



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

CAMPUS ARAGON

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL, MERCANTIL Y PROCESAL

"LA INSCRIPCION OBLIGATORIA DE LA ENAJENACION
DE INMUEBLES EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD COMO REQUISITO DE VALIDEZ DEL ACTO"

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:

MARIO RANGEL SOLIS

ASESOR: LIC. ROBERTO HECTOR GORDILLO MONTESINOS

BOSQUES DE ARAGON, ESTADO DE MEXICO,
A 06 DE FEBRERO DEL 2002

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



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.

Paginación

Discontinua

**Agradezco a los seres iluminados
las condiciones favorables
para realizar el presente trabajo.**

**Agradezco a la UNAM
y al pueblo mexicano
la oportunidad de asistir
a las aulas para
abreviar conocimiento.**

**Agradezco a mis padres
GUDELIA y LUIS y a todos
mis familiares por el apoyo
brindado.**

**Un agradecimiento especial
a mi asesor, porque sin su
paciencia, probada calidad
y ayuda, no hubiera sido
posible el presente trabajo.**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

ÍNDICE

"LA INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD COMO REQUISITO DE VALIDEZ DEL ACTO"

INTRODUCCIÓN.....	I
-------------------	---

CAPITULO I

ANTECEDENTES Y MARCO GENERAL DE LOS MEDIOS TRASLATIVOS DE DOMINIO, DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL DERECHO NOTARIAL

	Pág.
1. DE LOS MODOS TRASLATIVOS DE DOMINIO EN ROMA.....	1
1.1.- La <i>mancipatio</i> , la <i>in iure cesio</i> y la <i>traditio</i>	3
1.2.- La compraventa.....	7
1.3.- La permuta.....	12

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.4.- La donación.....	13
1.5.- La Usucapión.....	17
1.6.- El Derecho sucesorio.....	20
2. EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.....	26
2.1.- Egipto.....	27
2.2.- Roma.....	28
2.3.- Australia.....	29
2.4.- Suiza y Alemania.....	30
2.5.- Francia.....	32
2.6.- España.....	33
2.7.- México.....	34
2.7.1.- México colonial.....	35
2.7.2.- México independiente.....	36
2.7.3.- Código Civil de 1870.....	39
2.7.4.- Código Civil de 1884.....	41
2.7.5.- Código Civil de 1928.....	42
3. SISTEMAS REGISTRALES.....	48
3.1.- Sistema constitutivo.....	51
3.2.- Sistema declarativo.....	54
3.3.- Principios registrales.....	57

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4. DERECHO NOTARIAL SUS ANTECEDENTES.....	60
4.1.- Egipto y Grecia.....	
4.2.- Roma y Edad media.....	61
4.3.- España (las Siete Partidas, Ordenamiento de Alcalá).....	64
4.4.- México.....	66
4.4.1.- La nueva España.....	67
4.4.2.- México independiente.....	68
4.4.3.- México contemporáneo.....	73
4.5.- Concepto de Derecho Notarial y Notario.....	75
4.6.- Necesidad de investir a una persona de fe pública.....	77
4.7.- Relación entre el Derecho Civil, el Notarial y el Registral desde el punto de vista inmobiliario.....	

CAPITULO II

DE LAS FUENTES TRASLATIVAS DE DOMINIO DE INMUEBLES, DE SUS ELEMENTOS DE EXISTENCIA, REQUISITOS DE VALIDEZ DEL ACTO Y DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1928

1. TEORÍA DEL ACTO JURÍDICO Y DE LAS NULIDADES.....	79
---	----

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

1.1.- Teoría tripartita del acto jurídico.....	80
1.2.- Teoría bipartita del acto jurídico.....	82
1.2.1.- Hecho jurídico.....	83
1.2.2.- Acto jurídico.....	84
1.3.- Elementos de existencia del acto jurídico.....	85
1.4.- Requisitos de validez del acto jurídico.....	90
1.5.- Inexistencia del acto jurídico.....	102
1.6.- Nulidad absoluta.....	104
1.7.- Nulidad relativa.....	109
2. LAS FUENTES TRASLATIVAS DE DOMINIO INMOBILIARIO.....	112
2.1.- La compraventa.....	
2.1.1.- Concepto.....	
2.2.- La permuta.....	119
2.3.- La donación.....	120
2.4.- La prescripción positiva.....	124
2.4.1.- Concepto.....	125
2.5.- Por Derecho sucesorio.....	146
2.5.1.- Sucesión testamentaria.....	147
2.5.2.- Sucesión legítima.....	151
3. EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.....	153

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

3.1.- El sistema declarativo en el Código Civil de 1928.....	155
3.2.- Elementos personales registrales.....	158
3.3.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad.....	164

CAPITULO III

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD COMO REQUISITO DE VALIDEZ DEL ACTO DE ENAJENACIÓN INMOBILIARIA

1. EL SISTEMA REGISTRAL DECLARATIVO EN MATERIA INMOBILIARIA EN EL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.....	168
2. PROBLEMÁTICA EN LA PRAXIS DEL SISTEMA DECLARATIVO INMOBILIARIO.....	180
3. PROPUESTA DE REFORMA DEL ARTÍCULO 2320 DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.....	204
3.1.- Efectos de la reforma del artículo 2320 del Código Civil del Distrito Federal en los medios de adquisición inmobiliaria.....	212
3.2.- La reforma del artículo 2320 del Código Civil del Distrito	

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Federal, sus efectos y su relación con los artículos 3007 y 2322 del mismo orden legal.....	213
4. REFORMA DEL ARTÍCULO 94 PÁRRAFO SEGUNDO DE LA LEY DEL NOTARIADO DEL DISTRITO FEDERAL.....	215
5. LAS REFORMAS EN RELACIÓN CON LOS ORGANOS COMPETENTES PARA LEGISLAR Y SU AMBITO CONSTITUCIONAL	220
5.1.- Órganos competentes para legislar sobre las reformas propuestas.....	
5.2.- Las reformas su inicio de vigencia y su relación constitucional.....	221
5.2.1.- Inicio de su vigencia	
5.2.2.- Su relación constitucional.....	223
6. APÉNDICE DE JURISPRUDENCIAS RELATIVAS A LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES Y EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.....	224
CONCLUSIONES.....	261

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

INTRODUCCIÓN

La seguridad jurídica en materia inmobiliaria ha sido desde siempre, un tema relevante, en nuestra vida jurídica no es la excepción; la mayoría de países se han planteado la necesidad de encontrar una fórmula para lograr seguridad inmobiliaria, creando para ello diversos sistemas registrales como el constitutivo, el sustantivo y el declarativo, éste último es el que adoptó nuestra legislación civil.

Sabedores los legisladores del gran número de enajenaciones inmobiliarias que se realizan mediante contratos privados, es decir, aquellas que no cumplen con las formalidades legales, aun a pesar de ello no soslayó esa realidad e incluso trató de proteger a esos adquirentes, pero tristemente habremos de reconocer que por proteger este tipo de enajenaciones, incurrió en ciertas ligerezas que han complicado la seguridad jurídica de los que sí cumplen con las formalidades legales, pues tal situación minimiza la seguridad jurídica en sus operaciones inmobiliarias

El tópico central radica en que para nuestra legislación civil, la inscripción de la ENAJENACIÓN DE INMUEBLES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD ES POTESTATIVA, como se desprende de los artículos 3007 de manera general y el artículo 2322 de forma particular, relacionada con

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

la compraventa, ambos del Código Civil para el Distrito Federal. Lo anterior, origina con frecuencia que muchas traslaciones de dominio inmobiliarias no se inscriban en el Registro Público de la Propiedad, los motivos de la falta de anotación son variados, como el no querer pagar tal trámite; la ignorancia es otro motivo, ya que mucha gente piensa que con la escritura notarial de su compra del inmueble piensan que es suficiente, y obviamente desconocen el alcance jurídico de la anotación registral, lo cual origina sin duda la inseguridad jurídica respecto de inmuebles. Ahora bien, cabe añadir que la inscripción de una enajenación en el Registro Público de la Propiedad origina una presunción legal de propiedad y una prelación de derechos para el que tiene a su favor la anotación registral, que en determinado momento le es de gran beneficio, para dar solución positiva a una posible controversia de propiedad, por ello es importante la anotación registral; con lo cual se viene abajo el presunto sistema declarativo que rige al Registro Público en el Distrito Federal, pues si ocasiona presunciones de propiedad y prelación de derecho, es obvio que puede ocasionar efectos de derecho sustantivo. Sería fabuloso que la realidad jurídica coincidiera con al registral, aunque en nuestro país a veces no sucede así, ya que como se dijo con anterioridad, tal anotación es potestativa, por lo que en muchos de los casos la situación jurídica y la registral no coinciden, haciendo con esto obsoleto al **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**. Por tanto, debemos hacer que tal organismo cumpla la función para la cual fue creado, es decir, que la anotación registral sea una realidad en materia inmobiliaria, que adquiera la importancia que realmente tiene, y sólo lograremos lo anterior, obligando a los adquirentes de inmuebles a inscribir su adquisición en el citado

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Registro. Ventas dobles, triples o fantasmas, son algunos de los vicios que podrían evitarse en mayor número, si la inscripción no fuera potestativa, sino obligatoria.

Por lo cual es necesario fomentar la cultura de la ANOTACION REGISTRAL, ya que de esta manera obtendremos un Registro Público de la Propiedad que realmente desarrolle la función para la cual fue creado, es decir, no sólo un registro de publicidad, sino un registro que publique la realidad jurídica de los inmuebles, y no la irrealidad de los mismos, llegando a ser por tanto confiable.

El presente trabajo consta de tres capítulos. En el primer capítulo se hablará de los aspectos históricos de las fuentes traslativas de dominio de inmuebles, del Registro Público de la Propiedad, de la actividad del notariado en relación con los inmuebles, para empaparnos del surgimiento y desarrollo de las figuras ya mencionadas. El segundo capítulo tratará de las teorías del acto jurídico, así como cada fuente traslativa de dominio, a la luz del Código Civil del Distrito Federal de 1928, asimismo estudiare al Registro Público de la Propiedad y el notariado referente a los inmuebles en su situación actual. En el tercer capítulo expondré mi propuesta, es decir, la forma en que considero debería funcionar la inscripción en el registro público de la propiedad de la enajenación inmobiliaria.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES Y MARCO GENERAL DE LOS MEDIOS TRASLATIVOS DE DOMINIO, DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL DERECHO NOTARIAL

1. DE LOS MODOS TRASLATIVOS DE DOMINIO EN ROMA

En este capítulo haré un recorrido por los modos traslativos de dominio más importantes en el Derecho romano, como antecedentes de las fuentes adquisitivas reguladas por nuestro Código Civil del Distrito Federal. Para su mejor entendimiento es necesario hacer un breve comentario sobre figuras relacionadas con las maneras de adquisición de dominio vigentes en la Roma antigua.

Dentro de la división de las cosas en el Derecho romano existen las *res mancipi* y las *res nec mancipi*:

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Las *res mancipi* comprende fundos, construcciones itálicas, esclavos, animales de tiro y carga, es decir, aquellas cosas de importancia para la agricultura, incluyendo las cosas necesarias para el grupo familiar primitivo.

Las *res mancipi* son todas aquellas cosas que por exclusión no se encuentran comprendidas dentro de la categoría de las *res mancipi*.

En cuanto a la propiedad romana se conocen primordialmente dos especies: La *quiritaria* y la *bonitaria*.

La propiedad *quiritaria* de una *res mancipi* reconocida por el *ius Quiritium* o *ius civile*, se adquiere por *mancipatio* o *in iure cessio* (con formalidades); mientras que la *bonitaria* se adquiere por *traditio*, esto es, por la simple entrega de la cosa (sin formalidades).

En el Derecho romano existen diversas clasificaciones relativas a la adquisición de la propiedad, aunque las que interesan para nuestro estudio es la de atribución formal y la apropiación posesoria.

Entre los modos de atribución formal tenemos a la *mancipatio* y a la *in iure cessio*, y, por apropiación posesoria, a la *traditio*.

1.1.- La *mancipatio*, la *in iure cessio* y la *traditio*

La *mancipatio* "Es un acto solemne en el que intervienen: el *mancipio dans* (enajenante) y el *mancipio accipiens* (adquirente), cinco testigos y un *librepens* (portabalanza)."¹

En sus inicios la *mancipatio* se constituyó como una verdadera venta exclusiva para los ciudadanos romanos, servía para adquirir la propiedad *quiritaria* de *res mancipi*. Este negocio era útil para adquirir la propiedad sobre bienes muebles e inmuebles, también para adquirir poder sobre las personas libres y para otorgar testamento.

La *mancipatio* era un acto formal en el que el enajenante (*mancipio dans*) y el adquirente (*mancipio accipiens*) se reunían frente a cinco testigos y el *librepens*, todos deben ser púberos y disfrutar del *commercium*. El acto es solemne y público, con lo cual se daba publicidad a la transmisión del dominio. Como observamos, con la institución del *mancipatio* ya se intentaba dar publicidad al tráfico inmobiliario, al ser este acto público, aunque de forma primitiva.

El enajenante no tenía que decir nada, su sola presencia era suficiente, la *res* tenía que estar presente, el adquirente la tomaba con la mano

¹ Cfr. Gal I, 119.

si era mueble o un objeto simbólico si fuera inmueble, y recitaba la fórmula ritual y afirmaba "que la cosa le pertenece de conformidad con el derecho de los *quirites*, y que la compra mediante el cobre y la balanza de cobre"². Dicho lo anterior golpeaba la balanza con el cobre y lo entregaba al enajenante como precio.

La *in iure cessio*

Es un medio formal de adquisición de la propiedad del *ius civile*, que se desarrolla como si se tratara de un juicio, por tanto, su naturaleza es procesal.

La *in iure cessio* es de aparición posterior a la *mancipatio*, se aplica tanto a las *res Mancipi*, como a las *nec Mancipi*, y sirve para adquirir la propiedad *quiritaria*.

El cedente y el adquirente comparecen ante el magistrado (pretor urbano o el gobernador provincial), el adquirente sujeta con la mano la cosa que desea adquirir o el objeto que la represente (si es inmueble), al tiempo que pronuncia la fórmula de la *vindicatio*: "afirmo que esta cosa (este fundo, este

² IGLESIAS, Juan. Derecho Romano, undécima edición, Editorial Ariel, Barcelona, 1993, p. 254.

esclavo) me pertenece por derecho *quiritario*³, el pretor interroga al cedente, si calla o asiente (*confessio in iure*), entonces el magistrado efectúa la "*addictio*", atribuyendo la propiedad al adquirente por el abandono del cedente.

La *in iure cessio* desaparece paulatinamente en la época clásica "otras razones, tales como el desvanecimiento del viejo sistema de la *legis actiones* y el reconocimiento de un medio tan expeditivo de transmitir la propiedad, como es la *traditio*, determinaron su desaparición."⁴

La *traditio*

Aldo Topasio Ferretti la conceptualiza como "La entrega de una cosa corporal realizada por una persona a otra con la intención correlativa de transferir y adquirir el dominio y fundada en una justa causa o '*titulus*'."⁵

La *traditio* es un modo del *ius gentium* de adquisición de la propiedad que opera sin formalidades, aplicable a muebles e inmuebles, mediante el cual se adquiere la propiedad civil de la *res nec mancipi* y la propiedad bonitaria de la *res mancipi*.

³ IGLESIAS, Juan. Derecho Romano, undécima edición, Editorial Ariel, Barcelona, 1993, p. 257.

⁴ *Ibidem*, p. 258.

⁵ TOPASIO FERRETTI, Aldo, Derecho Patrimonial Romano, primera edición, Editorial Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1997, p. 47.

En el Derecho romano el contrato es insuficiente para transferir el dominio, en general no producían un efecto real, sino personal. No obstante, los contratos eran un justo título para la transmisión de la propiedad.'

Resumiendo, los elementos de la *traditio* son:

- 1.- Un justo título.- Que consiste en un contrato (una venta, donación, etc.).
- 2.- La intención de enajenar y de adquirir.- En esencia es la voluntad de las partes; del *tradens*, la voluntad de ceder la propiedad; del *accipiens*, la de adquirirla, y
- 3.- La entrega material de la *res*.- La entrega del objeto por el *tradens* (cedente) al *accipiens* (adquirente), a fin de que éste la tenga a su disposición.

Los doctrinarios dicen que la entrega puede ser:

- A).- *Longa manu* (larga mano), *verbi gratia*, cuando se entregan las llaves del almacén donde están las cosas, se muestran las cosas al *accipiente*, y
- B).- *Brevi manu* (breve mano), cuando el *accipiente* ya se encuentra en posesión de la *res*, v, gr. en el arrendamiento o en el comodato.

De las figuras analizadas se desprende que los romanos utilizaban actos solemnes para el tráfico de bienes, como lo son la *mancipatio* y la *in iure cessio*, y también hicieron uso de actos no solemnes como la *traditio*.

1.2.- La compraventa

Conocida en Roma como *emptio venditio* y catalogada dentro de los contratos consensuales de buena fe, "es un contrato consensual por el cual una persona denominada *venditor* (vendedor), se obliga a transmitir la libre y pacífica posesión y el disfrute útil (*habere licere*) que tiene sobre una cosa (*merx*), a otra persona denominada *emptor* (comprador), a cambio de una cantidad de dinero (*pretium*)."⁶

La manifestación de la voluntad en este contrato podía ser oral, a través de un nuncio o por escrito. Si era por escrito, éste no era elemento de la venta, es decir, no tenía efectos constitutivos, sólo probatorios. La *emptio venditio* era perfecta desde el momento en que vendedor y comprador se ponían de acuerdo sobre la cosa y el precio, no olvidemos que se trata de un contrato consensual.

⁶ Cfr. Gal 3,139.

El objeto indirecto de la compraventa es la *merx*, consistente en cualquier cosa que pudiera entrar al dominio de los particulares. Se podían vender bienes presentes, futuros e incluso ajenos. La compraventa como contrato sinalagmático perfecto originaba derechos y obligaciones para ambas partes.

Obligaciones del Vendedor:

1.- Entregar la posesión de la cosa vendida.- Cabe decir que la obligación del *venditor* es de entregar (*tradere*) y no de transmitir la propiedad, esto es, la obligación del vendedor consistía en transmitir la posesión pacífica de la cosa (*habere licere*), no así la propiedad, pues su obligación consistía en procurar el disfrute completo y duradero de la *merx* al *emptor*. Eugene Petit describe en forma explícita esta situación, ya que el vendedor está obligado a "transferir la propiedad de la cosa vendida. Sin embargo, el comprador, que adquiere el goce completo y duradero de la cosa, obtiene en suma las ventajas de la propiedad: ese es el fin del contrato, y la venta es una *iusta causa* de adquisición. Esta anomalía aparente se explica por la naturaleza y extensión de las aplicaciones de la venta consensual"⁷

⁷ PETIT, Eugene, Derecho Romano, decimocuarta edición. Editorial Porrúa, México, 1998, p. 392.

Aunque si bien es cierto, la obligación es de *tradere* y no de *dare*, el fin intrínseco de la compraventa es la adquisición de la propiedad, recordando que la compraventa es una justa causa para la adquisición de la misma.

2.- Garantía contra la evicción.- Hay evicción cuando el adquirente es privado total o parcialmente del bien adquirido, por sentencia judicial que declara un mejor derecho sobre la cosa en favor de un tercero, por tanto, el vendedor estaba obligado a prestar el saneamiento en caso de evicción.

El prestar el saneamiento en caso de evicción, no es parte esencial de la *emptio venditio*, esta obligación nace de una *stipulatio habere licere*, por la cual el vendedor se obliga a indemnizar al comprador por la pérdida total o parcial (usufructo, servidumbre) de la cosa por parte del mismo vendedor, de sus herederos o de un tercero.

La responsabilidad del vendedor es por la parte evicta, aunque no responde cuando no había sido llamado a juicio por el comprador, que el juicio se perdiera por ignorancia o error del juez o por haber descuidado la usucapión el *emptor*.

La última jurisprudencia admitió como elemento natural de la *emptio venditio* a la garantía de evicción, entonces sucedió el efecto contrario,

ahora las partes podían suprimir tal obligación con un *pactum de non praestanda evictione*.

3.- Garantía de vicios ocultos de la cosa vendida.- El vendedor debía responder de los vicios ocultos de la cosa vendida conocidos por él y no declarados.

En virtud del edicto de los Ediles curules, el comprador podía exigir que se le ofreciera garantía por los vicios, ésta se otorgaba también mediante una *stipulatio*, en la que el vendedor prometía la ausencia de vicios o la existencia de determinadas cualidades de la cosa vendida; de esta estipulación deriva la *actio incerti* para exigir la indemnización correspondiente.

Si la garantía no es prestada, el comprador podía ejercitar las siguientes acciones:

A) *Actio redhibitoria*.- Para rescindir el contrato, era ejercitable dentro de los seis meses siguientes, y

B) *Actio quanti minoris*.- Para exigir la reducción del precio, esta acción tenía vigencia en el plazo de un año.

En época de Justiniano estas acciones resultan innecesarias, ya que la *actio empti* sirvió para conseguir la indemnización.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Obligaciones del *emptor*.

1.- Pagar el precio en dinero.- El comprador está obligado a pagar un precio cierto y en dinero.

La justificación del precio quedaba al parecer de las partes. El Derecho justinianeo permite que el precio sea determinado por un árbitro.

La exigencia de que el precio fuera justo no lo conoce el Derecho clásico, pero sí el justinianeo, ya que se autoriza al vendedor para rescindir o reclamar el faltante cuando un inmueble se vende en menos de la mitad de su valor real.

2.- Recibir la cosa.- Si el comprador se niega a recibir la cosa injustificadamente cae en *mora creditoris*.

Lo anterior se relaciona con la atribución del riesgo en la compraventa; si perfeccionada la *emptio venditio* sin entregar la cosa y se pierde por *vis maior*, el comprador soporta el daño; como compensación, si la cosa tenía frutos o una accesión, el vendedor debía entregarlos junto con la *merx*. El vendedor sólo respondía de su dolo o culpa.

Pactos que se pueden celebrar en la compraventa, los más importantes son:

1.- *Lex commissoria*.- El vendedor puede rescindir el contrato o reclamar el precio, si se cumple el plazo y el *emptor* no cumple.

2.- *Pactum de retrovendo* (retroventa).- El vendedor se reserva la facultad de rescatar la cosa en determinado tiempo, restituyendo el precio al comprador.

3.- *Pactum de retroemendo* (retrocompra).- El comprador puede obligar al vendedor a adquirir de nuevo la cosa, en un tiempo determinado y por el mismo precio.

1.3.- La permuta

Conocida por los romanos como el cambio por el que "las partes contratantes han convenido que una debe hacer a la otra la *datio* de una cosa, y que debe recibir en cambio la *datio* de otra cosa."⁸

Los sabinianos decían que se trataba de un contrato consensual, le daban las mismas acciones que para la compraventa, sin embargo,

⁸ PETIT, Eugene, Derecho Romano, decimocuarta edición. Editorial Porrúa, México, 1998, p. 426.

prevaleció la opinión de los proculeyanos, los cuales decían que se trataba de una figura distinta a la compraventa, idea que fue acogida por Justiniano que la consideró un contrato innominado, sancionado por la *actio praescriptis verbis*.

A diferencia de la compraventa se trataba de una prestación de *dare*. El cambio es perfecto cuando una de las partes ejecuta la *datio* de la cosa convenida; las partes tienen la misma obligación, hacer una *datio*; cada parte está obligada a la garantía de la evicción y a responder de los vicios ocultos de lo que entrega.

1.4.- La donación

"Implica un traspaso de derechos patrimoniales, bajo la determinante de una pura y simple liberalidad. El traspaso no obedece a ningún deber y es independiente de cualquier compensación".⁹

Se perfecciona sin el consentimiento del donatario. El Derecho clásico no considera a la donación como un negocio jurídico típico, sino una causa de atribución patrimonial.

⁹ IGLESIAS, Juan. Derecho Romano, undécima edición, Editorial Ariel, Barcelona, 1993, p. 614.

Características de la donación:

- 1.- Es un negocio que transmite un derecho patrimonial.
- 2.- En la adquisición del derecho no hay reciprocidad, es decir, no existen obligaciones correlativas.
- 3.- El *animus donandi*, es importante esta característica, debe existir el animo de donar, pues se trata de una liberalidad, ya que si hubiera obligación, ya no hablaríamos de una donación.

La *lex cincia* del 202 a.C. inicia con las limitaciones a las donaciones, que no debían exceder de cierta cuantía, cuyo monto se desconoce, con excepción de las que se hacían a favor de los *cognati*, los sometidos a patria potestad, al *mancipium* y los *adfines*.

Esta ley es imperfecta ya que no se sanciona la donación hecha a personas no exceptuadas, ni declara su nulidad, además de que el donante no tenía acción para recuperar lo donado y el donatario tenía justo título para usucapir.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Figuras especiales de la donación:

1.- Donación *sub modo*.- Se impone un gravamen al donatario, en favor del propio donante o de un tercero, inserto en una *stipulatio*, *mancipatio* o *pactum fiduciae*.

En época de Justiniano la *actio praescriptis verbis* sirve para reclamar el cumplimiento forzoso de la carga y la *conditio causa data causa non secuta*, para pedir la devolución de lo donado; al tercero le asiste una *actio utilis* para los mismos efectos.

2.- Donaciones *inter virum et uxorem*.- Están prohibidas las donaciones entre cónyuges. Un senadoconsulto de Caracalla las convalida si el donante muere sin revocarlas.

3.- *Donatio mortis causa*.- Figura próxima al legado, se hace ante la posibilidad inminente de muerte v, gr. por enfermedad grave, viaje peligroso, guerra. La donación pierde eficacia si el donante sobrevive al riesgo.

4.- Donación remuneratoria.- Se premia un favor o beneficio recibido. En el Derecho Justiniano la donación hecha a quien salva la vida es irrevocable.

5.- Donación a *libertos*.- Son revocables por ingratitud o sobrevenir hijos al donante, generalmente se somete a un *modus* (gravamen).

Régimen de la insinuación

La donación bajo este régimen adquiere cierta formalidad, la cual consiste en la inscripción en registros públicos del contrato que contiene tal insinuación, convirtiéndose en un negocio típico. Sólo se exigió tal inscripción si la donación era superior a 200 sueldos y después si era superior a 300, aún en tratándose de las personas exceptuadas por la ley *Cincia*, la donación era nula por lo que excedía la tasa, si no se cumplía la formalidad.

La insinuación se exigía por dos causas:

- A) Por interés del donante y su familia, la publicidad evitaba liberalidades exageradas, y
- B) Por interés de terceros, tratándose de liberalidades clandestinas.

Irrevocabilidad de las Donaciones

En un principio era irrevocable la donación, lo cual admitía excepciones:

- 1.- Por inejecución de cargas.- Cuando el donatario no cumple la carga, el donante puede resolver la donación.
- 2.- Por sobrevenir un hijo al donante.- La donación del patrono a su *liberto* se puede revocar por esta causa.
- 3.- Por ingratitud.- Aplicable a toda donación, se entiende por ingratitud la *injuria* grave, el atentado a la vida, el incumplimiento de la carga o daño doloso en los bienes del donante.

1.5.- La usucapión

Es un modo de adquirir el *dominium in iure Quiritium* basado en la posesión *-usus-* de una cosa por un tiempo determinado.¹⁰

¹⁰ Cfr. TOPASIO FERRETTI, Aldo, Derecho Patrimonial Romano, primera edición, Editorial Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1997, p. 53.

La función de esta figura es consolidar la propiedad defectuosa, es decir, convertir en propietario civil al que no lo es. Lo anterior, por no haber cumplido con la forma solemne para la transmisión de la cosa *mancipi* (*mancipatio o in iure cessio*), o bien, por adquirir la cosa de quien carecía de derecho para transmitirla (*a non domino*).

Requisitos de la usucapión:

1.- Una causa justa.- Es el carácter objetivo de la usucapión, es decir, tener un justo título para usucapir, que normalmente se trataba de un contrato, esto en contraposición a la *res furtivae* (cosas hurtadas), que conforme a las XII tablas, eran cosas que no se podían usucapir, precisamente porque carecían de justo título.

2.- La buena fe (*bona fides*).- Es el carácter subjetivo (intención), que es la creencia, honesta y convictiva de no lesionar intereses jurídicos ajenos. Lo anterior basado en la creencia de que el precedente poseedor era propietario del bien, si la mala fe sobreviene después de adquirir la posesión, ello no es un impedimento para usucapir, (*mala fides superveniens non nocet*).

La buena fe se presumía y correspondía a la parte contraria acreditar su ausencia.

3.- La posesión durante el término fijado (*tempus*).- La ley de las XII tablas requería dos años para inmuebles y uno para muebles.

Con Justiniano hay un aumento, para muebles era de tres años y para los inmuebles de diez entre presentes y veinte entre ausentes.

4.- La posesión debía ser ininterrumpida.- La posesión debe ser continua, si se ha perdido, aunque sea por un momento, se requiere el inicio de una nueva posesión.

La *longi temporis praescriptio*

Figura que surge paralela a la usucapión, ya que ésta no era aplicable a los fundos provinciales, laguna que colmo la *longi temporis praescriptio*.

Contrario a la usucapión, la *longi temporis praescriptio* no es un modo de adquirir la propiedad, pero si un medio de defensa que se da al poseedor.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Antonio Caracalla extendió la prescripción a las cosas muebles, lo que benefició a los peregrinos, porque los ciudadanos romanos podían usucapir muebles en las provincias.

Los requisitos eran los mismos que para la usucapción, con excepción del *tempus*, pues su término era de diez años entre presentes y veinte entre ausentes, no importando para ese *tempus* si se trataba de mueble o inmuebles.

1.6.- El Derecho sucesorio

Al patrimonio transmitido al heredero se le llama herencia o sucesión. Por tanto la *successio* es "el reemplazo en la posición jurídica"¹¹, es decir, que el sucesor reemplaza al causante en su posición jurídica.

La transmisión podía ser universal o a título particular (legado). La universal es una verdadera sucesión, ya que el heredero o herederos adquieren el patrimonio en bloque, esto es, derechos y obligaciones, respondiendo de las deudas del causante; contrariamente, el legatario no es un sucesor, sino un

¹¹ IGLESIAS, Juan. Derecho Romano, undécima edición, Editorial Ariel, Barcelona, 1993, p. 529.

adquirente, pues no se hace cargo de las deudas del difunto, ya que sólo adquiere la propiedad de lo legado.

De lo dicho conviene conceptualizar al patrimonio y Eugene Petit nos ilustra diciendo que "El patrimonio comprende dos partes, los bienes es el activo, y las deudas el pasivo."¹² Obviamente dentro del concepto se encuentran los inmuebles, tema medular de nuestro trabajo.

Vías de sucesión hereditaria

El Derecho Civil romano reconoce tres vías de sucesión: La testamentaria, la legítima y la forzosa u oficiosa.

Sucesión testamentaria

El causante determina en su testamento quien o quienes serán herederos. Los Romanos siempre dieron preferencia a la voluntad del difunto sobre la del legislador, es decir, se da prioridad a la sucesión testamentaria por sobre la legítima.

¹² PETIT, Eugene, Derecho Romano, decimocuarta edición. Editorial Porrúa, México, 1998, p. 511.

El testamento es definido por Ulpiano como "la manifestación legítima de nuestra voluntad, hecha solemnemente para hacerla válida después de nuestra muerte"¹³, el testador puede instituir a uno o varios herederos en igualdad o en diferentes cuotas y no por objetos específicos, de lo contrario sería un legado.

Diversas maneras de testar fueron conocidas en el Derecho romano desde época antigua, el Derecho pretorio y las constituciones imperiales, en donde uno de los principios rectores fue que el último testamento invalidaba al anterior. Además también se estableció quién podía testar y quién heredar.

Dentro del Derecho sucesorio, la vía testamentaria era importante para adquirir la propiedad de los bienes del difunto, pasando estos a formar parte del patrimonio del heredero o herederos.

Sucesión legítima o *ab intestato*

Este tipo de sucesión tiene lugar cuando no hay testamento, cuando el otorgado no es válido, o bien, cuando el heredero o herederos no llegan a serlo.

¹³ Ep. Ulp. 20,1.

La sucesión intestada fue regulada por las XII Tablas, el edicto del pretor y por leyes Imperiales.

Las XII Tablas llaman a heredar en primer lugar a los *heredes sui*, que son todos los que estaban sometidos a la potestad del difunto, los cuales heredaban *in capita*, es decir, en partes iguales. No existiendo *heredes sui*, se confiere la herencia al próximo *agnado*, en donde el más próximo excluye al remoto y, si concurren dos o más del mismo grado, la repartición es en igualdad. A falta de *agnados*, son llamados los *gentiles*, es decir, los pertenecientes a la misma *gens* del difunto.

El Edicto del Pretor hace el llamado a cuatro categorías de personas: *Liberi*, *Legitimi*, *Cognati* y *unde vir et uxor*.

En época de Justiniano el orden establecido era el siguiente, sucesivamente y a falta de uno:

- 1.- Descendientes del difunto.- Sin consideración de sexo,
- 2.- Ascendientes,
- 3.- Hermanos y hermanas de padre y madre e hijos,
- 4.- Colaterales sin limitación de grado, y
- 5.- Cónyuge viudo (a).

Sucesión forzosa u oficiosa

Este tipo de sucesión se presenta cuando sin suprimirse totalmente los efectos del testamento, los herederos legítimos podían impugnar el testamento que les perjudicaba, cuando sin motivo se les ignoraba parcial o totalmente su derecho de heredar, la procedencia de tal impugnación hace al testamento *inofficiosum*, pues como el testador no toma en cuenta los derechos sucesorios de los más allegados, entonces es anulado el testamento por no estar en sus cabales el testador (*color insaniae*) al disponer de sus bienes, dando así lugar a la sucesión legítima.

Podemos decir que es una limitación a la voluntad de testar, siendo por vía formal y real o material:

A).- Sucesión forzosa formal.- Basado en el principio de Ulpiano de que “los *heredes sui* han de ser instituidos o desheredados”, sino se cumple con esta formalidad es atacable el testamento.

B).- Sucesión forzosa real o material.- El Derecho Civil y el Honorario limitan la voluntad del testador, imponiéndole el deber de dejar parte de sus bienes a las personas más próximas. Los descendientes, ascendientes, los hermanos de doble vínculo o sólo de padre, pueden impugnar el testamento por medio de la *querela inofficiosi testamenti*, si el testador al menos no les dejaba por vía de

herencia, legado o donación *mortis causa*, la cuarta parte de lo que les hubiera correspondido por vía legítima.

La *querela* podía intentarse en un plazo de 5 años, a partir de la aceptación de la herencia, dirigiéndola contra el heredero instituido en el testamento, tocando al querellante la carga de la prueba para demostrar el proceder inícuo del testador, pero si sucumbía en el juicio, perdía todas las liberalidades que le fueran otorgadas en el testamento.

Con la Novela 115 de Justiniano del año 542 d. C. se cierra la evolución del sistema sucesorio contra el testamento, en donde los ascendientes no pueden *preterir* ni desheredar a sus descendientes y viceversa, a no ser por las 14 causas que admite la Novela, siendo las más importantes, el atentado a la vida, *iniuria* intolerable, la falta de rescate en caso de cautividad, etc.

De lo anterior surge el testamento *inofficiosum*, en el que el testador no toma en cuenta los derechos sucesorios de los más allegados, pudiendo ser anulado el testamento, por no estar el sucesor en sus cabales al disponer de sus bienes.

El legado

El legado se define como "una disposición *mortis causa*, contenida en testamento o en *codicilo* confirmado¹⁴, que es *pars testamenti*, sobre bienes concretos y con cargo al heredero."¹⁵

El objeto del legado pueden ser cosas corporales, incorporales o el legado de una universalidad. Dentro de las corporales podemos citar como ejemplo un esclavo, un caballo; de los incorporales, pueden serlo un derecho real, una servidumbre, un usufructo; y de una universalidad, se citan dos casos, el legado de una parte de la herencia o un peculio.

Como se puede observar, también dentro de los legados podemos encontrar la transmisión de inmuebles.

2. EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Es importante realizar un recorrido por la evolución histórica del Registro Público, desde el Egipto romano hasta nuestros días.

¹⁴ Se trata de un escrito sin formalidad, se extiende a manera de carta, contiene una o varias disposiciones de última voluntad, exceptuando la *heredis institutio* y la desheredación -- *exheredatio*.

¹⁵ IGLESIAS, Juan. Derecho Romano, undécima edición, Editorial Ariel, Barcelona, 1993, p. 593.

2.1.- Egipto

“En el Egipto romano existen registros inmobiliarios, creados hacia el año 60 de C., que ofrecen ciertas garantías a los dueños de bienes privados -únicos que en ellos figuran-, y sirven al Estado -quizá sea éste su fin principal y verdadero- para asegurarse un control de las propiedades con miras a la tributación.”¹⁶

Existían dos clases de oficinas en Egipto, la *bibliozeke demosiôn longo* (archivo de negocios) de efectos tributarios y la *enkteseon bibliozeke* (archivo de adquisiciones), que es un archivo de Derecho privado, constituyendo un verdadero registro de adquisiciones, el cual estaba organizado por folios personales, es decir, se organizaban por orden alfabético los nombres de los propietarios, indicando sus bienes y sus circunstancias especiales (derechos de propiedad, pignoratícios, etc.), si un propietario quería vender su propiedad, lo notificaba al registro para su aprobación, posteriormente un *agoranomo* (notario público) redactaba el documento y finalmente el comprador formulaba una declaración al registro, dando fin al negocio y, obviamente, realizando el cambio en dicho registro. Juan Iglesias señala dos puntos “1. que quien recibe prueba de los hechos no es el notario, sino el registro; 2º que la fe pública no resulta de

¹⁶ IGLESIAS, Juan. Derecho Romano, undécima edición, Editorial Ariel, Barcelona, 1993, p. 261.

las listas, sino de los documentos guardados en el archivo"¹⁷ (documentos que elaboraba el *agoranomo* (notario público) del acto realizado.

Por lo dicho, se observa con claridad que el notario no tenía una actividad relevante en cuanto a la publicidad, lo que sí realizaba el registro.

2.2.- Roma

En Roma existió la *mancipatio*, la *in iure cessio* (con formalidades) y la *traditio* (sin formalidades), donde se podría encontrar un antecedente remoto del registro inmobiliario, principalmente en la *mancipatio* por la publicidad del acto, pero no es así, ya que no se registraba el acto en algún documento para archivarse, pues sólo se valía de los testigos.

Aunque Luis Carral y de Teresa dice que "La publicidad registral no existió en Roma"¹⁸, pero otros tratadistas exponen lo contrario.

Como se señaló, en la donación existió la figura de la insinuación. En efecto, en el siglo IV, para la donación bajo el régimen de la insinuación, se

¹⁷ IGLESIAS, Juan. Derecho Romano, undécima edición, Editorial Ariel, Barcelona, 1993, p. 261.

¹⁸ CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, decimoquinta edición, Editorial Porrúa, México, 1998, p. 221.

impone la obligación de inscribirla en el Registro Público. Más tarde Justiniano amplía tal exigencia de publicidad en el caso de la donación y fija el requisito de la *scriptura* para la transmisión de bienes inmuebles.

Parece que con lo dicho, se sientan en Roma las bases para el desarrollo del Registro Público, aunque éste desarrollo no haya sido de gran relevancia. También se pretendió encontrar antecedentes del registro en el censo lustral, pero sólo se trataba de un censo para efectos tributarios.

2.3.- Australia

En 1858 se conoció la "Acta Torrens", denominada así por su creador Robert Richard Torrens, registrador general de esta colonia inglesa, siendo un sistema sustantivo, pues la inscripción del inmueble era elemento de existencia para la adquisición de la propiedad, ya que con la inscripción se transmitía el dominio del inmueble.

En Australia encontramos el nacimiento de uno de los diversos sistemas registrales de mayor relevancia, el cual se extendió a Inglaterra y algunos Estados de la Unión Americana.

Este tipo de registro tenía efectos *erga omnes*. En caso de error, fraude, etc., se indemnizaba a los afectados con un fondo formado por los propios derechos cobrados. El registro otorgaba un título real inatacable.

2.4- Suiza y Alemania

Suiza utiliza para su anotación registral, un sistema constitutivo. Se puede decir que la inscripción en Suiza es un elemento de existencia, si lo comparamos con la teoría del acto jurídico utilizado en nuestro Derecho mexicano, con la salvedad de que en Suiza "el contrato causal debe constar en forma auténtica. Si el contrato es nulo la inscripción también se nulifica"¹⁹; el registro da origen propiamente al derecho real del titular del mismo, la función del registrador es calificadora. El Estado responde frente a los titulares del registro y terceros por vicios, irregularidades, omisión, fraude, etc. los suizos utilizan el sistema de folio real. Sus reglas de fondo se regulan por el Código Civil Suizo y las de forma por la Ordenanza Hipotecaria.

¹⁹ CASTRO MARROQUIN, Martín, Derecho de Registro, primera edición, Editorial Porrúa, México, 1962, p.133.

Alemania

El Derecho Registral alemán antiguo adoptó un sistema constitutivo. Los alemanes en su derecho registral también se basan en sus inicios en la figura de la hipoteca, ya que el sistema hipotecario alemán se reguló mediante el Código Civil del 18 de agosto de 1896 y la Ordenanza Inmobiliaria del 24 de marzo de 1897, las cuales establecían para esta figura el sistema constitutivo. Iniciando sus bases jurídicas con la Ley de ejecución y Administración judicial de 1897, la ley de Jurisdicción voluntaria de 1898, el Código Civil de 1900 y la ordenanza inmobiliaria de 1935.

Primero se conoció la solemnidad ante el *Thinx*, que es una forma solemne de transmisión inmobiliaria ante el consejo comunal (*thinx o mallus*), el transmisor entregaba el inmueble al adquirente ante el Consejo, de manera parecida a la *mancipatio* romana.

Otro medio era el *Auflassung*, podía ser judicial o extrajudicial, el primero es parecido a la *in iure cessio*, donde el adquirente demandaba la entrega de la cosa y el enajenante se allanaba. Extrajudicialmente "el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial. A este sistema se le conoce como registro constitutivo."²⁰

²⁰ PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral, sexta edición, Editorial Porrúa, México, 1997, p. 9.

Los Alemanes tienen el sistema de folio real, es decir, su registro se encuentra organizado en relación a las fincas.

2.5.- Francia

En la época feudal y monárquica el norte de Francia se regía por la *auflassung* Alemana y el sur por la *treditio* romana.

En la época revolucionaria entró en vigor el Código Hipotecario que ordenaba la inscripción de las hipotecas. Posteriormente surge la Ley Hipotecaria, en la que se establece la transcripción íntegra de los documentos en que consta la traslación del dominio, estableciendo el folio personal y la oponibilidad del acto (frente a terceros).

El Código de Napoleón de 1804 o Código Francés, aunque sin un apartado especial para el registro, lo regula enormemente, disponiendo en relación al orden de las hipotecas, el modo de hacer la inscripción de privilegios e hipotecas, cancelación y reducción de las inscripciones, efectos contra terceros detentadores, la publicidad de los registros, etc.

Por último la ley hipotecaria de 1855 tiene las siguientes características:

- A) Subsiste el folio personal, es decir, el registro se llevaba por el nombre de las personas, contrariamente al folio real, el cual se lleva con base en los inmuebles.

- B) Mantiene el principio de inoponibilidad del acto no inscrito frente a terceros,
y

- C) El Registro Público dependía del Ministerio de hacienda, obviamente con propósitos tributarios.

2.6.- España

En un principio los españoles utilizaban las mismas formalidades que los alemanes. Posteriormente, la influencia romana invadió a España, utilizándose como medio translativo de dominio la *traditio* romana.

Con la Pragmática de Carlos III de 31 de enero de 1768, se creó el Oficio de Hipotecas, dando así inicio a la publicidad registral. Cataluña fue la que incluyó el registro de Enajenación de Inmuebles, la Cédula del 10 de marzo de 1778 corrobora la Pragmática, junto con el Decreto de 1782, en las cuales se

establece la necesidad de inscripción, de lo contrario no tenía efectos frente a los terceros, se estableció un término para la inscripción, un arancel, incluso reglas aplicables a las donaciones. Se consolidó su desarrollo con la Ley Hipotecaria (Oficio de Hipotecas) de 1861 que reguló el Registro Público de Hipotecas, que fue de gran influencia para México, sirvieron de inspiración a esta Ley Hipotecaria, leyes alemanas, la ordenanza hipotecaria del 17 de diciembre de 1783 de Prusia, entre otras.

Como se desprende de todo lo anterior, en sus inicios el registro público de la propiedad tuvo como base siempre a los temas hipotecarios, para dar paso posteriormente al registro inmobiliario.

2.7.- México

En nuestro país claramente se distinguen tres épocas: La colonial, la independiente y la contemporánea, que servirán de base para realizar el estudio histórico del registro público de la propiedad en México.

2.7.1.- México colonial

Debe decirse que en esta época no se presenta un desarrollo relevante en materia inmobiliaria, pues en la entonces Nueva España fue aplicado el Derecho español, persistiendo las mismas condiciones que en España.

A) El oficio de hipotecas

El Oficio de Hipotecas para poderse aplicar en la Nueva España tuvo que sufrir ajustes, siendo las primeras disposiciones que permitían su adecuación al México colonial: La Real Pragmática (Instrucciones de los señores fiscales de Hacienda) dictada en España el 31 de enero de 1768 por Carlos III; a la cual le siguió la "Instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda aplicables a la Nueva España", aprobada el 27 de septiembre de 1784, que consta de 27 puntos. De lo más destacado del Oficio de Hipotecas es lo siguiente:

1.- Se distingue al escribano del ayuntamiento de los anotadores de hipotecas.

Los oficios de escribanos son vendibles y renunciables.

2.- Se obliga al escribano anotador a llevar un libro para hacer la inscripción correspondiente.

3.- Se establece un arancel por los servicios prestados.

4.- Existe un término para el registro, pues si no se anotaba dentro de tal, perdía eficacia la escritura pública dentro o fuera de juicio.

Una Real Cédula del 16 de julio de 1789 complementa a la ya explicada.

2.7.2.- México independiente

En los primeros años de independencia y después del fallido primer Imperio, era de esperarse que la legislación positiva española siguiera rigiendo en el México independiente, así lo dispuso incluso el Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano dictado el 18 de diciembre de 1822, que en su artículo segundo, primer párrafo decía: 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.

El primer Código Civil vigente en México fue el del Estado libre y soberano de Oaxaca de 1828 que no regula nada sobre el registro público de la propiedad.

En 1829 se publicó el proyecto de Código Civil de Zacatecas, que dedica un capítulo para el registro que se llamaba "del Registro de Hipotecas", aunque este proyecto nunca entró en vigor, sin embargo comenzamos a ver en nuestro país la misma temática de la evolución del Registro Público en comparación con otros países, pues recordemos que primero se inició el tema hipotecario, para dar paso al Registro inmobiliario propiamente.

Siendo presidente Antonio López de Santa Anna, el 20 de octubre de 1853 se aprobó un decreto sobre el Oficio de Hipotecas, que consta de 7 artículos.

El 17 de diciembre de 1868 se aprobó el proyecto de Código Civil de Veracruz, conocido como Código Corona, porque fue elaborado por Fernando de Jesús Corona, en el cual se destinó al Registro el título XXIII denominado "Del Registro Público". Podemos destacar que en él se establecen cuáles son los títulos sujetos a inscripción, las personas que pueden solicitar el registro, los efectos de su inscripción y su forma de extinción.

El Código Civil de Veracruz denota para entonces un gran avance del Derecho Registral, que culmina con la Ley del Registro Público de 1869, si se advierte, incluso antes del Código Civil del Distrito Federal de 1870, calificado como un hecho histórico por Antonio Campillo, quien citando a Guillermo Collín Sánchez, desarrolla la siguiente semblanza, "El Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado (poder ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial. Con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica" y agrega Campillo "De este modo, el Código Civil del D.F. de 1870, primero en su género dentro de la legislación mexicana viene a proporcionar las bases legales para el establecimiento de un oficio denominado 'Registro Público', 'en toda población donde haya Tribunal de Primera Instancia',...ésta hoy centenaria institución, se abrió al público a cuyo servicio fue destinada, en un inmueble sito en la antigua calle medinas de la ciudad capital".²¹

Continuando Antonio Campillo expresa: "Al principio de estos apuntamientos ya hicimos notar este hecho histórico, la creación del Registro Público y lo llamamos histórico porque es dentro del desarrollo del derecho mexicano un acto que aporta una novedad científica indudable, ocurrió a virtud de una de las Leyes de Reforma, en el puerto de Veracruz, llamada precisamente Ley del Registro Público, y como consecuencia de la misma se

²¹ CAMPLILLO, Antonio, Derecho Notarial, Veracruz México 1980, p. 259.

estableció en Veracruz el 9 de julio de 1869, el primer registro público de la propiedad de la república y se efectuó la primera inscripción”.²²

De lo anterior se desprende que el primer Registro Público inmobiliario en nuestro país se instauró en el Estado de Veracruz, adelantándose incluso al Código Civil del Distrito Federal de 1870.

En el Estado de México su Código Civil entró en vigor el 21 de junio de 1870, inspirado en el Código Civil Veracruzano, respecto del Registro Público de la propiedad, sigue los mismos lineamientos que el Código de Corona y sólo agrega un apartado llamado “Disposiciones Transitorias”, estatuyendo reglas para establecer el registro público inmobiliario, que también es anterior al Código Civil del Distrito Federal del 70. El Código Civil del Estado de México regula al registro en el título XX llamado “Del Registro Público”.

2.7.3.- Código Civil de 1870

En 1858 Benito Juárez ordena al Doctor Justo Sierra O'reilly elaborara un proyecto de Código Civil Mexicano, el maestro Sierra se inspira principalmente en los Códigos de Francia, Holanda, Rusia, Suiza, Suecia, España, entre otros, una vez terminado el proyecto, el mismo Juárez nombra una comisión para su estudio, trabajos que se ven interrumpidos por la

²² CAMPLILLO, Antonio, Derecho Notarial, Veracruz México 1980, p. 259.

intervención francesa a nuestro territorio en 1863. En 1866 Maximiliano ordena a la misma comisión la culminación de sus trabajos, ese mismo año restablecida la República con Juárez, se forma una nueva comisión para concluir el proyecto, que una vez revisado y autorizado por el Congreso de la Unión el 8 de diciembre de 1870, entró en vigor el 1º de marzo de 1871, bajo el nombre de CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA. El apartado destinado para el Registro Público fue el título vigésimo tercero, libro tercero, que regula las reglas del modo de hacer el registro, establece el principio de calificación registral y también lo relativo a la extinción de los registros.

En general, sigue a la Ley Hipotecaria española, establece un sistema constitutivo en relación con las hipotecas y declarativo en la enajenación de inmuebles, un punto destacable era, que establecía la oponibilidad ante terceros de lo inscrito.

Durante el gobierno de Juárez se expide el reglamento del título vigésimo tercero del Código Civil de 1870, a través del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública el 28 de febrero de 1871, ordenando se instale una oficina denominada "Registro Público de la Propiedad" en la Capital (Distrito Federal) y la Capital de Baja California, el reglamento consta de 86 artículos y 5 títulos, regulando tales títulos lo siguiente: Las oficinas del registro público, los títulos

sujetos a inscripción, la forma y efecto de la inscripción, de la rectificación de los actos del registro y de la publicidad del registro.

2.7.4.- Código Civil de 1884

Al igual que el Código de 1870, el de 1884 también fue llamado Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California, es del 31 de marzo de 1884, entró en vigor el 1º de junio del mismo año. En general fue similar al Código de 1870, incluso lo referente al registro público también se encontraba en el título XXIII denominado del "Registro Público", el cual constaba de cuatro títulos: Disposiciones Generales, De los títulos sujetos a registro, Del modo de hacer el registro y De la extinción de las inscripciones.

Se integraba el Registro Público en 4 secciones:

- 1.- Registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales y diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos,
- 2.- Registro de hipoteca,
- 3.- Registro de arrendamientos, y
- 4.- Registro de sentencias

Por lo que se refiere a su reglamento, fue regido todavía por el de 28 de febrero de 1871, pues no fue hasta el 8 de agosto de 1921 en que entró en vigor otro reglamento para el título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y Baja California de 1884, el cual estaba formado por 164 artículos en 14 capítulos, de donde resalta, que para ser Director del Registro se tenía que ser abogado entre otros requisitos, se sigue llevando un sistema de libros, sólo eran inscribibles escrituras públicas, sentencias judiciales y providencias judiciales certificadas, se establece la rectificación del registro y se sigue con el sistema declarativo.

2.7.5.- Código Civil de 1928

Este Código fue aprobado el 1º de septiembre de 1932 y entró en vigor el 1º de octubre del mismo año. Lo relativo al Registro Público se localiza en el Libro Cuarto, Tercera Parte, dividido en 46 artículos y 6 capítulos que son: De las oficinas del Registro, De los títulos sujetos a Registro y de los efectos legales de Registro, Del modo de hacer el Registro y de las personas que tienen derecho a pedir la inscripción, Del Registro de las informaciones de dominio, De las inscripciones de posesión y de la Extinción de las inscripciones.

En su exposición de motivos respecto del registro dice:

"Se organizó sobre nuevas bases el Registro Público, haciendo que produzca diferentes efectos jurídicos según la naturaleza del acto o contrato que se registre.

"La falta de registro de los actos o contratos por los cuales se adquiere, transmite o modifica, grava, o extingue el dominio de los demás derechos reales sobre inmuebles, hace que no produzcan ningún efecto jurídico.

"Tratándose de otros actos o contratos, la falta de registro hace que no produzca efectos jurídicos contra tercero.

"Por último, la falta de registro, tratándose de asociaciones, impide que éstas adquieran personalidad moral.

"También se establece como principio básico que la inscripción no convalida actos o contratos que sean nulos; pero a la vez se dispone que los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto a terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o se resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro, no aplicándose con disposición a los contratos

gratuitos, ni los actos o contratos que se otorguen o celebren violando una Ley prohibitiva o de interés público.

"Aunque se aumentaron los actos y contratos que deben registrarse, se simplificó la manera de hacer el registro, y sólo se establecieron principios generales sobre esta importante materia, encomendándose su desarrollo minucioso al reglamento respectivo.

"La falta de titulación de una gran parte de la propiedad raíz y los capitales defectos de que adolecen muchos de los títulos de esa propiedad, dificultan enormemente las transacciones sobre dichos bienes y colocan a los propietarios de hecho, llamémosles así, en anormal situación jurídica.

"Para suplir esa falta de titulación y subsanar los defectos de la existente, se introdujo el registro de las informaciones de dominio y de las inscripciones de posesión.

"En el anteproyecto se establece que el que hubiera poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, puede promover juicio contra del que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad; sirviéndole la sentencia favorable que

obtenga el título de propiedad que será inscrita, y que cuando no pueda ejercitar ese derecho por no estar inscrita en el registro la propiedad poseída, puede demostrar ante el juez competente que ha tenido la posesión de que se trata, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

"Comprobada debidamente la posesión, el juez declara que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la posesión, y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro.

"También se permitió que el que tenga posesión apta para prescribir de bienes no inscritos en el Registro a favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicta el juez ante quien la acredite del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles, siendo el efecto de la inscripción tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de cinco años, contados desde que la misma fue inscrita. Transcurrido este plazo sin que en el registro aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobando este hecho mediante la presentación del

certificado respectivo, a que el juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, y ordene que se haga en el registro la inscripción de dominio correspondiente.

"De esta manera procuró la Comisión que quedara subsanada la falta de títulos de propiedad raíz y de los defectos de que muchos de ellos adolecen"²³

No fue sino hasta el gobierno de Lázaro Cárdenas en que se expide el nuevo reglamento del Registro Público de la Propiedad el 21 de junio de 1940, abrogando al de 1921, consta de 149 artículos y 8 títulos, de donde resalta la ratificación de documentos privados, es decir, no sólo se aceptan los documentos públicos, sino también los privados.

El 15 de diciembre de 1952 se publica en el Diario Oficial de la Federación otro reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, el cual entraría en vigor el 1º de julio de 1953, posteriormente se reforma el artículo primero transitorio, para posponer el inicio de vigencia, siendo así las cosas que nunca la tuvo. A pesar de ello, tenía algunas innovaciones que vale la pena comentar: Exigía mayores requisitos para ser Director, como el de ser mexicano, salir seleccionado en un examen de oposición y se establecía el aviso preventivo. El 28 de diciembre de 1973 se

²³ Código Civil para el Distrito Federal, Porrúa, México 2001, p. 35 y 36.

modifico el artículo 3018 del Código Civil de 1928 (3016 actual), por el cual se regula el aviso preventivo.

El 3 de enero de 1979 el Código Civil del Distrito Federal sufre reformas, en las cuales se vio involucrado el registro público de la propiedad, de históricas la califican algunos autores pues se implanta el folio real, substituyendo el viejo sistema de libros, facilitando la inscripción por fincas y no por títulos, se crea el Boletín del Registro Público, además se instituye la inmatriculación.

A raíz de las reformas al Código Civil del Distrito Federal, el 17 de enero de 1979 se publica en el Diario Oficial de la Federación un nuevo reglamento del Registro Público de la Propiedad, parecido substancialmente al de 1940, al que abroga, con vida efímera pues también es abrogado el 6 de mayo de 1980.

El reglamento del Registro Público de la Propiedad del 6 de mayo de 1980, sigue las reformas del Código Civil de 1979, contaba con 198 artículos y en general sigue la misma estructura del de 1979, cambiando la estructura del Registro con el establecimiento del folio real, se regula el procedimiento de inmatriculación administrativa, se establecen los recursos administrativos y se crea el boletín del Registro Público de la Propiedad.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El Código Civil de 1928 sufre reformas el 7 de enero de 1988, en los artículos referentes al Registro Público inmobiliario, por lo cual se establecen requisitos para inscribir documentos privados, avisos preventivos de documentos privados, consolidándose la inmatriculación.

Finalmente el 5 de agosto de 1988 fue publicado en el Diario Oficial de la Federación un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y vigente a la fecha, iniciando su vigencia el 6 de agosto del mismo año, consta de 118 artículos y cuatro transitorios, de este Reglamento se hablará con mayor amplitud en temas subsecuentes, por ser el Reglamento actual.

3. SISTEMAS REGISTRALES

Para la mejor comprensión de los sistemas registrales en materia inmobiliaria, invito al lector a observar detenidamente EN QUÉ MOMENTO NACE EL DERECHO INMOBILIARIO EN CADA UNO DE LOS SISTEMAS, pues este punto es de gran trascendencia para lograr un buen entendimiento de cada uno de los sistemas registrales. Pero antes de iniciar su estudio, es necesario hacer notar que cada sistema registral va acompañado por un lado de un determinado grado de eficacia jurídica y, por el otro, de una forma o

manera de llevar el registro, por lo cual, es recomendable explicarlas desde ahora.

En cuanto a la eficacia del registro son de tres tipos:

1.- Inscripción Constitutiva.- La anotación registral consiste en dar propiamente existencia al derecho real (de ahí su nombre sistema constitutivo), con lo cual el derecho real nace con la anotación del traslado de dominio inmobiliario en el registro público de la propiedad, aunque también se necesita de un contrato previo de traslación inmobiliaria, el cual es perfeccionado con la anotación en el Registro público de la Propiedad.

2.- Inscripción Sustantiva.- Esta inscripción es casi similar a la constitutiva, pues también la inscripción del tráfico inmobiliario da como resultado el nacimiento del derecho real sobre un inmueble, pero con la característica de que no necesita de un acuerdo de transferencia inmobiliaria para surtir sus efectos, esto es, es el máximo de eficacia atribuido a una anotación registral inmobiliaria, lo anterior porque el título proviene del Estado, el cual obviamente es inatacable. Algunos autores han denominado a este sistema también como constitutivo, sugiero seguir considerando a esta anotación para su mejor comprensión como sistema sustantivo, ello para evitar confusiones.

3.- Inscripción declarativa.- Como su nombre lo indica, consiste únicamente en declarar el derecho real sobre un inmueble, el cual nació con anterioridad a la

anotación y, en nuestro país, ante el notario, esto es, tiene dos momentos, el primero es el nacimiento del derecho fuera del registro, y el segundo, la declaración de ese derecho real mediante la anotación registral, la cual es oponible ante terceros.

Hablando comparativamente en relación al acto jurídico, en nuestro Derecho mexicano tenemos los elementos de existencia y los requisitos de validez, podemos decir que la inscripción constitutiva o sustantiva es un elemento de existencia del acto jurídico del tráfico inmobiliario.

Los sistemas registrales tienen la eficacia explicada, pero están acompañados de una forma para sus registros, por lo cual conviene explicarla desde ahora:

- A) En el sistema de transcripción.- El documento se copia o archiva íntegramente en los libros de registro.
- B) Para el sistema de folio real.- Los libros se organizan por finca, "Registralmente, el titular de un derecho está referido a la cosa y no ésta a aquél"²⁴

²⁴ SALAS CARDOZO. Víctor Manuel, *El Registro Público de la Propiedad y su Proyección en el Estado de México*, Editorial Dirección General del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México, 1975, p. 29.

C) Por último, en el sistema de folio personal.- los libros se llevan por índices de personas, es decir, a contrario sensu que el folio real.

Pues bien, ahora haremos un recorrido por las características especiales de los sistemas registrales en algunos países.

3.1.- Sistema constitutivo

Como ya se dijo, se caracteriza por generar el derecho real con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Países europeos como Australia, Alemania y Suiza operan con éste sistema su tráfico inmobiliario, veremos las características de cada país:

Australia

Algunos autores han adoptado por denominar al sistema registral australiano como sistema constitutivo, aunque propiamente debe ser considerado como un sistema sustantivo. En el sistema australiano no se necesita un acuerdo o contrato de transferencia, esto es, no se requiere del

consentimiento del titular del registro, ya que "surte todos sus efectos reales sin necesidad de un acuerdo de transferencia"²⁵, la falta de ese acuerdo de transferencia consolida al sistema sustantivo utilizado por los australianos, lo cual, en todo caso, es una característica particular de ellos, en comparación al sistema constitutivo utilizado, por ejemplo, en Alemania y Suiza, lo trascendente de Australia es que el derecho real nace con la inscripción y tiene eficacia plena, es decir, *erga omnes*, pues el título provenía de la Corona, lo cual le daba la característica de inatacable, en caso de error, la anotación no estaba sujeta a nulidad, en tal situación el Registro indemniza al perjudicado con el fondo de reserva formado por la sobrecuota que se cobra por cada trámite de inscripción.

En cuanto a la forma para llevar el registro, los australianos siguen el sistema de folio real, es decir, se organizan los libros en razón a las fincas.

Por tanto, su eficacia es *erga omnes*.

Alemania

En el sistema constitutivo alemán, a diferencia del australiano, sí importa el consentimiento del titular del registro para que sea modificada dicha

²⁵ CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, decimoquinta edición, Editorial Porrúa, México, 1998, p. 230.

anotación, tal consentimiento se materializa con un contrato traslativo, modificativo o extintivo del derecho inmobiliario, previo al registro, el cual se perfecciona al realizarse la anotación correspondiente.

Los alemanes, en su forma, también utilizan el sistema de folio real.

Suiza

Para los suizos la inscripción es también elemento de existencia de la transmisión de la propiedad inmueble, con la salvedad de que "el contrato causal debe constar en forma auténtica. Si el contrato es nulo la inscripción también se nulifica"²⁶. En caso de daños por registros indebidos el Estado indemniza a los interesados.

Otra característica de los suizos, es que el registrador ejerce una función calificadora, es decir, su sistema es constitutivo de legalidad, el cual es uno de los principios rectores de los sistemas registrales, consistiendo en que el registrador revisa que se hayan cumplido con las disposiciones legales para el tráfico inmobiliario; lo importante es que influye la opinión del registrador, no limitándose a guardar y publicar.

²⁶ CASTRO MARROQUIN, Martín, Derecho de Registro, primera edición, Editorial Porrúa, México, 1982, p. 133.

También se requiere del consentimiento del titular de la inscripción para su modificación, tiene eficacia plena *erga omnes* y también maneja un sistema de folio real.

3.2.- Sistema declarativo

Conocido como adjetivo, se caracteriza en cuanto a su eficacia en que declara únicamente el derecho, dicho derecho se genera fuera del registro, mediante el contrato traslativo de dominio y, en países como el nuestro, mediante Notario público.

Es importante resaltar que el derecho nace fuera del Registro Público, es decir, este sistema consta de dos momentos, el primero es el nacimiento del derecho y el segundo su inscripción en el Registro para que sea oponible ante terceros, sólo se limita a declarar el derecho que ya existe por un acto jurídico anterior. La anotación produce el efecto jurídico de ser oponible a terceros. Pero tal anotación registral en este sistema es potestativa, esto es, el que adquiere un inmueble no está obligado a realizar la anotación, sólo que si no la hace, su sanción consiste en que su derecho real no producirá efectos contra terceros.

Países como Francia, España y México lo adoptan en su derecho positivo para regular el tráfico inmobiliario.

Francia

Las partes no están obligadas a la inscripción, pero si los notarios, autoridades, jueces que se vieran inmiscuidos en la transferencia de inmuebles.

En Francia este sistema sólo tiene la eficacia de hacer oponible la anotación ante terceros, pues únicamente se limita a declarar el derecho ya existente. Las partes que intervienen en un acto traslativo de dominio no están obligadas a la inscripción. Se caracteriza por tener el principio de legitimidad, ya que el registrador tiene la autoridad suficiente para negar la inscripción cuando el documento no reúne los requisitos legales.

Se dice que el sistema francés es un registro de publicidad negativa "pues puede confiarse en que no existe lo no registrado; y no es registro positivo, porque no puede tenerse por seguramente existente lo registrado."²⁷

²⁷ CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, decimoquinta edición, Editorial Porrúa, México, 1998, p. 233 y 234.

Los franceses utilizan como forma para llevar el registro un sistema de transcripción, que consiste en transcribir íntegramente el documento en donde consta el tráfico inmobiliario

España

Operan los principios de legitimación y de fe pública registral, se da crédito a lo inscrito salvo prueba en contrario. También opera el principio de prioridad, pues prevalece la primera inscripción. Utilizan los españoles el sistema de folio real.

Tratándose del derecho de hipoteca es constitutivo, pero el que nos interesa es el registro del tráfico inmobiliario, el cual es declarativo, que como su nombre lo dice, sólo declara el derecho, siendo oponible a terceros la anotación.

México

En nuestro país opera el sistema declarativo, el cual funciona en dos momentos, ya que en muchas ocasiones el derecho inmobiliario nace fuera del registro, esto es, el primero ante notario, que es realmente donde nace el

derecho real; y el segundo al realizar la anotación registral. El registro Público de la Propiedad sólo se limita a dar publicidad a tal anotación.

No existe obligación del adquirente del inmueble para registrar, pero en caso de que no realice tal inscripción, no surte efectos contra terceros tal adquisición.

En México se utiliza un sistema de folio real, es decir, se registra en base a los inmuebles. Operan los principios de legalidad, prioridad, publicidad entre otros.

3.3.- Principios registrales

Son las directrices o bases a seguir en los sistemas registrales, para su mayor comprensión enumeraré una lista amplia de estos principios relativos a la inscripción inmobiliaria.

1.- Principio de publicidad.- Es uno de los principios básicos del Derecho Registral, "pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad", este principio tiene dos aspectos para apreciarlo:

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- a) **Formal.-** Se refiere a que cualquier persona puede solicitar informes, aun y cuando no tenga interés directo, y
- b) **Material.-** Viene en relación al sistema utilizado y su eficacia jurídica (constitutivo o declarativo), es decir, en el sistema consitutivo lo no registrado no existe y en el declarativo, lo no registrado si existe, opera efectos entre las partes e incluso, contrario a lo que pudiera pensarse, también opera a favor de los terceros, ya que estos pueden aprovecharse de la no inscripción.

Nuestro Código Civil del Distrito Federal, contempla en el artículo 3001 la connotación formal, mientras que la material la encontramos en el artículo 3007, con la oponibilidad frente a terceros del acto inscrito.

2.- **Principio de la necesidad de inscripción.-** Es la obligación de llevar a cabo la inscripción, lo cual es aplicable en los países donde se utiliza el sistema constitutivo, en el cual la inscripción es obligatoria; contrariamente en nuestro Derecho Registral inmobiliario, la inscripción es potestativa, por lo que no es aplicable a nuestro Derecho el presente principio.

3.- **Principio de especialidad.-** También llamado de la determinación de lo registrado, es decir, tiene que determinarse el bien o el derecho registrado, nosotros a ese respecto utilizaremos el folio real, el artículo 3061 del Código Civil del Distrito Federal es explícito en ese sentido.

4.- Principio de consentimiento.- Para modificar el registro tiene que estar de acuerdo la parte perjudicada. Esta situación se contempla en el artículo 3030 del Código Civil del Distrito Federal.

5.- Principio de tracto sucesivo.- Es un principio de orden, es decir, "es un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular queda inmunizado (protegido) contra todo cambio no consentido por él."²⁸ Nuestro Código Civil del Distrito Federal lo contempla en el artículo 3019.

6.- Principio de rogación.- La inscripción es a petición de parte, ya que el registrador no puede hacer la anotación correspondiente de oficio. Se contempla en el artículo 3018 del Código Civil del Distrito Federal.

7.- Principio de prioridad.- Cabe traer a colación un principio general del Derecho, el cual dice que primero en tiempo es primero en derecho y, si lo llevamos al terreno registral, quedaría, el primero en registrar es primero en derecho. Nuestro Código Civil multicitado lo contempla en los artículos 3013 y 3015.

8.- Principio de legalidad.- Impide la inscripción de títulos inválidos o imperfectos, va de la mano con lo que algunos catalogan como principio de la calificación registral. Ya que el registrador tiene la facultad de revisar los títulos

²⁸ CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, decimoquinta edición, Editorial Porrúa, México, 1998, p. 250.

a inscribir, a fin de verificar que se hayan cumplido con los requisitos legales, de lo contrario no autorizara la inscripción. El Código Civil citado lo establece en el artículo 3021.

4. DERECHO NOTARIAL SUS ANTECEDENTES

4.1.- Egipto y Grecia

Egipto

Hacia el año 2400 o 2600 a. C., existieron los escribas sacerdotales encargados de redactar contratos correctos, siendo un magistrado el que daba fe al acto imprimiendo su sello. Estos escribas autenticaban asuntos públicos o de Estado. Se dice que estos escribas son los más cercanos al notario latino, ello en relación a la forma de los documentos donde se autenticaban los actos, ya que los egipcios utilizaban el papiro, muy semejante al papel que utilizaba el latino, a diferencia del ladrillo utilizado en babilonia o a la tabla encerada romana.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Grecia

De Grecia se tienen noticias de *singraphos* y de los *apógrafos*, se relaciona el primero con el verdadero notario, por ser un oficial público que redactaba documentos de los ciudadanos y llevaba un registro público.

4.2.- Roma Y Edad media

En Roma, con Justiniano se tiene por primera vez una regulación del notariado, establecida en el *Corpus Iuris Civili*, en las llamadas novelas 44, 47 y 73, las cuales regulaban respectivamente la actividad del *tabellión*, la utilización del protocolo y el documento notarial.

Sugieren los autores al *tabellio*, *tabullarius*, *notarius*, *argentarius*, etc., pero del *tabullarius* y el *tabellio* se llega al verdadero notario en Roma que "se distinguía de los nuestros, en que la solemnidad de los actos no es el resultado del instrumento, sino de la práctica ritual"²⁹

Los *tabullarii* tienen funciones públicas de censo, custodiaban documentos oficiales, posteriormente se generalizó esa práctica con

²⁹ CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, decimoquinta edición, Editorial Porrúa, México, 1998, p. 68.

testamentos y contratos; cabe hacer notar que la custodia no implicaba autenticidad de los documentos, pues el *tabullarius* sólo tenía fe por lo referente al censo. Surge el *tabellion* "Este personaje era un conocedor de las leyes. Redactaba en protocolo, leía, autorizaba y entregaba copia del documento a las partes; su actuación era obligatoria y respondía ante las autoridades, si el documento por él confeccionado era nulificado por ilicitud."³⁰

Edad media

En el siglo octavo surgen las leyes Longobardas que llamaron escriba al notario, siendo su dicho oponible frente a terceros. En el siglo IX Carlo Magno legisla en las Capitulares sobre la actividad notarial, estableciendo que el instrumento notarial tiene valor de sentencia ejecutoriada.

A Rolandino Rodolfo en el siglo XIII d. C. de la escuela de Bolonia en España, se le atribuye un desarrollo importante al Derecho Notarial; en Castilla en 1255, el fuero Real primero hablaba del oficio de escribano. Las obras importantes de Rolandino Rodolfo que destacan son:

1.- La *Summa Artis Notariae*.- Refiere puntos para mejorar y corregir las fórmulas notariales utilizadas.

³⁰ PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral, sexta edición, Editorial Porrúa, México, 1997, p. 3.

2.- La *Aura*.- Donde hace comentarios a su obra la *Summa*, y

3.- El *Tractus Notularum*.- Es una introducción a la ciencia notarial, contiene estudios del Derecho notarial y de otras materias jurídicas relacionadas con la notarial.

También destacó Salatiel con su obra *Ars Notariae*, en donde decía que el notario debía tener cualidades físicas y morales, que sea varón de mente sana, vidente y oyente, de fama integra, así como conocimiento de la materia notarial.

Transcurría la segunda mitad del siglo IX, cuando León VI emite la Constitución XXV haciendo un estudio del *tabelión*, destacando el examen que tenían que hacer los aspirantes para ingresar como *tabullarii*; fijando como requisitos cualidades físicas, morales, jurídicas, estableciendo la colegiación obligatoria, imponiendo a cada uno una plaza y fijando aranceles.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4.3.- España (las Siete Partidas, Ordenamiento de Alcalá)

Todavía en la edad media en el siglo XIII, Alfonso X "El Sabio" emite las Leyes del Fuero Real en 1255 y las Siete Partidas.

El Fuero Real de 1255 habla del notario como un jurado para evitar conflictos; los notarios tomaban notas de los documentos que autenticaban, pues en caso de pérdida o duda, las notas servían de prueba.

Las Siete Partidas regulaban en su Partida Tercera al notariado como una función pública y establecían dos tipos de escribano:

- 1.- El escribano o notario del Rey.- Se encargaba de dar fe de actos de Estado y del Rey.
- 2.- Escribano público.- Era fedatario de actos entre particulares.

También se establece que la facultad de nombrar a los notarios le corresponde al Rey, se obliga a que las "notas" de los escribanos se inscriban en un registro llamado minutario llevado por año, intervenían tres testigos y la redacción debía ser sin abreviaturas, estableciéndose tal registro para inmuebles y testamentos. En cuanto a la eficacia de las notas era en oposición a terceros, pero si no aparecía el registro imperaba la deposición de testigos.

En 1348 surge en España con el Rey Alfonso VI el Ordenamiento de Alcalá de Henares, en donde se propone coordinar los ritos y solemnidades, estableciendo en la Ley Única del título 16avo, que nadie puede alegar falta de solemnidad o de intervención del escribano.

En 1480 los Reyes Católicos dictaron disposiciones sobre los escribanos y su competencia, se permitía renunciar, traspasar y heredar los oficios, se obligaba a pasar un examen para desempeñar la escribanía pública, se estableció la competencia para el escribano, esto es, los testamentos, contratos, obligaciones, etc., debían pasar únicamente por los escribanos llamados de número que había en cada pueblo.

Se llega así a la Ley Orgánica del Notariado Español en 1862, la cual, regula de forma sistemática al notariado, su función, el instrumento público y la organización notarial, que sin duda fue de gran influencia para el notariado en México. Esta Ley tenía las siguientes bases: El nombramiento de los notarios exclusivamente por el poder público, ingreso al notariado por oposición, la competencia territorial de los notarios, la atribución de la fe pública extrajudicial exclusiva del notariado y la colegiación de los notarios.

Esta Ley se compone de 46 artículos en 6 títulos, dos disposiciones generales y 10 transitorios que "se destinan principalmente a regular la reincorporación al Estado de los oficios de la fe pública extrajudicial"³¹

4.4.- México

En el México precolombino tenemos al *tlacuilo*, que era un escritor-pintor. No olvidar que durante ese tiempo la escritura de los pueblos era ideográfica, "El *tlacuilo*, era el artesano azteca que dejaba constancia de los acontecimientos, por medio de signos ideográficos y pinturas, con lo que se guardaba memoria de ellos de una manera creíble."³²

Se considera a Rodrigo de Escobedo como el primer escribano que ejerció en América, venía con la expedición de Cristóbal Colón durante el descubrimiento de América, a él fue a quien le tocó dar fe de la toma de posesión de la Isla Guanahaní en nombre de los Reyes Católicos.

³¹ AVILA ALVAREZ, Pedro, Derecho Notarial, séptima edición, Editorial Bosch, Barcelona, 1990, p. 9.

³² PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Historia de la Escribanía de la Nueva España y del Notariado en México, tercera edición, Editorial Porrúa, México, 1994, p. 83.

4.4.1.- La nueva España

Las disposiciones legales aplicables en la Nueva España fueron las del Reino de Castilla y Aragón y las Siete Partidas, especialmente la III, con lo que la facultad de nombrar a los escribanos era del Rey.

Las Leyes de Partidas, Novísima recopilación y Leyes de Indias, establecían requisitos para ser escribano, como ser mayor de 25 años, lego, de buena fama, leal, cristiano, reservado, de buen entendimiento, condecorador del escribir y vecino del lugar. Las características morales las demostraban por información judicial y las intelectuales por examen ante la Real Audiencia.

La clasificación de los escribanos fue confusa, mientras las Siete Partidas mencionaba a los escribanos, como del Rey y públicos; las Leyes de Indias los clasificaba como reales, públicos y de número.

Las Leyes de Indias declararon como vendibles, renunciables, de apropiación privada las escribanías, estas mismas leyes distinguen a los escribanos públicos, reales y de número.

En el siglo XVI se estableció la primera organización de escribanos de la Nueva España, llamada Cofradía de los Cuatro Santos Evangelistas. Es hasta el 19 de junio de 1792 que por Cédula real de Carlos IV que se crea el Real Colegio de Escribanos de México. El 4 de enero de 1793 se

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

crea la Academia de Pasantes y Aspirantes de Escribanos, que otorgaba a los que culminaban sus estudios un certificado de preparación técnica para ejercer el notariado, pero no les otorgaba el fiat, el cual sólo lo concedía el Rey.

4.4.2.- México independiente

El 9 de octubre de 1812 las Cortes expedieron el decreto Sobre Arreglo de Tribunales y sus atribuciones, en donde se concedió a las audiencias facultades en exámenes y arancel para escribanos.

Realmente a principios de esta época, poco hay que destacar en cuanto a material jurídico referente al notariado, pues en los primeros años del inicio de la lucha de independencia, siguió vigente todo lo dictado por los españoles. Muestra palpable de ello es el Reglamento Mexicano del 18 de diciembre de 1822, en donde se reconocía la vigencia de leyes, órdenes y decretos promulgada con anterioridad al 24 de febrero de 1821.

Desde 1821 y hasta 1867 la lucha entre centralistas y federalistas fue lo prevaeciente en el ambiente político, en medio de ello y bajo la vigencia de la Constitución de 1824, se dictan diversas disposiciones en materia de escribanos:

1.- Decreto del 13 de Noviembre de 1828.- Denominado "Providencia de la Secretaría de Justicia Comunicada a la Hacienda", que prosigue con el oficio de escribanos vendible y renunciable.

2.- Circular de la Secretaría de Justicia del 21 de mayo de 1832.- Establece prevenciones sobre esos oficios vendibles y renunciables.

No fue sino hasta el Decreto de 30 de noviembre de 1834 emitido por los federalistas, que al legislar en relación con los juzgados del ramo civil y criminal, establecía que cada juzgado civil en el Distrito Federal, debía tener 2 oficios públicos renunciables y vendibles.

En 1836 con Antonio López de Santa Anna se dicta la Constitución llamada "Leyes Constitucionales" de carácter centralista, la cual entró en vigor el 1º de enero de 1837. Constituye la primera organización nacional del notariado, se exige a los escribanos ser mayores de 25 años, escribir de forma clara, conocimientos de gramática, de aritmética, cursar dos años una de las materias de Derecho Civil relacionada con la escribanía, práctica en la elaboración de documentos públicos de 2 años, honradez, aprobar un examen ante el Supremo Colegio de Escribanos, también de la firma y signos que los distingúan. Esta Ley declara en vigor todas la Leyes anteriores sean castellanas o nacionales.

El 23 de mayo de 1837 se expide la "Ley para el Arreglo Provisional de la Administración de Justicia en los Tribunales y Juzgados del Fuero Común", en donde sus numerales 21 y 22 establecía que para el ingreso a la escribanía se tenía que aprobar un examen teórico práctico.

Para el 12 de febrero de 1840 se sientan las bases para el cobro de honorarios por el servicio de escribano. En la época existían 3 clases de escribanos: nacionales, públicos y de diligencia.

Mediante la Circular del 27 de Octubre de 1841, se establecen medidas tendientes a la conservación y seguridad del protocolo de los escribanos.

Para el año de 1846 se determina, que los escribanos debían estar adscritos a los juzgados civiles, situación que es corroborada con la Ley para el Arreglo de la Administración de Justicia en los Tribunales y Juzgados del Fuero Común de 1853, con lo cual los escribanos forman parte del poder judicial.

La orden del 29 de diciembre de 1849 obliga a los escribanos a registrar su firma y sello para la certificación de documentos autorizados por ellos.

Por decreto de 28 de agosto de 1851, se da comienzo a una mejor organización del escribano, reiterándose la obligación de matricularse en el Colegio de Escribanos de México.

El 26 de agosto de 1852, se dispone que los escribanos presenten un inventario de sus protocolos a la Corte de Justicia y también se establecen medidas para la conservación y vigilancia de estos.

Durante la vigencia de la Constitución de 1857 del 5 de Febrero de ese año, se establecía como organización política el sistema Federal. A raíz de la invasión francesa a nuestro territorio, el presidente Juárez se traslada a despachar a San Luis Potosí. En este ambiente, el 10 de junio de 1863 se emite un decreto por los invasores que daba origen al Imperio, estableciéndose con ello la monarquía. En esta época denominada de la regencia, se dictó el decreto de 1864, en donde por primera vez se habla del notario para referirse al escribano.

Maximiliano de Habsburgo expidió el 30 de junio de 1865, la Ley Orgánica del Notariado y del Oficio de Escribano, estructurada en 82 artículos y 15 capítulos.

Restaurada la República por Benito Juárez, se desarrolla una amplia actividad en materia notarial, ese mismo año el 29 de noviembre de 1867, Benito Juárez promulga la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del

Distrito Federal, en conclusión, similar a la Ley de 1836, pero ya establece como requisito para ser notario el ser abogado, introduciéndose a los profesionales del Derecho a la actividad notarial, termina la venta de notarias, se separa al notario del poder judicial y substituye el signo por el sello notarial. Esta Ley define al notario en su artículo 2º como el funcionario establecido para reducir a instrumento público los actos, los contratos y últimas voluntades en los casos que las leyes lo prevengan o lo permitan.

La Ley de Instrucción pública del Distrito Federal del 2 de diciembre de 1867 establece los estudios que deben cursarse para ser notario.

El 14 de noviembre de 1870, se expide el Reglamento del Colegio Nacional de Escribanos, estableciéndose que el colegio se integra con los escribanos con matrícula, siendo obligatoria tal matriculación para ejercer en el Distrito Federal; para la provincia la matriculación era potestativa.

Los objetivos del Colegio eran en esencia la mejor preparación académica de los escribanos.

Siendo presidente Sebastián Lerdo de Tejada, promulga un decreto el 28 de mayo de 1875, en donde principalmente se establece el Archivo General de Notarias.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4.4.3.- México contemporáneo

La Ley del Notariado de 1901, que entró en vigor el 1º de enero de 1902, en su artículo 1º establecía como ámbito de vigencia espacial al Distrito Federal y Territorios Federales. Se establece la función del notario como de orden público, la dirección del notariado estaba a cargo del Ejecutivo de la Unión, por conducto del Secretario de justicia; el sueldo de los notarios no provenía del erario, sino de los honorarios que pagaban los interesados por sus servicios, estableciéndose el arancel correspondiente; surgen las figuras de los notarios titulares y adscritos; los requisitos para ser aspirante a notario y para ser notario; se obliga al notario a que actúe ante testigos. Limita a 50 el número de notarios, prohibiéndose al notario dedicarse a la profesión de abogado postulante, excepto la enseñanza.

Con la Ley del Notariado para el Distrito y Territorios Federales del 9 de enero de 1932, se establece la función notarial como de orden público y sólo puede provenir del Estado, se fija el número de notarias en el Distrito Federal en 62, siguiendo los mismos lineamientos de la Ley de 1901 que abrogó. Sus novedades son: Los notarios adscritos podían actuar con independencia de los titulares, se autorizó a los notarios a actuar sin testigos instrumentales, excepto en testamentos.

La Ley del Notariado para el Distrito y Territorios Federales del 31 de diciembre de 1945, precisa que el notario está investido de fe pública para

hacer constar actos y hechos jurídicos. Se autoriza a los notarios a desempeñar cargos en instituciones de instrucción pública; desaparecen las divisiones territoriales, pudiendo actuar el notario en todo el Distrito Federal; se distingue entre instrumento-escritura (negocio jurídico) e instrumento-acta (hecho jurídico); el número de notarios se fija en 134, por decreto presidencial del 11 de febrero de 1969 se aumenta a 150 notarios, que es el número actual; el jefe de Departamento del Distrito Federal está autorizado a crear más notarias, según las necesidades de la entidad.

“La legislación otorga una total seguridad jurídica a las partes que celebren ante notario actos o hechos jurídicos. En materia de transmisión de derechos reales, existe un verdadero SEGURO DE TITULO, pues si en algún aspecto el título llegare a ser defectuoso el notario responde con su patrimonio. De una actuación negligente, el notario puede incurrir en sanciones derivadas de la responsabilidad civil, penal, administrativa o disciplinaria”³³, como vemos esta ley ya incluye el apartado de la responsabilidad de los notarios.

Finalmente llegamos a la Ley vigente publicada el 8 de enero de 1980 y reformada el 6 de enero de 1994 que reitera el orden público de la función notarial, y autoriza al Ejecutivo de la Unión a ejercerla por conducto del Departamento del Distrito Federal.

³³ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Apuntes para la Historia del Notariado en México, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México 1979, p. 74.

4.5.- Concepto de Derecho Notarial y Notario

En cuanto al concepto de Derecho Notarial, debemos decir que éste es doctrinal más que jurídico, Luis Carral y de Teresa hace alusión al concepto de Enrique Jiménez Arnau: "El Derecho Notarial es el conjunto de doctrinas o normas jurídicas que regulan la organización de la función notarial y la teoría formal del instrumento público"³⁴. Aunque algunos niegan la existencia de un Derecho Notarial, el mismo Luis Carral haciendo mención de una idea de Núñez Lagos dice: "no busquemos la autonomía científica del Derecho Notarial, sino una verdadera especialización que tenga como finalidad lograr la mayor perfección que se pueda en el Derecho Notarial"³⁵.

Lo cierto es que algunos países como el nuestro manejan en forma separada una codificación en materia notarial, lo que algunos otros hacen incluso en sus códigos civiles, además cabe decir que existen distintas teorías para definir al Derecho Notarial³⁶.

³⁴ CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, decimoquinta edición, Editorial Porrúa, México, 1998, p. 15.

³⁵ CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, decimoquinta edición, Editorial Porrúa, México, 1998, p. 42.

³⁶ Ibídem, p. 19 a 28 se pueden encontrar las teorías del Derecho notarial.

Concepto de Notario

Nuestra Ley del Notariado del Distrito Federal lo define en su artículo 10:

"Art. 10.- Notario es un Licenciado en Derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de Ley a los instrumentos en que se consignen los actos y hechos jurídicos. El notario fungirá como asesor de los comparecientes y expedirá los testimonios, copias o certificaciones a los interesados conforme lo establezcan las leyes. La formulación de los instrumentos se hará a petición de parte."

También han surgido teorías en cuanto a la función del notario, en relación a si es pública o independiente³⁷, no voy a entrar en complicaciones teóricas, por no ser material de fondo para el presente trabajo, pero si quiero hacer hincapié que la sociedad necesita una persona investida de fe pública, para dar fe y seguridad a los hechos y actos jurídicos.

³⁷ CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, decimoquinta edición, Editorial Porrúa, México, 1996, p. 29 a 34; y PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral, sexta edición, Editorial Porrúa, México, 1997, p. 217 a 222.

4.6.- Necesidad de investir a una persona de fe pública

Como ya vimos, históricamente esta necesidad deviene de la preocupación de las personas de dar seguridad a sus operaciones jurídicas de todo tipo, para lo cual es necesario que una persona dé fe de estos actos que permitan darles la categoría de documentos públicos al ser elaborados por el notario, en contraposición a los privados, en los cuales no se tiene seguridad jurídica alguna en relación a lo que se obligan las partes. Además, como ya se ha mencionado en este apartado histórico, desde la antigüedad fue necesario que una persona fuera investida de fe pública para autenticar lo que por su presencia pasaba, ya fueran asuntos de Estado o privados.

4.7.- Relación entre el Derecho Civil, el Notarial y el Registral desde el punto de vista inmobiliario

Una vez analizados los puntos históricos del Derecho civil, registral y notarial, es interesante comentar la relación que existe entre estas materias jurídicas.

El Derecho Civil regula lo relativo a los modos de tráfico inmobiliario, que como vimos son la compraventa, la donación, la prescripción positiva e incluso el Derecho Sucesorio entre otros, pero este cambio de

dominio necesita se le dé plena seguridad jurídica, que es lo que buscan las partes que intervienen en el tráfico inmobiliario; el Derecho Notarial entra en algunos casos a colmar esas necesidades, autenticando el notario los negocios relativos que motivan el traslado de dominio, ya sea dando fe de la compraventa del inmueble o incluso del testamento en el que el testador ordena que determinado inmueble pase al patrimonio de tal o cual persona, ya sea física o incluso moral, pues bien, el notario da fe de estas operaciones, proporcionando con ello seguridad jurídica a tales movimientos; finalmente el Registro Público de la Propiedad robustece lo hecho por el notario, mediante la anotación del cambio inmobiliario en los libros correspondientes, dando la publicidad necesaria a tal operación, a fin que dicho tráfico inmobiliario sea oponible ante terceros. De lo anterior se desprende que en cuanto a inmuebles se refiere, existe una correlación entre estas tres materias Jurídicas.

Sintetizando, el Derecho Civil regula los medios del tráfico inmobiliario, el Derecho Notarial la forma que deben revestir esos medios y el Registral le da fuerza pública a esa forma.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPÍTULO II

DE LAS FUENTES TRASLATIVAS DE DOMINIO DE INMUEBLES, DE SUS ELEMENTOS DE EXISTENCIA, REQUISITOS DE VALIDEZ DEL ACTO Y DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1928

1. TEORIA DEL ACTO JURÍDICO Y DE LAS NULIDADES

"Nosotros los mexicanos, siguiendo a los franceses y a los españoles, solamente hablamos en nuestros códigos del hecho y del acto jurídicos, pero para nada nos referimos al negocio. Este término es, sin embargo, muy usual en la literatura jurídica alemana y también en la italiana, pero sobre todo en aquélla ya que fueron los alemanes quienes por primera vez lo emplearon."³⁸

El maestro Urquidí, nos ilustra en el tema distinguiendo perfectamente entre la teoría tripartita y la bipartita del acto jurídico, y como

³⁸ ORTIZ URQUIDÍ, Raúl, Derecho Civil Parte General, tercera edición, Editorial Porrúa, México, 1986, p. 236.

atinadamente dice, nuestro Código Civil del Distrito Federal adopta la teoría bipartita. Es necesario hablar de la teoría del acto jurídico, pues recuerdo al lector, que mi propuesta se refiere a un requisito de validez del acto traslativo de dominio inmobiliario, por lo cual es evidente la necesidad de analizar el acto jurídico, a fin de poder hablar con autoridad de los elementos de existencia y de los requisitos de validez del acto jurídico. Además analizare la relación actual del acto jurídico de la adquisición inmobiliaria con el Derecho notarial y el registral.

1.1.- Teoría tripartita del acto jurídico

Como se dijo, la teoría tripartita del acto jurídico es de origen alemán, compuesta por tres elementos: el hecho, el acto y el negocio jurídico.

"Para distinguir pulcramente entre hechos, actos y negocios jurídicos, no hay sino tomar en cuenta la intervención de la voluntad- presencia o ausencia de ella en estos dos momentos: a) En la realización del acontecimiento en que el hecho, el acto o el negocio pueden consistir, y b) en la producción de las consecuencias jurídicas"³⁹, esto es, debemos atender a la intención para producir las consecuencias de derecho.

³⁹ ORTIZ URQUIDÍ, Raúl, Derecho Civil Parte General, tercera edición, Editorial Porrúa, México, 1986, p. 239.

Hecho jurídico

Aquí la voluntad no interviene en ninguno de los dos momentos, ni en la realización del acontecimiento, ni en la producción de las consecuencias jurídicas, no obstante lo anterior, las consecuencias se producen, v, gr. el fallecimiento de una persona, que obviamente cambia la realidad jurídica que imperaba hasta ese momento.

Acto jurídico

La voluntad sólo interviene en la realización del acontecimiento, no en la producción de las consecuencias jurídicas, el clásico ejemplo lo encontramos en el Derecho criminal, en donde el sujeto activo comete el delito, pero no desea las consecuencias de derecho.

Negocio jurídico

La voluntad interviene en los dos momentos, en la realización del acontecimiento y en la producción de las consecuencias jurídicas.

1.2.- Teoría bipartita del acto jurídico

Para el estudio de la presente teoría, enfrentamos una problemática, pues el Código Civil del Distrito Federal no regula a la teoría del acto jurídico como género, de forma sistemática en alguno de sus capítulos, sino que regula a su especie, que es la teoría del contrato, a esto se refiere Jorge Alfredo Domínguez Martínez al decir que "el análisis de los elementos esenciales y los de validez del negocio jurídico...lo haremos con la ayuda de la regulación legal ofrecida por el Código Civil al efecto. Es conveniente por ello tener presente que si bien dicho ordenamiento alude en algunos de sus preceptos al acto o a los actos jurídicos, no contiene una teoría general del acto jurídico que nos permita seguirla abiertamente en todas nuestras consideraciones. El Código Civil regula la teoría del contrato como una de las especies del género acto jurídico y hace aplicables las disposiciones de aquél a los demás actos mediante una mera referencia señalada en un precepto aislado."⁴⁰

Puntualiza lo anterior el artículo 1859 del Código Civil del Distrito Federal diciendo que:

"Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos

⁴⁰ DOMINGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, Derecho Civil, sexta edición, Editorial Porrúa, México, 1998, p. 521.

en lo que no se opongan a la naturaleza de éste o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos.”

Como ya se dijo la teoría bipartita es usada por los franceses, españoles y adoptada por nosotros en el Código Civil para el Distrito Federal, su origen es francés, y utiliza dos elementos: El hecho y el acto jurídicos.

1.2.1.- Hecho jurídico

“ES TODA CONDUCTA HUMANA O CIERTOS FENÓMENOS DE LA NATURALEZA, QUE EL DERECHO CONSIDERA PARA ATRIBUIRLES CONSECUENCIAS JURÍDICAS”⁴¹

Los hechos jurídicos pueden ser del hombre o de la naturaleza:

1.- Los Hechos jurídicos del hombre pueden ser voluntarios e involuntarios:

➤ **Voluntarios.-** En los hechos voluntarios se realiza la conducta establecida en la hipótesis normativa, pero no se quieren las consecuencias de derecho, v. gr. en la comisión de un delito, en donde existe la voluntad de la comisión, pero no

⁴¹ GUTIÉRREZ y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de las Obligaciones tomo I, decimocuarta edición, Editorial Porrúa, México, 2001, p. 159 y 161.

se busca la realización de las consecuencias jurídicas, esto es, interviene la voluntad en la realización del hecho.

➤ Involuntarios.- Aquí la voluntad de realizar la conducta no existe, pero de todas maneras se producen las consecuencias jurídicas, v. gr., el conductor que involuntariamente arrolla a un peatón.

2.- Hechos jurídicos de la naturaleza.- El hecho se realiza por leyes de la naturaleza, un terremoto, una inundación, son ejemplos que finalmente modifican la realidad jurídica de las personas, existente hasta antes del hecho, produciendo obviamente consecuencias de derecho.

1.2.2.- Acto jurídico

"ES LA CONDUCTA DEL SER HUMANO EN QUE HAY UNA MANIFESTACIÓN DE LA VOLUNTAD, CON LA INTENCIÓN DE PRODUCIR CONSECUENCIAS DE DERECHO, SIEMPRE Y CUANDO UNA NORMA JURÍDICA SANCIONE ESA MANIFESTACIÓN DE LA VOLUNTAD, Y SANCIONE LOS EFECTOS DESEADOS POR EL AUTOR"⁴².

⁴² GUTIÉRREZ y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de las Obligaciones tomo I, decimocuarta edición, Editorial Porrúa, México, 2001, p. 161.

En el acto jurídico tenemos tres características:

- 1.- La manifestación de la voluntad,
- 2.- La intención de producir consecuencias jurídicas, y
- 3.- El reconocimiento de la ley a esas consecuencias jurídicas.

Las consecuencias de derecho consisten en crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones.

El acto jurídico tiene elementos de existencia y requisitos de validez; los de existencia son el consentimiento, el objeto y la solemnidad; mientras que los de validez son la capacidad, la ausencia de vicios en el consentimiento, la licitud en el objeto, motivo o fin y la forma.

1.3.- Elementos de existencia del acto jurídico

Encuentra su fundamento legal en los artículos 2224 y 2228 del Código Civil para el Distrito Federal, que interpretados a contrario sensu, nos dan como elementos de existencia del acto jurídico al consentimiento, el objeto y la solemnidad (en algunos casos particulares); mientras que el artículo 1794 del mismo ordenamiento, que se encuentra en el capítulo de "CONTRATOS", nos enumera como elementos de existencia del contrato sólo al consentimiento

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

y al objeto, pues cabe señalar que en materia patrimonial no opera la solemnidad como elemento de existencia del contrato. Por tanto, los elementos de existencia del acto jurídico son el consentimiento, el objeto y la solemnidad.

I.- Consentimiento

Es "el acuerdo o concurso de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos. Todo consentimiento, por tanto implica la manifestación de dos o más voluntades y su acuerdo, sobre un punto de interés jurídico"⁴³

Por lo anterior el profesor Rojina Villegas hace la siguiente crítica: "El acto jurídico inexistente por falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto alguno', aquí el legislador emplea un lenguaje impropio, porque debe decir por falta de voluntad pues el consentimiento sólo se presenta en los actos plurilaterales. Para enunciar mejor el principio, podemos decir que el acto jurídico es inexistente por falta de voluntad"⁴⁴

⁴³ ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil III, vigésimosegunda edición, Editorial Porrúa, México, 1999, p. 52.

⁴⁴ ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Primero, novena edición, Editorial Porrúa, México, 1999, p. 334.

Apoyando la idea del profesor Rojina Villegas, no hay que olvidar que los contratos (que son de los que habla la Ley) son bilaterales por definición, pero al lado de ellos existen los contratos unilaterales, en los cuales sólo interviene una voluntad, siendo que por lo demás también existen los actos jurídicos unilaterales.

El consentimiento o por mejor decir la voluntad, es regulada en el Código Civil del Distrito Federal en los numerales 1803 a 1811, por tanto, conforme al precepto 1803, la voluntad puede ser expresa o tácita:

- La Voluntad expresa.- Es cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos.

- La Voluntad Tácita.- Es la que resultará de hechos o de actos que la presupone o que autoricen a presumirlo.

II.- El objeto

Debemos distinguir el objeto directo, el indirecto y el físico.

El objeto directo o inmediato lo encontramos en el artículo 1792 del Código Civil para el Distrito Federal, siendo naturalmente el de crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones, es decir, son las consecuencias de

derecho que produce el acto jurídico, es conveniente señalar que el artículo sólo habla de obligaciones, pero no hay que olvidar que estas son correlativas, por lo que debe hablarse con propiedad del objeto directo como productor de obligaciones y derechos.

El objeto indirecto o mediato, es propiamente dicho la conducta del obligado, originada por las consecuencias de derecho, cuya conducta puede consistir en un dar, en un hacer o en un no hacer. Este objeto lo encontramos regulado en el artículo 1824 Fracciones I y II del multicitado Código Civil del Distrito Federal.

El Objeto físico, es obviamente un sinónimo de cosa, como bien lo trata el Código Civil del Distrito Federal en su artículo 1825.

Pero sin duda, el objeto como elemento de existencia del acto jurídico es el directo o inmediato, que como ya se dijo consiste en crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones.

III.- La solemnidad

Es un elemento de existencia del acto jurídico, parecido a la forma (requisito de validez), pero de tal rango que si falta, ocasiona la inexistencia del acto jurídico, contrariamente a la falta de forma que produce la nulidad del acto.

Recordemos que ya se dijo que nuestro Derecho civil no regula la teoría del acto jurídico, sino la teoría del contrato, por tanto la solemnidad es estudiada de forma muy superficial en el artículo 2228 del Código Civil para el Distrito Federal, que se encuentra en el título sexto "De la inexistencia y de la nulidad", Del libro Cuarto "De las obligaciones en general". Por tanto, el artículo 1794 del mismo ordenamiento no podía regular a la solemnidad, pues *"No hay contratos solemnes en nuestra legislación civil"*⁴⁵

Realmente la doctrina aborda muy escuetamente a la solemnidad, los casos en los que se presenta son contados v. gr. el matrimonio y el testamento, que son actos en los que no basta para su existencia del consentimiento y el objeto, sino que requieren también de la solemnidad que establece la Ley.

Gutiérrez y González define a la solemnidad como "EL CONJUNTO DE ELEMENTOS DE CARÁCTER EXTERIOR DEL ACTO JURÍDICO, SENSIBLES, EN QUE SE PLASMA LA VOLUNTAD DE LOS QUE CONTRATAN, Y QUE LA LEY EXIGE PARA LA EXISTENCIA DEL MISMO."⁴⁶

Lo criticable de lo que manifiesta Gutiérrez y González es que utiliza el término "CONTRATAN", y recordemos que en nuestra legislación civil

⁴⁵ ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Primero, novena edición, Editorial Porrúa, México, 1999, p. 389.

⁴⁶ GUTIÉRREZ y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de las Obligaciones tomo I, decimocuarta edición, Editorial Porrúa, México, 2001, p. 312.

no hay contratos patrimoniales solemnes, sólo actos solemnes, por tanto, es inadecuada esa terminología por lo que se refiere a la solemnidad.

1.4.- Requisitos de validez del acto jurídico

El consentimiento, el objeto y la solemnidad como elementos de existencia del acto jurídico, al concurrir deben reunir determinados requisitos para que el acto produzca los efectos deseados, siendo esos requisitos de validez los que enumera el artículo 1795 del Código Civil del Distrito Federal

"Art. 1795.- El contrato puede ser invalidado

- I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
- II.- por vicios del consentimiento;
- III.- Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito;
- IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la Ley establece."

I.- La capacidad

“Es la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones.”⁴⁷ A contrario sensu, la incapacidad es la falta de esa aptitud. La Ley Civil del Distrito Federal distingue dos clases de capacidad:

- Capacidad de goce.- Se encuentra regulada en el artículo 22 del Código Civil para el Distrito Federal, consistiendo en la posibilidad de ser sujeto de derechos y obligaciones, la tiene todo individuo por el hecho de ser persona, como lo dispone el precepto citado, ésta capacidad se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte.

- Capacidad de ejercicio.- Es la posibilidad de la persona para ejercitar sus derechos y contraer obligaciones por sí mismo, sin necesidad de representante legal.

El artículo 24 y 1798 del Código Civil para el Distrito Federal regula esta capacidad, estableciendo que son capaces para contratar las personas no exceptuadas por la ley, es decir, las que tienen capacidad de ejercicio.

⁴⁷ TREVIÑO GARCIA, Ricardo, Eplome de los Contratos, Editorial McGraw-Hill, México, 1994, p. 51.

Ejemplos de incapacidad son los establecidos en el numeral 23 del Código Civil del Distrito Federal, como son:

- a) Los menores de edad (artículo 450 fracción I del Código Civil del Distrito Federal).
- b) Los mayores de edad disminuidos o perturbados de su inteligencia, los que padecen de sus facultades mentales, los adictos a sustancias tóxicas como el alcohol, psicotrópicos o estupefacientes (artículo 450 fracción II del Código Civil del Distrito Federal).

II.- Ausencia de vicios en la voluntad

Además de ser necesaria la voluntad para la existencia del acto jurídico, ésta tiene que ser declarada con plena conciencia de la realidad y con absoluta libertad.

"Habrá vicios en la voluntad cuando ésta se exteriorice por violencia, error, dolo o lesión."⁴⁸

⁴⁸ BAQUEIRO ROJAS, Edgar y BUENROSTRO BAÉZ, Rosalía, Derecho Civil, Editorial Harla, México, 1995, p. 74.

Los vicios de la voluntad son regulados por el artículo 1812 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual habla del error, la violencia, el dolo y la lesión, la cual se contempla en el numeral 17 del mismo ordenamiento legal.

El error

En sentido amplio es un falso concepto de la realidad, Edgar Baqueiro y Rosalía Báez nos ofrecen un concepto jurídico del error diciendo que "Constituye el estado subjetivo que está en desacuerdo con la realidad, provocando que la manifestación de la voluntad en el acto jurídico no sea consciente."⁴⁹, por lo que es de entenderse que el acto jurídico se encuentra viciado, por no poderse emitir la voluntad con la conciencia necesaria de las consecuencias jurídicas.

Nuestra legislación Civil del Distrito Federal habla del error de hecho, de derecho y de cálculo en los artículos 1813 y 1814 respectivamente; estableciendo que mientras el error de hecho recae en el contrato a realizarse, en la identidad de la cosa o en las características de la cosa; el error de derecho tiene lugar "cuando la causa determinante de la voluntad del autor o autores del acto, se funda en una creencia falsa respecto de la existencia o a la

⁴⁹ BAQUEIRO ROJAS, Edgar y BUENROSTRO BAÉZ, Rosalía, Derecho Civil, Editorial Harla, México, 1995.

interpretación de una norma jurídica⁵⁰, mientras que el error de cálculo sólo da lugar a rectificación (artículo 1814), pues no todo error vicia la voluntad.

La violencia

El artículo 1819 del Código Civil del Distrito Federal dice:

"Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado."

La violencia puede ser física o moral, mientras la primera se materializa de manera física, la otra se lleva a cabo de manera subjetiva. Por lo que si alguien es obligado por medio de la violencia física o moral a realizar un acto jurídico, éste estaría viciado, por no haberse expresado la voluntad con la libertad requerida por la Ley.

⁵⁰ ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Primero, novena edición, Editorial Porrúa, México, 1999, p. 379.

El dolo

Al estudiar el dolo, necesariamente tenemos que hablar de la mala fe, el artículo 1815 del Código Civil del Distrito Federal los define:

"Se entiende por dolo en los contratos, cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido."

La diferencia entre el dolo y la mala fe radica en que en el dolo se utilizan artificios para inducir o mantener en el error; mientras que en la mala fe, no hay la intención de inducir al error, pues una de las partes ya se encuentra en él y la otra sólo lo disimula, esto es, el dolo es una acción y la mala fe una omisión.

Ya se trate de dolo o mala fe, no hay conciencia verdadera de la realidad, lo cual vicia la declaración de la voluntad.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

La lesión

El artículo 2228 del Código Civil del Distrito federal la regula de forma indirecta como un vicio del consentimiento causante de nulidad, mientras que el artículo 17 del mismo orden legal la define de la siguiente manera:

"Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios.

El derecho concedido en este artículo prescribe al año."

Ricardo Treviño García, parafraseando a Gutiérrez y González, ofrece la crítica al artículo 17 de la siguiente manera:

1º. Está fuera de lugar, es decir, no está en el título o capítulo adecuado del Código Civil.

2º. No indica a partir de qué momento comienza a contar el plazo de un año que establece para pedir la nulidad o reducción de su obligación.

3º. No incluye el estado de necesidad, que suele ser una de las causas que origina la desproporción entre las prestaciones.⁵¹

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

La definición de lo ilícito la encontramos en el artículo 1830 del Código Civil del Distrito Federal:

"Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres"

Por tanto, lo ilícito es lo que está en contra de la Ley.

Es necesario hacer un cuestionamiento ¿A qué objeto se refiere este requisito de validez?, recordemos que existe el objeto directo, el indirecto y el objeto como sinónimo de cosa. Por lo que "a propósito de la licitud en el objeto, el Código Civil la circunscribe al hecho que el obligado debe hacer o dejar de hacer, con exclusión de la cosa y sin referencia alguna al objeto directo del negocio"⁵², esto es, el objeto a que se refiere este requisito de validez es el indirecto o mediato, que se traduce en que la conducta del obligado de dar,

⁵¹ TREVIÑO GARCÍA, Ricardo, Epítome de los Contratos, Editorial McGraw-Hill, México, 1994, p. 45.

⁵² DOMINGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, Derecho Civil, sexta edición, Editorial Porrúa, México, 1998, p. 565.

hacer o dejar de hacer, sea lícita; Domínguez Martínez robustece lo anterior, citando lo dicho por Gutiérrez y González en el sentido de que "La ilicitud en el objeto: *(y entiéndase que al hablar en este capítulo de objeto me refiero solo al consistente en prestar hechos o realizar abstenciones, pues respecto de las cosas materiales no cabe hablar que ellas sean lícitas e ilícitas*"⁵³.

Por lo dicho no hay duda de que la licitud en el objeto se refiere al objeto indirecto, que tiene su origen en las consecuencias de derecho.

El motivo o fin lo encontramos en el artículo 1831 del Código Civil del Distrito Federal:

"El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan, tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres."

Podría pensarse que el fin o motivo son sinónimos, incluso algunos tratadistas como Jorge Alfredo Domínguez Martínez lo entienden de esa manera en la siguiente idea "el motivo o fin, es la razón contingente, subjetiva, y por lo mismo de individuo a individuo, que lo induce a la celebración del acto jurídico."⁵⁴

⁵³ DOMINGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, Derecho Civil, sexta edición, Editorial Porrúa, México, 1998, p. 566.

⁵⁴ *Ibidem*, p. 568.

Abundando un poco, tratare de explicarlos hablando en términos metafóricos, utilizando los términos principio y fin, es decir, identifico al motivo con el origen y al fin precisamente con el final, que viene a ser la meta por alcanzar, en este orden de ideas el mismo Domínguez Martínez aludiendo a Zamora y Valencia explica esta situación "Los motivos—en opinión de Zamora y Valencia—son las intenciones internas o subjetivas del sujeto relacionadas directamente con la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte.' 'Los fines agrega- Zamora y Valencia- son las intenciones de destino último en que pretende utilizar el contratante la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte."⁵⁵

Finalmente Domínguez Martínez expresa "Parece más razonable distinguir entre el motivo y el fin de una voluntad. El primero implica la causa que hace al sujeto manifestar su voluntad en un sentido determinado; el fin en cambio, se refiere a los objetivos que un sujeto pretende alcanzar"⁵⁶.

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

Sin duda el consentimiento debe manifestarse en los términos que la ley establece, que se reduce propiamente dicho a la forma en la cual debe

⁵⁵ DOMINGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, Derecho Civil, sexta edición, Editorial Porrúa, México, 1998, 568.

⁵⁶ Idem.

declararse la voluntad. En este sentido se puede afirmar categóricamente que todos los actos jurídicos en forma general tienen una forma o modo de celebrarse; pero éste requisito de validez no se refiere a la generalidad, sino a la especie, es decir, a la forma que tradicionalmente se le ha llamado escrita, que es como se formalizan ciertos actos jurídicos. De lo anterior surge una interesante clasificación de la manera en que se formalizan los actos jurídicos, siendo:

- a) Actos jurídicos consensuales,
- b) Actos jurídicos solemnes, y
- c) Actos jurídicos formales.

a) Actos jurídicos consensuales, lo consensual implica acuerdo de voluntades, por tanto, el acto jurídico se perfecciona con el sólo acuerdo entre las partes, por ello para su validez no se necesita de la forma escrita.

b) Acto solemne, ya estudiada, que como ya se dijo en el fondo es lo mismo que la forma, pero de rango tal, que si falta, acarrea consigo la inexistencia del acto jurídico.

c) Acto jurídico formal.- Es el acto jurídico que requiere para su validez de la forma escrita ya sea pública o privada y que si falta ocasiona la nulidad del acto jurídico.

El Código Civil para el Distrito Federal por regla general guarda una postura consensualista para los actos jurídicos, según los artículos 1796 y 1832, pero la excepción de esta regla general es precisamente la forma escrita, y en este sentido el Código Civil de 1928 contempla al documento privado y al público.

En el escrito privado la formalidad queda satisfecha con el mismo documento, sin la necesidad de redacción o autorización por algún fedatario o autoridad de tal escrito; mientras que en la escritura pública, se exige la intervención del notario para que la formalidad quede satisfecha.

La intervención del notario público se debe principalmente a "la conservación y la perfección del documento notarial"⁵⁷, además "de que el documento donde consta el negocio jurídico no sea objeto de extravío"⁵⁸, se debe puntualizar que "la perfección del documento notarial por su parte, no sólo se refiere a aspectos caligráficos, ortográficos o de presentación del documento sino y con mayor razón e importancia a los aspectos jurídicos vertidos en el mismo"⁵⁹.

⁵⁷ DOMINGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, Derecho Civil, sexta edición, Editorial Porrúa, México, 1998, p. 622.

⁵⁸ Idem, p 622.

⁵⁹ Idem, p 622.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.5.- Inexistencia del acto jurídico

Como ya se indicó, los elementos de existencia del acto jurídico son el consentimiento (voluntad), el objeto y la solemnidad, la falta de cualquiera de estos elementos provoca la inexistencia del acto, es decir, la nada jurídica.

El artículo 2224 del Código Civil del Distrito Federal dice que:

"El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado."

Como se desprende de los preceptos mencionados, sólo habla de la falta de voluntad y objeto, pues la solemnidad está contemplada en el artículo 2228 del mismo ordenamiento legal.

Un acto jurídico inexistente no puede producir efectos de derecho, aunque como apunta Rojina Villegas "un acto jurídico inexistente no puede producir efectos como acto jurídico, pero sí como hecho jurídico...Tiene gran interés hacer esta distinción, porque aquellos que no aceptan la teoría de la inexistencia dicen que el llamado acto jurídico inexistente, sí produce ciertos

efectos. Quienes así piensan no toman en cuenta que estos efectos no se producen por el acto, sino por el hecho...Claro está que si una de las partes resiste, por ejemplo, a devolver lo que había recibido, entonces será necesario seguir un juicio para que el juez reconozca que el acto es inexistente y que no debe producir efectos⁶⁰.

La inexistencia no es necesario hacerla valer por acción, ni por excepción, ya que no se necesita iniciar un juicio para ejercitar acción que la declare, además porque en cualquier momento del juicio puede señalarse la inexistencia del acto jurídico, siendo que el juez sólo se limita a reconocerla pues "la inexistencia no se declara, sino sólo se reconoce"⁶¹

Características de la inexistencia

El artículo 2224 señala que son las siguientes: es Inconfirmable, imprescriptible y la inexistencia puede invocarse por todo interesado.

1.- Inconfirmable.- Para analizar esta característica es necesario hablar primero de la confirmación, la cual consiste en que cuando el acto jurídico está viciado, se colmen los requisitos legales faltantes para que produzcan sus efectos

⁶⁰ ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Primero, novena edición, Editorial Porrúa, México, 1999, p. 335.

⁶¹ Idem, p. 335.

jurídicos DESDE EL MOMENTO EN QUE SE CELEBRÓ, es decir, retroactivamente y no a partir del momento en que se confirmó el acto. En este orden de ideas, lo inconfirmable consiste en que no se puede convalidar el acto jurídico, pues si la inexistencia es la nada jurídica, entonces es imposible ratificar o confirmar algo que jurídicamente no existe, en todo caso lo más prudente es llevar a cabo un nuevo acto jurídico.

2.- Es imprescriptible.- Es decir, el acto jurídico no surte efectos por el transcurso del tiempo mediante prescripción.

El sólo transcurso del tiempo no puede convertir un acto jurídico inexistente en uno que exista, por tanto, el tiempo es inoperante para ello.

3.- La inexistencia puede invocarse por cualquier interesado.

1.6.- Nulidad absoluta

La inobservancia del requisito de validez de licitud en el objeto, en el motivo o fin o en la condición produce la nulidad relativa y absoluta, esto es, hablando en los términos en que lo hace el Código Civil del Distrito Federal que dispone en el artículo 2225 que:

"La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley."

De lo anterior se desprende que sin duda estamos ante un tema exquisito, porque la inobservancia de este requisito de validez puede producir las dos nulidades, la relativa y la absoluta, siendo también el único de los requisitos de validez del acto cuya inobservancia puede producir la nulidad absoluta, pues bien, la parte final del artículo transcrito establece que la falta de este requisito de validez produce la nulidad absoluta y cuando estamos ante uno afectado de nulidad relativa SEGÚN LO DISPONGA LA LEY, por tanto, la ley establecerá expresamente cuándo estamos ante una nulidad absoluta o relativa; ahora bien, la ley dispone de manera genérica en su artículo 2227 que si el acto no reúne las características que enumera el artículo 2226 (referentes a la nulidad absoluta), entonces estaremos ante un acto afectado de nulidad relativa, por lo que tenemos que atender a las características de la nulidad absoluta que señala el artículo 2226 *in fine* del Código Civil del Distrito Federal para lograr determinar cuándo estamos ante un acto jurídico afectado de nulidad absoluta o cuándo de nulidad relativa, dichas características son tres: el de ser imprescriptible, inconfirmable y que pueda hacerla valer todo interesado, por tanto, estas tres características de la nulidad absoluta son la clave para determinar si estamos ante una nulidad absoluta o relativa, ello es así, porque si concurren las tres características en mención es obvio que nos encontramos frente a un acto afectado de nulidad absoluta; de lo contrario si faltare aunque

sea alguna de esas características, es decir, si el acto fuera prescriptible o confirmable o que pueda hacerla valer nada más el interesado, entonces estaríamos ante la nulidad relativa (artículo 2227 del Código Civil del Distrito Federal), vale la pena ejemplificar esta situación:

NULIDAD ABSOLUTA: ES IMPRESCRIPTIBLE, INCONFIRMABLE Y PUEDE HACERLA VALER TODO INTERESADO (LAS TRES CARACTERÍSTICAS DEBEN ASISTIR SIN EXCEPCIÓN)

NULIDAD RELATIVA: ES PRESCRIPTIBLE, CONFIRMABLE Y PUEDE HACERLA VALER SÓLO EL INTERESADO (SÓLO ES NECESARIO QUE ASISTA AUNQUE SEA UNA CARACTERÍSTICA PARA QUE EL ACTO ESTE AFECTADO DE NULIDAD RELATIVA).

Rojina Villegas ilustra plenamente esta situación mediante un análisis sencillo pero eficaz diciendo que "En nuestro Derecho, como el criterio para el juez es distinto, tendrá que limitarse a las características. Si hay prescripción, la nulidad es relativa; si no la hay, todavía no puede concluir que es una nulidad absoluta, pues tiene que ver si el acto es confirmable o no lo es. Si es confirmable vuelve a ratificar su criterio de que es una nulidad relativa. Si no es confirmable, todavía no puede fallar que se trata de una nulidad absoluta, pues tiene que estudiar la tercera característica: quién puede intentar la acción. Si el legislador ha querido que sólo una persona intente la acción, a pesar de que el acto sea imprescriptible e inconfirmable, tendrá que decidir que la nulidad

es relativa, no obstante las dos características de la absoluta indicadas. De lo contrario, será absoluta.”⁶²

Efectos de la nulidad absoluta

El artículo 2226 del Código Civil del Distrito Federal dice que:

“La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad.”

En esto es donde precisamente se distingue la inexistencia de la nulidad absoluta, pues mientras en la inexistencia no se producen efectos jurídicos (sólo podrían ser de hecho), en la nulidad absoluta si se producen provisionalmente efectos jurídicos, los cuales serán destruidos en forma retroactiva cuando el juez falle la nulidad absoluta, desde el momento de la celebración del acto nulo.

⁶² ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Primero, novena edición, Editorial Porrúa, México, 1999, p. 341.

Características de la nulidad absoluta

Se encuentran plasmadas en el mismo artículo 2226 *in fine* del Código Civil del Distrito Federal, siendo las siguientes:

- 1.- Puede prevalerse todo interesado.- Pueden solicitarla aquellos interesados en que se declare la nulidad absoluta. Puede invocarse por vía de acción o excepción, ya que como claramente lo dice el artículo 2226 del Código Civil a estudio, la nulidad absoluta debe ser declarada por el juez.
- 2.- No desaparece por confirmación.- Es bastante lógica esta característica, pues si un acto va en contra de la ley o de las buenas costumbres, no puede convalidarse, pues ello no evitaría tal ilicitud, sino por el contrario la robustecería.
- 3.- No desaparece por prescripción.- En esta característica sucede exactamente lo mismo que con la anterior, pues el sólo transcurso del tiempo no evita que el acto ilícito ya no lo sea.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1.7.- Nulidad relativa

Siguiendo los artículos 2225 y 2228 del Código Civil del Distrito Federal, establece que la falta de cualquiera de los requisitos de validez producen nulidad relativa, es decir, que la incapacidad, la licitud en el objeto, la violencia y la falta de forma producen la nulidad relativa, en cuanto al requisito de licitud, ya se comentó en qué casos se trata de nulidad relativa y en qué de absoluta, por lo que para evitar repeticiones innecesarias, me remito al tema inmediato anterior.

Efectos de la nulidad relativa

Para entender debidamente la diferencia entre la nulidad absoluta y la relativa, debemos atender precisamente a sus efectos, pues mientras la nulidad absoluta, por regla general, no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos de derecho, los cuales son destruidos retroactivamente, una vez que el juez declare la nulidad absoluta; la nulidad relativa siempre produce efectos de derecho.

Ahora bien, ya se dijo que la nulidad absoluta y la relativa se hacen valer en vía de acción o de excepción, pero también debe señalarse que conforme al Código Civil de 1928 en lo referente a la acción, la propia Ley

marca un término para invocarse, de lo contrario operaría la prescripción liberatoria (artículos 2236 y 2237 del mismo ordenamiento legal).

Características de la nulidad relativa

Interpretando el artículo 2226 y 2227 del Código Civil para el Distrito Federal, las características de la nulidad relativa consisten en que es: confirmable, es prescriptible y sólo puede invocarla el interesado.

1.- Confirmable.- La Ley permite que ante la nulidad relativa pueda confirmarse el acto jurídico, a fin de que produzca los efectos legales deseados. A esto aluden los artículos 2231 a 2234 del mismo orden legal citado.

Los efectos de la confirmación tienen su fundamento en el artículo 2235 del Código Civil del Distrito federal, siendo de retrotraer los efectos de derecho a partir del día en que se verificó el acto nulo, la parte final de éste artículo establece:

"pero ese efecto retroactivo no perjudicará a los derechos de tercero"

Debo llamar la atención al lector respecto de lo transcrito, pues es necesario tener presente este punto, ya que siguiendo a tal artículo, es evidente que si se

constituye un derecho de tercero antes de la confirmación, ésta ya no puede traer los efectos de derecho deseados, por lo que el juez, en todo caso, decidirá quién tiene el mejor derecho.

2.- Prescriptible.- La nulidad relativa se invoca en vía de acción o excepción. En vía de acción normalmente la Ley establece un término según el asunto específico, a esto se refieren los artículos 2236 y 2237 del Código Civil del Distrito Federal, si no se acciona en el término establecido, prescribe la acción, prescripción que se puede hacer valer vía excepción.

3.- Sólo puede prevalerse el interesado.- Sólo compete invocarla al perjudicado, artículo 2230 del Código Civil del Distrito Federal. Obviamente se invoca por vía de acción y de excepción.

Finalmente cabe hacer un comentario relacionado con el registro público de la propiedad, pues "conviene distinguir la nulidad por inobservancia de formalidades legales, de la oponibilidad por falta de registro. En el primer caso, el acto jurídico está viciado y no surte efectos, cuando se declare su nulidad, ni entre las partes ni mucho menos en perjuicio de terceros"⁶³, mientras que la falta de anotación registral implica que el acto jurídico no tenga efectos oponibles a terceros, pues sólo surtirán entre las partes.

⁶³ ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Tercero, octava edición, Editorial Porrúa, México, 1995, p. 815 y 816.

2. LAS FUENTES TRASLATIVAS DE DOMINIO INMOBILIARIO

Cabe recordar que mi propuesta va relacionada con la forma como requisito de validez del acto jurídico del tráfico inmobiliario, por lo que analizaré a las fuentes traslativas más importantes de dominio inmobiliario, en cuanto a su forma para perfeccionarse, destacando las que se analizarán a continuación.

2.1.- La compraventa

Se constituye como el contrato por excelencia para la transmisión del dominio inmobiliario.

2.1.1.- Concepto

El código Civil para el Distrito Federal de 1928 la conceptualiza en su artículo 2248:

"Habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero."

Gutiérrez y González dice que la compraventa es el "MEDIO DEL CUAL UNA PERSONA A LA QUE SE DESIGNA 'VENDEDOR', SE OBLIGA A TRANSMITIR -POR REGLA GENERAL-, LA PROPIEDAD DE UNA COSA MATERIAL CIERTA Y DETERMINADA, O LA TITULARIDAD DE UN DERECHO INMATERIAL, A OTRA A LA QUE SE DESIGNA 'COMPRADOR', QUIEN A SU VEZ SE OBLIGA A PAGAR AL PRIMERO, UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO."⁶⁴

Evidentemente ambos conceptos se refieren a la compraventa de una manera general, sin hablar si se trata de una compraventa de mueble o de inmueble, por lo que no hay que olvidar que para nuestro estudio el objeto como sinónimo de cosa que es materia de la compraventa son los inmuebles.

La forma

Conforme el artículo 2249 del Código Civil del Distrito Federal, por regla general la compraventa es consensual, pero tratándose de inmuebles debe reunir la forma escrita, es decir, que en relación a muebles estamos ante un contrato consensual, pero referente a inmuebles es formal, esto último se encuentra regulado en el artículo 2316 del mismo ordenamiento legal, se transcribe el artículo por ser de interés al tema:

⁶⁴ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de las obligaciones tomo II, decimasegunda edición, Editorial Porrúa, México, 1998, p. 1177 y 1178.

"El contrato de compra-venta no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble."

La formalidad de que habla el precepto anterior se refiere al documento, el cual puede ser privado o público, la Ley Civil actual establece diversas hipótesis relativas a compraventa de inmuebles, entre las cuales, en unos casos, sólo es necesario el documento privado y en otros se necesita el público para el perfeccionamiento de una compraventa inmobiliaria. En este orden de ideas, el artículo 2317 del citado orden legal establece tres hipótesis en las cuales es necesario únicamente el documento privado.

La primera hipótesis se encuentra en el artículo 2317 primer párrafo del Código Civil para el Distrito Federal, el cual establece que si se trata de compraventa de inmuebles que no rebasen su valor al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal:

"podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad."

Pues bien, de lo anterior se desprende que para colmar el requisito de forma en estas operaciones, atendiendo al artículo transcrito sólo se necesita del documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos, cuyas firmas tienen que ser ratificadas ante notario, juez competente o el Registro Público de la Propiedad.

Es interesante hacer una reflexión sobre la hipótesis descrita, pues si se hace la operación aritmética del salario mínimo general vigente en el Distrito Federal por 365 días, resulta una cantidad ínfima⁶⁵, por lo que considero con certeza que no hay en el Distrito Federal un inmueble con un valor igual o menor a la cantidad resultante. Se entiende la suavidad con la que procede el legislador tratándose de inmuebles con el valor mencionado, pues el dueño de tal inmueble gastaría más por la escritura pública y trámites, de lo que vale el inmueble, más sin embargo, lo criticable, insisto, es que dudo mucho que en el Distrito Federal encontremos un inmueble con dicho valor, por lo que estamos ante letra muerta.

El mismo artículo 2317 Párrafo Segundo establece la segunda situación, en la que también es necesario solamente el documento privado como requisito de forma, aunque en este caso, el vendedor es el Gobierno del Distrito Federal, dicho artículo dice que en:

⁶⁵ Siendo el Salario Mínimo a partir del 01 de enero del 2002 \$42.15 y hecha la operación aritmética da como resultado \$15,384.75

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

De lo anterior, en relación con el artículo 730 del Código Civil para el Distrito Federal, se desprende que será suficiente un documento privado si el valor del inmueble oscila entre 365 y 3650 veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, el vendedor deberá ser el gobierno del Distrito Federal, por lo que no se necesita ni testigos ni de ratificación de firmas.

La tercera hipótesis se encuentra en el mismo artículo 2317 tercer párrafo, que establece una situación similar a la anterior, pues en este caso se refiere a programas de regularización de la tenencia de la tierra llevados a cabo por el Gobierno del Distrito Federal, siempre que el valor del inmueble no rebase de 3650 veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, de hecho para este tipo de contratos, las partes tendrán que atender a las hipótesis descritas.

Como se desprende de las hipótesis explicadas, el acto es válido con el sólo contrato privado, con lo cual se colman las formalidades requeridas para cada situación en especial, pero lo anterior no es óbice para que dichos

contratos se eleven a escritura pública, esta consideración se encuentra contemplada en el párrafo cuarto del artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal.

Por exclusión se entiende que la enajenación de inmuebles, que no encuadre en los ejemplos explicados, deberá cumplir la formalidad de la escritura pública, situación que se encuentra contemplada en el artículo 2320 del Código Civil del Distrito Federal que vale la pena transcribir:

"Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública"

Recordemos que la falta de forma en la compraventa ocasiona la nulidad relativa, y al ser colmada esa formalidad el acto produce los efectos legales deseados.

Cabe mencionar que el Código Civil del Distrito Federal en el artículo 2322 establece que esos actos pueden inscribirse en el Registro Público de la Propiedad:

“La venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero sino después de registrada en los términos prescritos en este código.”

Lo anterior en relación al artículo 3042 fracción I del Código Civil del Distrito Federal, el cual en síntesis dice que tratándose de enajenación inmobiliaria podrá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad. En este orden de ideas, si se relacionan los preceptos 2322, 3042 fracción I y 3007 del orden legal a estudio, establecen una sanción para cuando no se inscriba en el Registro Público de la Propiedad el documento en el que conste el acto de traslado de dominio del inmueble en el Registro Público de la Propiedad, siendo que no producirá efectos frente a tercero, esto es, sólo surtirá efectos entre los contratantes.

De lo explicado se desprende que la inscripción de la enajenación inmobiliaria en el registro público de la propiedad es potestativa, **MAS NO OBLIGATORIA.**

Ahora bien, el artículo 2322 del Código Civil del Distrito Federal se encuentra dentro del Capítulo VIII, Título Primero Segunda Parte “DE LA FORMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA”, lo cual induce a pensar que el legislador quizás pensó en incluir como requisito de validez de la compraventa de inmuebles, a la anotación del acto traslativo de dominio de estos en el

2.2.- Permuta

Su concepto legal lo tenemos en el artículo 2327 del Código Civil del Distrito Federal que dice:

"La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra."

Ahora bien, la permuta es trascendente en cuanto al tráfico de inmuebles, pues también puede ocasionar el intercambio jurídico de propietario.

Es importante distinguir entre permuta y compraventa, el artículo 2250 del Código Civil para el Distrito Federal, nos ayuda a entender la diferencia, al decir que:

"Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte en numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será de permuta."

La forma

De igual manera que respecto de la venta, también me remitiré al estudio de la forma como requisito de validez del contrato de permuta.

La permuta al igual que la compraventa tratándose de muebles es consensual, pero cuando hablamos de inmuebles es un contrato formal; en la permuta para colmar éste requisito se atiende a las mismas reglas que para la compraventa inmobiliaria establece el Código Civil del Distrito Federal, por lo que la permuta de inmueble debe perfeccionarse por documento privado o escritura pública, tomando en cuenta lo que en cuanto al valor del inmueble dicen los artículos 2317 y 2320 del citado orden legal, por lo que en obvio de repeticiones me remito a lo ya dicho en el apartado respectivo a la compraventa, esta situación tiene su fundamento legal en el artículo 2331 de Código Civil del Distrito Federal.

2.3.- La donación

La donación se constituye en el contrato de liberalidad por excelencia, por lo que puede motivar un tráfico inmobiliario.

Su concepto legal lo encontramos en el artículo 2332 del Código Civil del Distrito Federal, el cual dice que la:

"Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes."

Cabe mencionar, que como establece el artículo 2332 *in fine* del Código Civil del Distrito Federal, el contrato de donación debe versar sobre bienes presentes, pues el precepto 2333 del orden legal a estudio, establece que la donación no comprende bienes futuros.

Aunque la donación es gratuita, el artículo 2334 del Código Civil del Distrito Federal nos enumera las modalidades que puede asumir este contrato, pudiendo ser pura, condicional, onerosa o remuneratoria, las cuales son definidas en los artículos 2335 y 2336 de la misma Ley.

El artículo 2335 del Código Civil del Distrito Federal dice que la donación es pura cuando se hace en términos absolutos, es decir, podemos decir desde ahora, que por exclusión es pura la que no está sujeta a condición, la que no es onerosa o la que no es remuneratoria.

El mismo numeral habla de la donación condicional, siendo la que depende de algún acontecimiento incierto. Recordemos que en nuestro

Derecho Civil tenemos a la condición suspensiva y a la resolutoria (artículo 1938 del Código Civil del Distrito Federal), hablamos de la condición suspensiva cuando del cumplimiento de tal condición se origina la exigibilidad de la obligación; mientras que la condición es resolutoria, cuando por el cumplimiento de tal condición la obligación se resuelve.

El artículo 2336 nos dice que la donación es onerosa cuando se imponen algunos gravámenes, es decir, se hace la donación imponiendo al donatario una carga o gravamen, esa carga puede consistir en una conducta de dar, hacer o incluso de no hacer, que no necesariamente implica un empobrecimiento patrimonial para el donatario, pareciera ilógico que el Código Civil del Distrito Federal nos hable de una donación onerosa, a sabiendas de que se trata de un contrato eminentemente gratuito, lo que sucede, es que estamos ante una de las modalidades de la donación, porque el gravamen evidentemente nunca es el equivalente al 100% de lo donado, pues de ser así estaríamos ante cualquier otro contrato, pero no ante una donación, el artículo 2337 del Código Civil del Distrito Federal esclarece esta situación diciendo que:

"Cuando la donación sea onerosa, sólo se considera donado el exceso que hubiere en el precio de la cosa, deducidas de él las cargas."

Es importante señalar que el cumplimiento del gravamen no suspende los efectos de la donación, pues ese cumplimiento es posterior al beneficio recibido por la donación.

Por último, la donación remuneratoria es la que se hace por los servicios que recibió el donante, que obviamente éste no tiene la obligación de pagar.

Para algunos tratadistas la donación onerosa y la remuneratoria no son consideradas como verdaderas donaciones, dado que carecen de liberalidad, característica principal en la donación.

Es importante señalar que la donación sólo puede acontecer *inter vivos*, pues la que se haga por causa de muerte, entra en el ámbito del Derecho sucesorio.

La forma

La forma como requisito de validez del contrato de donación es regulada en los artículos 2340 a 2345 del Código Civil del Distrito Federal.

En relación a la donación de inmuebles, el artículo 2345 del orden civil en comento, remite para su formalidad a las reglas aplicables a la compraventa inmobiliaria, por lo que para evitar repeticiones, me remito a lo dicho en el apartado de la compraventa respecto a la forma.

2.4.- La prescripción positiva

"EL CÓDIGO REGULA BAJO UN SOLO RUBRO DOS INSTITUCIONES DIVERSAS: USUCAPION Y PRESCRIPCIÓN."⁶⁶ Gutiérrez y González es claro y tiene razón al hacer tal comentario, pues no es apropiado que se manejen dos instituciones totalmente distintas bajo el mismo nombre, aunque se le llame a una prescripción positiva y a la otra prescripción negativa, en todo caso sería conveniente llamarle a la prescripción positiva con el término de usucapión, como lo hicieron los antiguos romanos y como lo hace el Código Civil del Estado de México.

⁶⁶ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de las obligaciones tomo II, decimacuarta edición, Editorial Porrúa, México, 1998, p. 1031.

2.4.1.- Concepto

El Código Civil del Distrito Federal define a la prescripción positiva en el artículo 1136 en su primera parte, como:

"La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva"

Rojina Villegas nos proporciona el siguiente concepto que me parece más completo: "es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública, y por el tiempo que marca la ley."⁶⁷

Como se observa esta definición incluye los requisitos que debe reunir una posesión para que la prescripción positiva sea posible, ya que también contempla a la posesión, que es un elemento *sine qua non* se puede llegar a una prescripción positiva. El artículo 1151 del Código Civil del Distrito Federal regula a la posesión que puede producir prescripción positiva y sus características son:

"La posesión necesaria para prescribir debe ser:

⁶⁷ ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil, vigésima novena edición, Editorial Porrúa, México, 1998, p. 220.

I.- En concepto de propietario;

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública."

Pues bien, del artículo anterior se desprende que en la prescripción adquisitiva existe un elemento esencial que es la posesión; esa posesión debe reunir determinados requisitos que son en concepto de dueño, pacífica, continua y pública; además interviene la figura de la buena o mala fe, la cual influye únicamente para reducir o aumentar el término para la prescripción adquisitiva. Por lo dicho, en este orden se estudiarán cada uno de los puntos mencionados.

La posesión

Como ya se dijo, es un elemento esencial para la usucapión, encuentra su fundamento legal en el artículo 790 del Código Civil del Distrito Federal, el cual nos dice:

"Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él."

Nuestro código Civil del Distrito Federal regula tres tipos de posesión: LA POSESION ORIGINARIA, LA DERIVADA Y LA REGULADA EN EL ARTÍCULO 1151.

Vale la pena dar un breve repaso a cada una de esas posesiones. La posesión originaria y la derivada se encuentran establecidas en el artículo 791 del Código Civil del Distrito Federal, el cual reza:

"Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada."

Sintetizando, los poseedores que distingue este precepto son:

- 1.- El poseedor originario.- Se refiere al propietario de la cosa.
- 2.- El poseedor derivado.- Aquel que tiene temporalmente el uso y goce de la cosa, por virtud de un contrato de arrendamiento, de prenda, de depósito u otro título análogo, es decir, esta posesión no implica la propiedad de la cosa.

3.- La posesión regulada en el artículo 1151 del código civil del distrito federal.-
Es necesario hablar de la posesión que regula el artículo en cuestión, pues aunque el código señalado no distingue nominalmente a esta posesión, si enumera cuáles son los requisitos que debe reunir la posesión para que sea apta para la prescripción positiva.

No hay que olvidar que se está estudiando la posesión para poder determinar cuál es aquella que es apta para la prescripción positiva, ello en razón de las tres posesiones que regula el Código Civil para el Distrito Federal.

Ahora bien, por lo referente a la posesión originaria y la derivada no pueden producir la prescripción positiva.

Por lo que se refiere a la posesión originaria, si se trata del dueño de la cosa, sería ridículo pretender que el dueño pudiera usucapir la cosa que ya es de su propiedad, de lo cual se colige que el dueño de la cosa no tiene necesidad de la prescripción positiva, y por ende la posesión originaria no es apta para la prescripción positiva.

Para robustecer esta idea, me tomare la libertad de traer la posición del maestro Rojina Villegas, que incurre en un error al decir que "El principal efecto de la posesión originaria es adquirir la propiedad mediante la

prescripción"⁶⁸, más adelante Rojina Villegas enfatiza el mismo error al manifestar que "sólo el poseedor *animus dominii* o poseedor originario puede adquirir el dominio por prescripción."⁶⁹

Pues bien, el maestro Villegas se confunde en su apreciación porque al hablar de *animus dominii* él lo considera como analogía de posesión originaria, lo cual es incorrecto, pues el *animus dominii* es un requisito de la posesión que regula el Código Civil del Distrito Federal en su artículo 1151, pero por ningún motivo es análogo con la posesión originaria, de lo que considero parte su error, por lo que es evidente que la posesión originaria no es apta para la prescripción positiva.

Por lo que se refiere a la posesión derivada, ésta se origina mediante un contrato respecto de la cosa, por lo que es evidente que el que adquiere la posesión de esa cosa no tiene la intención de ser el dueño de ella, por tanto, al no tener ese contrato la característica de enajenación del inmueble, entonces esta posesión derivada no puede originar la posibilidad de una prescripción positiva.

Por último nos queda analizar la posesión que regula el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal, como ya dije este artículo

⁶⁸ ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil II, vigésima novena edición, Editorial Porrúa, México, 1998, p. 220.

⁶⁹ *Ibidem*, p. 221.

menciona cuáles son los requisitos que debe reunir la posesión para ser apta para la prescripción positiva, obviamente este tipo de posesión es diferente de la posesión originaria y de la derivada; vale la pena mencionar que la posesión que puede ser apta para la prescripción positiva puede tener origen en una posesión aparentemente originaria, es muy importante señalar que es aparentemente originaria, porque si fuera ya una posesión originaria, esa persona que tiene esa posesión no necesitaría echar mano de la prescripción positiva, para ser propietario de la cosa, pues como ya se dijo, por ser el propietario ya no es necesario que recurra a la prescripción positiva.

Ahora bien, la posesión que es apta para la prescripción positiva puede tener origen en una aparentemente derivada, porque una persona puede adquirir el bien reuniendo aparentemente todos los requisitos legales, y puede creer tener la posesión originaria, lo cual es inexacto, pues al no reunir los requisitos que marca la ley o ser defectuoso alguno, se encontraría que esa posesión aparentemente originaria, no lo es, y entonces en esa situación tiene la necesidad de recurrir a la prescripción positiva para colmar los requisitos que hagan falta o subsanarlos y de esa forma su posesión defectuosa se convierta en posesión originaria.

Para el mejor entendimiento de este tópico, vale la pena comentar como trataba el Código Civil de 1884 a la posesión, el cual regulaba a la posesión objetivamente válida y a la subjetivamente válida, la primera consistía en que se hablaba del propietario porque su acto jurídico de traslación de

dominio reunió los requisitos legales; mientras que la subjetivamente válida, no los reunía, por ende no se podía hablar de un propietario, pero si se hablaba de un poseedor de buena fe, por lo que esta última posesión era apta para usucapir conforme a ese Código Civil. Por lo que podemos identificar analógicamente a estas posesiones en relación a la regulación del Código Civil de 1928 ejemplificándolo de la siguiente manera:

➤ La POSESIÓN OBJETIVAMENTE VÁLIDA del Código Civil de 1884 es análoga con la POSESIÓN ORIGINARIA del Código Civil de 1928.- Estas posesiones reúnen todos los requisitos legales y a la persona que tiene esta posesión se le denomina dueño de la cosa.

➤ La POSESIÓN SUBJETIVAMENTE VÁLIDA del Código Civil de 1884 es análoga con la POSESIÓN DEL ARTÍCULO 1151 del código civil de 1928.- Estas posesiones no reúnen todos los requisitos legales para ser perfectas, por lo cual se debe recurrir a la prescripción positiva para colmar o subsanar los requisitos legales faltantes y se pueda hablar jurídicamente del propietario de la cosa, y hablando en términos del Código Civil de 1928, como el poseedor originario.

Para apoyar lo anterior transcribiré la siguiente jurisprudencia que hace referencia a la posesión conforme al Código Civil de 1884, cuyos datos se localizan en el número 20 del apéndice de jurisprudencias del presente trabajo:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO.- En los Estados de la República donde la ley exige como requisito para prescribir adquisitivamente, que la posesión esté fundada en justo título, como lo hacía el Código Civil del Distrito y Territorios Federales de 1884, no basta con revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño, sino además, el actor debe probar la existencia del acto que fundadamente se cree bastante para transferir el dominio, porque el justo título no se presume, sino debe ser acreditado.

Ahora explicaré con detalle la posesión que se encuentra regulada en el artículo 1151 del Código Civil del Distrito Federal, la cual ya quedó debidamente determinado que sí puede producir la prescripción positiva, el artículo enumera los requisitos que debe tener esa posesión para usucapir, los cuales son:

- I.- En concepto de propietario;
- II.- Pacífica;
- III.- Continua;
- IV.- Pública."

No olvidar que también tenemos a la buena y mala fe, no como requisito para usucapir, pero sí como condición que influye para aumentar el tiempo de la usucapión.

Requisitos de la posesión:

I.- En concepto de propietario.- El artículo 826 del Código Civil del Distrito Federal dice en relación con este punto que:

"Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción."

El precepto a estudio no dice qué se debe entender por el término en concepto de propietario, por lo que para determinar su alcance jurídico es necesario estudiar su desarrollo histórico.

Ihering y Savigny al estudiar la posesión desarrollaron, respectivamente la teoría objetiva y la subjetiva de la posesión, teorías en las cuales encontramos el antecedente de la expresión "en concepto de dueño".

Teoría de Ihering

Esta doctrina distingue dos elementos: El *corpus* y el *animus*.

1.- El *Corpus*.- Para Ihering no significa nada la relación física con la cosa, pues para que tenga un significado jurídico esa relación, debe tenerse un interés, que se traduce en una explotación económica.

2.- *Animus*.- Es el propósito de explotación económica, es decir, es el interés que motiva a la voluntad, por tanto, el *animus* tiene un significado económico. En esta teoría el *animus* es el antecedente del término en "concepto de propietario", es un elemento objetivo de carácter económico, que consiste en actos materiales sobre la cosa mediante la explotación económica.

Para Ihering es imposible divorciar el *habeas* y el *animus*, por ende, la relación entre el *corpus* y el *animus* es la relación física tendiente a la explotación económica de la cosa. También puede haber el *animus domini* a través de un tercero, por lo que también acepta la posesión originaria y la derivada.⁷⁰

Teoría de Savigny

Para Savigny la posesión es "una relación o estado de hecho que da a una persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer

⁷⁰ Cfr. ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil II, vigésima novena edición, Editorial Porrúa, México, 1998, p. 195.

actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa con el *animus dominii* o *rem sibi habendi*⁷¹.

De la definición se desprenden 3 elementos:

1.- La relación o estado de hecho sobre la cosa (*corpus*), materializada en actos que demuestren el poder sobre la misma.

2.- El segundo elemento se deriva del estado de hecho sobre la cosa, y es la posibilidad física, actual y exclusiva de ejercer actos de dominio sobre el *corpus*, es decir, del presente elemento se subdividen dos más:

A) La disposición absoluta de la cosa para ejercer actos de dominio, y

B) Que esa posibilidad sea presente (actual).

3.- *Animus dominii* o *animus rem sibi habendi*.- Es un elemento subjetivo (psicológico), y el principal fundamento que caracteriza a la teoría subjetiva, pues el *animus dominii* supone la voluntad de ejercer tal dominio sobre el *corpus*. La posesión también puede ejercerse a través de otra persona, sin necesidad de llevar a cabo actos materiales presentes sobre la cosa que indiquen tal posesión, es decir, puede ejercerse tal voluntad (*animus*) mediante otra persona, tal como ocurre en el arrendamiento, comodato, etc, pero ese *animus*,

⁷¹ ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil II, vigésima novena edición, Editorial Porrúa, México, 1998. p. 185.

aunque subjetivo, no es ilegal, esto es, "no implica una intención arbitraria de conducirse como propietario en contra de una situación legal"⁷², pues esa voluntad supone un título bastante para poseer.

La acreditación del *animus* es imposible debido a lo subjetivo del elemento, por lo que esta teoría admite una solución objetiva, en base a una presunción *iuris tantum*, ya que el poseedor no tiene que acreditar el *animus dominii*, sino la causa legal de su posesión, es decir, su justo título, puesto que como ya se dijo, el *animus* presupone un título.

El *animus dominii* en la presente teoría es el antecedente directo del término en concepto de propietario, que como ya se dijo es un elemento subjetivo de conducirse como propietario de una cosa, pero no es arbitrario, porque presupone un justo título.

Por lo que para Savigny existen dos tipos de posesión, la originaria y la derivada. La originaria es cuando los actos de dominio se ejercen personalmente; y la derivada, cuando se ejercen a través de interpósita persona.

Rojina Villegas considera como sinónimos a los términos en "concepto de dueño", el *animus dominii* y el justo título al decir que el "*Animus*

⁷² ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil II, vigésima novena edición, Editorial Porrúa, México, 1998. p. 187.

dominii.- *Justo título*.- Es un elemento esencial de la posesión para producir la prescripción, que sea en concepto de dueño o posesión originaria.⁷³ Pero no pueden ser lo mismo los tres términos.

Los términos *animus domini* y en concepto de dueño son sinónimos, pero diferentes al de justo título. Los primeros dos son subjetivos, consistentes en la creencia de considerarse dueño de una cosa; mientras que el último es objetivo, materializado en un acto causa lícita de adquisición de la posesión. No olvidar que hay Códigos Civiles que no aceptan la posesión sin título, por ejemplo, el Código Civil de 1884; mientras que otros sí lo hacen, e incluso admiten la posesión que previene de un ilícito, como es el caso del Código Civil actual para el Distrito Federal.

Por tanto, el término en concepto de dueño a que se refiere el artículo 1151 fracción I del Código Civil del Distrito Federal, se refiere a un aspecto subjetivo, porque el propio Código acepta la posesión sin título (artículo 1153), e incluso el artículo 1155 del orden legal citado acepta la posesión que se origine de un delito, con la salvedad de que el tiempo para la prescripción comienza a computarse a partir de que se haya extinguido la pena o prescrito la acción penal.

⁷³ ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil II, vigésima novena edición, Editorial Porrúa, México, 1998, p. 221.

II.- Pacífica.- La segunda característica de la posesión para usucapir, es definida en el artículo 823 del Código Civil del Distrito Federal como:

"la que se adquiere sin violencia."

La antítesis de la posesión pacífica es la violencia que Antonio de Ibarrola define como la que "es capaz de hacer impresión a una persona razonable, inspirándole temor de exponer su fortuna o su persona o a las personas a las que ama, a un mal grave y presente"⁷⁴.

Nuestro Código Civil del Distrito Federal define a la violencia en su artículo 1819 de la siguiente manera:

"Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenaza que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado."

⁷⁴ DE IBARROLA, Antonio, *Cosas y Sucesiones*, octava edición, Editorial Porrúa, México, 1996, p. 527 y 528.

Ahora bien, no toda violencia vicia a la posesión. En efecto, nuestro Código Civil en su numeral 823 regula a la posesión pacífica, diciendo que es la que se ADQUIERE sin violencia; esto es, la violencia que se ejerce con posterioridad a haber adquirido la posesión pacífica, para recuperar o mantener la posesión, no vicia a la posesión pacífica para usucapir.

La posesión pacífica de origen tiene una excepción, que es regulada en el Código Civil del Distrito Federal en el numeral 1154, el cual dice que cuando se adquiere la posesión con violencia, puede purgarse el vicio, cuando la misma cesa, volviéndose útil la posesión, sólo que entonces se necesita un período de 10 años para usucapir, contados a partir del día en que ceso la violencia.

Pues bien, si en la posesión existe el vicio de violencia, tal posesión no es apta para la prescripción positiva.

III.- Continua.- Antes de estudiar este elemento, es necesario referirse a las teorías francesa y la española sobre el punto:

A.- Teoría Francesa.- Para los franceses la posesión era continua cuando se llevan a cabo actos materiales de uso, goce y disfrute de la cosa, pero la carga de la prueba correspondía al poseedor, situación que la teoría española consideraba prácticamente imposible de acreditar.

B.- Teoría española.- Los españoles estaban de acuerdo con los franceses en cuanto a lo que se entendía por posesión continua, sólo que no comulgaban con que el poseedor era el obligado a acreditar la posesión continua, situación que como se dijo los españoles consideraron como imposible y, por tanto, adoptaron un sistema más práctico, dándole al poseedor una presunción *iuris tantum*, es decir, trasladan la carga de la prueba al que objetaba la posesión, por lo que éste tenía que demostrar que no era continua la posesión. Finalmente consideraron que la posesión era continua y que sólo se interrumpía por motivos considerados en la ley.

Nuestro Código Civil del Distrito Federal adopta la teoría española, lo cual se manifiesta en los artículos 824 y 1168 del mismo ordenamiento legal, por lo que se refiere al precepto 1168 enumera las causas por las que se interrumpe la prescripción positiva.

En relación al motivo legal por el que se interrumpe la usucapión, regulada en el artículo 1168 fracción II del Código Civil del Distrito Federal, atinadamente el maestro Gutiérrez y González nos ilustra respecto a la contradicción que existe entre éste dispositivo y el artículo 258 del Código adjetivo Civil del Distrito Federal, los cuales rezan:

"Art. 1168.- a prescripción se interrumpe:

I.- ...

II.- Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso;
Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial, si el actor desistiese de ella, o fuese desestimada su demanda"

"Art. 258.- Los efectos de la presentación de la demanda son: interrumpir la prescripción si no lo está por otros medios, señalar el principio de la instancia y determinar el valor de las prestaciones exigidas, cuando no pueda referirse a otro tiempo."

En este orden de ideas Gutiérrez y González dice "CONFORME A LA LEY CIVIL SUSTANTIVA ES PRECISO QUE LA DEMANDA SE NOTIFIQUE AL DEUDOR PARA INTERRUPIR LA PRESCRIPCIÓN; CONFORME A LA LEY CIVIL PROCESAL, BASTA QUE LA DEMANDA SE PRESENTE A LA AUTORIDAD JUDICIAL PARA QUE SE INTERRUMPA LA PRESCRIPCIÓN"⁷⁵

El maestro Gutiérrez y González concluye que debe estarse a lo estipulado por el artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito

⁷⁵ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de las obligaciones tomo II, decimasegunda edición, Editorial Porrúa, México, 1998, p. 1055.

Federal y entre otras razones manifiesta que "la realidad jurídica...no permite el mismo día en que una demanda se presenta, notificarla al interesado. Y no resulta justo que por las deficiencias administrativas del personal del poder judicial del Estado, se lastime el justo y legítimo derecho de un acreedor y se beneficie al autor de un hecho ilícito."⁷⁶

En lo personal agregaría otro motivo por el cual debe aplicarse el artículo 258 del ordenamiento adjetivo en comento: el Código Civil del Distrito Federal regula derechos sustantivos; mientras que el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, establece las normas procesales para hacer valer esos derechos sustantivos, entonces, si por un lado el Código Civil del Distrito Federal habla de que la prescripción se interrumpe por la notificación de la demanda y, por otro, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal dice que tal prescripción se interrumpe con la sola presentación de tal demanda, entonces es evidente que estamos hablando de términos eminentemente procesales, por lo que debemos atender a la ley especial, que es el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, por tanto, debe aplicarse el artículo 258 del orden citado sobre el artículo 1168 fracción II de la ley sustantiva civil del Distrito Federal.

⁷⁶ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de las obligaciones tomo II, decimasegunda edición, Editorial Porrúa, México, 1998, p. 1057.

El efecto de la interrupción de la prescripción es inutilizar todo el tiempo transcurrido anteriormente, lo cual significa que la posesión adolece del vicio de discontinuidad y la imposibilita para usucapir.

Si bien es cierto que la Ley Civil de 1928 adopta la teoría española en cuanto al elemento de continuidad, con la presunción IURIS TANTUM a favor del poseedor, también lo es, que le hace algunas modificaciones, esto para el caso de que no haya interrupción de la posesión, pero que se demuestre que no se han ejercitado actos constantes de posesión, por lo que en tal situación el término de la usucapión aumenta, es decir, el artículo 1152 fracción IV del Código Civil del Distrito Federal nos dice que aumentará en una tercera parte el término de prescripción establecido en las fracciones I y III del mismo dispositivo legal (5 y 10 años respectivamente) si se demuestra por quien tenga interés jurídico, que el poseedor:

- a) De finca rústica no la ha cultivado la mayor parte del tiempo que ha poseído,
y
- b) De finca urbana, que no hace reparaciones necesarias para habitarla.

IV.- Pública.- Es el cuarto requisito que debe reunir la posesión para la prescripción positiva, el artículo 825 del Código Civil del Distrito Federal dice que la:

"Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad."

El citado Código también nos dice que puede inscribirse la posesión en el Registro Público de la Propiedad, como un órgano de publicidad, que tiene la función de dar a conocer la constitución de esa posesión.

La antítesis de la publicidad es la clandestinidad, es decir, el mantener oculta la posesión ante todas las personas, y en específico a las que pueden tener interés jurídico de interrumpir esa posesión.

La condición de buena fe

Una vez que exista posesión y que ésta además reúna los requisitos de ser en concepto de dueño, pacífica, continua y pública, deberá atenderse a la condición de buena o mala fe, siendo la mala fe la que da lugar a que se aumente el plazo de la usucapción, esto es, el precepto 1152 fracciones I y III dice que la posesión de buena fe en caso de inmuebles, produce la prescripción positiva en 5 años y la de mala fe en 10.

Al respecto el artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal conceptualiza al poseedor de buena y al de mala fe:

“Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Entiéndese por título la causa generadora de la posesión.”

En este sentido, el título causante de la posesión es la figura que nos ayuda a determinar la buena o la mala fe del poseedor, pues la falta de título ocasiona necesariamente la mala fe.

Por tanto, si el poseedor con título ignora sus vicios, habrá buena fe; pero si los conoce, su posesión será mala fe, así como cuando se entra en posesión sin título alguno.

2.5.- Por Derecho sucesorio

La sucesión es un acto solemne por naturaleza, por lo que a diferencia de los actos patrimoniales en los que no interviene el elemento de existencia de la solemnidad, en la sucesión si opera. Al hablar del derecho sucesorio, necesariamente debemos hablar de la herencia, la cual es definida en el artículo 1281 del Código Civil del Distrito Federal:

"Herencia es la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte."

La herencia es una forma de adquirir a título universal pues comprende la totalidad de la masa hereditaria, mientras que el legado, sólo comprende alguna cosa específica; en la sucesión universal, el heredero responde también de las deudas del difunto, hasta el monto de la cuantía de los bienes que hereda; mientras que el legado y, no incluye cargas, excepto las que el mismo testador le imponga al legatario (artículos 1284 y 1285 del Código Civil del Distrito Federal).

Evidentemente al hablarse de la sucesión de todos los bienes del difunto, entre ellos también puede darse la transmisión de propiedad de inmuebles que es el tema del presente trabajo. El artículo 1282 del citado

Código Civil del Distrito Federal establece que la sucesión se actualiza por una de dos vías, por la testamentaria y la legítima.

2.5.1.- Sucesión testamentaria

La definición legal del testamento se encuentra en el artículo 1295 del Código Civil del Distrito Federal, el cual dice que el "Testamento es un acto personalísimo, revocable y libre, por el cual una persona capaz dispone de sus bienes y derechos y declara o cumple deberes para después de su muerte."

Para testar y para heredar debe tenerse capacidad legal; para efectos de testar los artículos 1305 y 1306 del Código Civil para el Distrito Federal, son claros en ese sentido, más sin embargo cabe recordar que en el apartado relativo a la teoría del acto jurídico se trató acerca de la capacidad, por lo que me remito a ella para evitar repeticiones; en lo referente a la capacidad para heredar, el numeral 1313 y siguientes del orden legal precitado establece algunas causas por las que no se tiene capacidad para heredar, estas reglas son aplicables a la sucesión testamentaria y a la legítima. Se hace notar que para efectos de heredar, el precepto 22 del Código Civil de 1928, establece la capacidad jurídica de las personas, considera que un individuo concebido tiene la capacidad para heredar.

Forma de los testamentos

En cuanto a su forma los testamentos son ordinarios y especiales.

Los Testamentos ordinarios son el público abierto, el público cerrado, el público simplificado y el ológrafo.

- 1.- Testamento público abierto.- Es aquel que se otorga ante notario y testigos.
- 2.- Testamento público cerrado.- Este testamento puede ser escrito por el mismo testador o por otra persona a su ruego; el testador debe rubricar todas las hojas y firmar al calce del testamento, sino supiere lo hará otra persona a su ruego; el papel o la cubierta debe ser cerrado y sellado; posteriormente lo exhibirá al notario con tres testigos (artículo 1521 del Código Civil del Distrito Federal y siguientes).
- 3.- Testamento público simplificado.- Se otorga ante notario respecto de un inmueble que se destina la vivienda, es aplicable a las hipótesis analizadas del precepto 2317 del Código Civil del Distrito Federal, en las que el Gobierno del Distrito Federal sea el vendedor de bien inmueble, cuando intervenga en la regularización de la tenencia de la tierra.
- 4.- Testamento ológrafo.- Es el realizado de puño y letra del testador, deberá ser por duplicado, el original sellado y lacrado debe ser depositado en el

Archivo General de notarias, el duplicado será devuelto al testador; el testamento ológrafo que no sea depositado en ese archivo, no producirá efectos legales (artículo 1550 del Código Civil para el Distrito Federal y siguientes).

Testamentos especiales, son aquellos que se otorgan por alguna causa urgente que impida otorgar un testamento ordinario, de ahí el nombre de especial: Son el privado, el militar, el marítimo y el hecho en país extranjero.

1.- Testamento privado.- Los artículos 1565 y 1566 del Código Civil para el Distrito Federal establecen los casos en los que procede el otorgamiento del testamento privado, siendo algunos de ellos, cuando el testador sea atacado por una enfermedad grave y no le dé tiempo de acudir con el notario o que no haya notario o juez en la población, o cuando el testador no pueda realizar testamento ológrafo.

El testamento debe otorgarse por escrito en presencia de cinco testigos idóneos, pero en caso de extrema urgencia bastan tres, o si no pudiere escribir el testador lo hará alguno de los testigos, en caso de que ninguno de ellos pueda, no será necesaria esa formalidad (artículos 1568 a 1569 del Código Civil del Distrito Federal).

2.- Testamento militar.- Es aplicable a los militares o asimilados en tiempos de guerra, el testamento puede otorgarse de palabra ante dos testigos, o mediante

pliego que sea entregado a los compañeros de puño y letra del testador, cuando sea de palabra se comunicará al jefe de la corporación. Este testamento es regulado en los artículos 1579 a 1582 del Código Civil citado.

3.- Testamento marítimo.- Es aplicable a los navíos que se encuentren en alta mar a bordo de navíos de la marina nacional, ya sean de guerra o mercantes.

Este testamento será escrito ante dos testigos y el capitán del navío; será leído, fechado y firmado por los participantes, deberá hacerse por duplicado. Si el buque arriba a puerto donde haya agentes diplomáticos mexicanos, se hará la entrega de uno de los ejemplares, de lo cual se levantará un acta de entrega. Este testamento es regulado en los preceptos 1583 a 1592 del citado Código Civil para el Distrito Federal.

El Legado

El legatario es definido por el numeral 1285 del Código Civil del Distrito Federal, el cual dice que es aquel que:

"adquiere a título particular y no tiene más cargas que las que expresamente le imponga el testador"

Según el artículo 1392 del mismo orden legal, el legado puede consistir en la prestación de la cosa o en la de algún hecho o servicio, por lo que es evidente que el legado también puede producir la transmisión de bienes inmuebles. El artículo 1395 del citado Código Civil establece que se entregara la cosa al legatario con todos sus accesorios en el estado en que se hallare al morir el testador. El artículo 1414 del orden legal a estudio establece un orden para el reparto de los legados, para el caso de que los bienes de la herencia no alcancen a cubrirlos.

2.5.2- Sucesión legítima

Es aquella en la que se defiere la herencia se defiere por disposición legal (artículo 1282 del código Civil del Distrito Federal), es regulada por el numeral 1599 al 1637 del mismo orden legal. El mencionado artículo 1599 establece las razones por las que se abre la sucesión legítima:

"La herencia legítima se abre:

I.- Cuando no hay testamento, o el que se otorgó es nulo o perdió su validez;

II.- Cuando el testador no dispuso de todos sus bienes;

III.- Cuando no se cumpla la condición impuesta al heredero;

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

IV.- Cuando el heredero muere antes que el testador, repudia la herencia o es incapaz de heredar, si no se ha nombrado sustituto."

Conforme el artículo 1601 del Código Civil del Distrito Federal, que si el testador dispone por vía testamentaria solamente de una parte de sus bienes, el resto de ellos forma parte de la sucesión legítima. La Ley Civil en comento en su numeral 1602 establece quienes pueden heredar por vía y el orden en que heredarían por tal vía. El artículo 1604 dispone que los parientes más cercanos excluyen a los más remotos, por lo que el orden es el siguiente:

"Art. 1602.- Tienen derecho a heredar por sucesión legítima:

I.- Los descendientes, cónyuges, ascendientes, parientes colaterales dentro del cuarto grado y la concubina o el concubinario, si se satisfacen en este caso los requisitos señalados por el artículo 1635.

II.- A falta de los anteriores, la beneficencia pública."

Concluyendo, el Derecho Sucesorio puede originar el cambio de propietario de inmueble, por lo que es necesario determinar la formalidad que debe revestir ese traslado de propiedad, al respecto el artículo 1777 del Código

Civil del Distrito Federal establece de manera general, que cuando en la partición de la masa hereditaria existan bienes que para su enajenación deba cumplirse con la formalidad de escritura pública, entonces deberá realizarse de esa manera. De lo cual se colige que si en la masa hereditaria hubiera algún inmueble, para la formalidad del traslado de dominio del mismo se aplicarán las reglas que para su venta establece el Código Civil del Distrito Federal.

Ahora bien, en lo que respecta a la formalidad de la enajenación inmobiliaria, el artículo 1777 del Código Civil para el Distrito Federal, establece de manera general que cuando la partición conste en escritura pública, siempre que haya en la masa hereditaria bienes para cuya enajenación deba cumplirse con esa formalidad, lo cual significa que cuando haya en la herencia bienes inmuebles, se deberán seguir las reglas que para su venta establece el propio Código Civil para el Distrito Federal, de lo cual se desprende que para la sucesión de inmuebles se aplicarán en relación a su forma como requisito de validez del acto, las reglas aplicables a la compraventa.

3. EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

En algunos países el Derecho registral corresponde al poder judicial. En nuestro país su ejercicio corresponde al poder ejecutivo de cada

entidad federativa. El artículo 1º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal conceptualiza al registro como:

“la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros”

Esta definición se me hace completa, porque contiene propiamente la finalidad del registro público, que es la de inscribir y dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley sean registrables.

Finalidad del registro público de la propiedad

La finalidad principal del Registro es la de proporcionar seguridad jurídica del tráfico inmobiliario “dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público. De no existir el Registro, no habría certeza de la titularidad de un bien inmueble”⁷⁷.

⁷⁷ PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral, sexta edición, Editorial Porrúa, México, 1997, p. 65.

3.1.- El sistema declarativo en el Código Civil de 1928

Como ya se dijo, mundialmente existen tres sistemas registrales, el sustantivo, el constitutivo y el declarativo, éste último consiste en declarar la existencia de un derecho real que ya se ha generado fuera del registro, es decir, que únicamente se dedica a declarar ese derecho. En nuestro país sucede prácticamente lo mismo, este sistema declarativo encuentra su fundamento legal en el artículo 3008 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual dice que:

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

El artículo 88 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad robustece lo anterior al decir que:

"Los asientos del Registro son públicos"

Lo cual sin duda es una de las finalidades del sistema declarativo, los efectos de este sistema declarativo en nuestro Derecho se encuentran plasmados en forma general en el artículo 3007 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual dice que:

"Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero."

Esto es, la sanción de no registrar algún documento que sea registrable conforme a la Ley, es que ese acto no tendrá efectos contra tercero, y que sólo lo tendrá entre las parte contratantes. En este mismo sentido se manifiesta el artículo 3011 y 3012 del mismo orden legal, el último referente a la sociedad conyugal, es decir, que si una sociedad conyugal no está anotada en el Registro Público de la Propiedad, entonces no tendrá efectos contra tercero. Por lo que se refiere a los inmuebles el artículo 2322 del cuerpo legal en cita, contempla en forma particular lo referente a ellos.

Pero propiamente dicho no se puede decir que en nuestro país tengamos un sistema declarativo PURO, pues la falta de registro sí produce efectos sustantivos, ya que puede beneficiar a terceros que sí hayan registrado su operación, según lo establece el artículo 3009 del citado Código Civil del Distrito Federal, también la anotación registral produce efectos sustantivos, ello es así, porque el propio Código Civil del Distrito Federal establece presunciones legales a favor del titular de la anotación registral (artículo 3010 primer párrafo), y también establece una prelación de derechos para el que haya inscrito primero, es decir, utiliza el principio de que primero en tiempo primero en derecho, esto según lo establece en los artículos 813 segundo párrafo y 3013

primer párrafo, lo anterior es así, porque estos preceptos pueden servir de fundamento para resolver una controversia inmobiliaria. Además el artículo 813 de ese orden legal dice que:

"Es mejor la posesión que se funda en título y cuando se trate de inmuebles la que está inscrita"

Mientras que el artículo 3013 primer párrafo manifiesta que:

"La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución"

De lo anterior se colige que para resolver las controversias inmobiliarias se atenderá primeramente a la anotación registral, a falta de anotación, al que tenga título, y en el caso de títulos iguales al más antiguo, en igualdad de antigüedad se preferirá al que tenga la posesión, de lo cual se desprende que la anotación inmobiliaria también acarrea efectos de derecho sustantivo, y no solamente declarativos o registrales como se pudiese pensar.

3.2.- Elementos personales registrales

El artículo 3007 del Código Civil para el Distrito Federal dice que cuando no se anoten los actos jurídicos que por orden legal requieran tal formalidad, no producirán efectos contra terceros; pero lo cierto es que el Código Civil de referencia en ninguno de sus artículos nos dice qué debemos entender por estos terceros, por lo que por desgracia esa situación genera confusiones. Algunos tratadistas consideran que terceros lo son aquellos que se ostentan con un derecho igual, es decir, de la misma categoría, con lo cual esos derechos deben anteponerse al derecho adquirido por otras personas que provenga de diversa categoría.

Por lo anterior, trasladando esa situación a la materia registral en relación con los inmuebles, tenemos que para esos tratadistas es mejor el derecho sobre un inmueble, el proveniente de un derecho real que el obtenido mediante un derecho personal económico, es decir, no consideran como terceros a aquellas personas que logran tener un derecho real con base a uno personal, si se le antepone precisamente un derecho real, lo cual sin duda es un error, ya que un derecho inmobiliario que proveniente tanto de un derecho real como personal, no se puede distinguir y menos menospreciar, ya que al final de cuentas, ambos son derechos protegidos por la propia ley Civil.

Un ejemplo muy claro de lo anterior lo tenemos de forma palpable en el embargo, pues cuando una persona gana un juicio cuyo fundamento fue

un derecho personal y embarga bienes inmuebles del deudor por anuencia judicial, su derecho adquiere un matiz real, más sin embargo algunas personas no consideran como terceros a estas personas, lo cual sin duda es un absurdo, porque se insiste que no por provenir el derecho real del embargante en base a uno personal de carácter económico, no por ello deja de ser un derecho protegido, pues ambos tienen valor para el Derecho, por lo que sólo se tendría que establecer quién de las dos personas en controversia tiene un mejor derecho para prevalecer, lo cual sin duda será en base a quién a cumplido con todos los requisitos legales para poder ganar la controversia.

Aquí puedo traer a colación el principio de Derecho que dice que en donde la LEY NO DISTINGUE, NO DEBE DISTINGUIR EL PARTICULAR.

Por lo anterior, es necesario dejar en claro a qué se refirió la ley Civil con tercero, para lo cual siguiendo al tratadista Argentino Antonio R. Coghlan en su obra Teoría General de Derecho Inmobiliario dice al respecto que "El simple tercero, *poenitus extranei* o tercero desinteresado corresponde a un concepto que se define por exclusión de la noción de 'parte', es decir, que es toda persona ajena a la concertación de una relación jurídica establecida entre sujetos extraños a ella, de manera que el negocio celebrado no la cuenta como protagonista directa", como se desprende de lo anterior, se hace alusión a un tercero desinteresado que es distinto a las partes de un negocio jurídico; por lo cual se puede hablar de terceros desinteresados y de terceros interesados, considerando al primero como aquella persona que no tiene ningún interés en

un acto jurídico; mientras que el tercero interesado, es aquella persona que no siendo parte del acto jurídico guarda un interés legal sobre el mismo.

Hablando en términos registrales el maestro Castro Marroquín nos da un concepto de lo que se debe de entender por tercero registral que es "aquella persona jurídica oficial o particular que, no siendo parte, resulta interesada de alguna manera, por tener algún derecho o interés jurídico concreto relacionado con lo inscrito, de cualquier clase; los efectos de lo inscrito, legitimado como verdad legal, por ser de interés general o de orden público, se producen ineludible e inexorablemente frente a todo el mundo y contra cualquiera persona que tenga algún derecho absoluto o relativo, privado o público, no registrado o registrado con posterioridad a lo inscrito"⁷⁸, como se desprende de lo anterior, Castro Marroquín nos habla del tercero registral, concluyendo, es cualquier persona que no es parte del negocio jurídico, pero que está interesado en él, a ese tercero se refiere la Código Civil del Distrito Federal, pues a esta persona también le va a perjudicar en su esfera jurídica la anotación registral, por supuesto, sin distinguir si el derecho del tercero proviene de un derecho real o de uno personal de carácter económico.

La anotación registral sin duda surge por la necesidad de seguridad jurídica precisamente frente a los posibles terceros registrales, pues lo pactado entre las partes no puede afectar a otras personas, y cómo

⁷⁸ CASTRO MARROQUIN, Martín, Derecho de Registro, primera edición, editorial Porrúa, México, 1982, p. 96.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

lograríamos la legitimidad frente a esos posibles terceros registrales, la única solución legal es precisamente la anotación de un derecho en el Registro Público de la Propiedad para que cause efectos contra terceros.

Castro Marroquín dice que "La H. Suprema Corte de Justicia de la Nación sustenta la tesis de que 'por tercero para los efectos del Registro (Público de la Propiedad) debe entenderse a aquél que, sin intervenir en el acto contractual, deriva sus derechos de titular con un título inscrito respecto del mismo inmueble, o en otros términos, tercero es aquél que sin haber tenido intervención en el caso o contrato de que se trate, deriva sus derechos de un título que tiene el mismo origen que el impugnado por la falta de registro'. Tal concepto de tercero es solamente referido al citado Registro y limitado a los derechos reales sobre inmuebles, no abarcando en consecuencia a los otros derechos reales, NI A LOS DERECHOS PERSONALES DE NATURALEZA ECONÓMICA QUE TAMBIÉN SON OBJETO DE ESE REGISTRO COMO EN LOS CASOS DE EMBARGO O SECUESTRO"⁷⁹, con lo anterior advertimos una problemática importante, por desgracia se está distinguiendo más que entre terceros registrales, entre derechos, a lo cual la Código Civil no se refiere, ni mucho menos distingue, esto es, se está distinguiendo entre derechos reales provenientes de un título (compraventa, donación, permuta, etc.) y entre derechos reales provenientes de un derecho personal, que obviamente adquiere un matiz de derecho real, que no por ser de distinta índole deja de ser

⁷⁹ CASTRO MARROQUIN, Martín, Derecho de Registro, primera edición, editorial Porrúa, México, 1962, p. 104 y 105.

derecho, por lo que es importante dejar muy claro que no se puede distinguir ni entre terceros ni entre derechos, porque la misma Ley civil no lo hace, pues ésta nunca dice que no será oponible un derecho inscrito cuando se trate de derechos distintos como lo son el real o el personal, más sin embargo los altos Tribunales en Materia Civil al resolver sobre los diversos asuntos que se le ponen a su consideración, sí distingue entre los derechos reales provenientes de un título y de un derecho personal, más que entre terceros, al tener la errónea idea del término tercero registral.

Lo anterior viene a colación porque el artículo 3010 tercer párrafo del Código Civil para el Distrito Federal dice que:

"En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreseerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se 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 Público"

De lo anterior se desprende que el mismo Código Civil no está distinguiendo entre terceros ni entre derechos, sino que simplemente maneja que los títulos que sean registrables y no se anoten en el Registro Público de la Propiedad, no serán oponible frente a tercero y está hablando de tercero registral, ya sea que su derecho proceda de una donación, permuta, etc, o de un derecho personal.

Pensemos en un ejemplo muy claro, si "A" vende un inmueble a "B" y éste llena todos los requisitos legales pero no inscribe en el Registro Público su acto jurídico, y aparece "C" con un derecho personal en contra de "A" y embarga ese bien, realizando "C" la anotación de ese embargo, en donde todavía se encontraba como titular en el registro "A", entonces esa anotación registral ya le debe beneficiar, más aún ante la omisión de anotación de "B", por lo que se le debe dar prelación conforme a la misma ley civil a "C", pues no por tratarse de un derecho quirografario se le debe de castigar, máxime si procedió conforme a la propia ley civil, recordemos que para que proceda el embargo debe estar anotado el bien a embargar a favor del deudor en el Registro Público de la Propiedad, por tanto, debe atenderse a la sanción del artículo 3007, de no tener efectos contra tercero lo no inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Por lo anterior, se nota que nuestro sistema registral no es PURO, pues como podemos ver, no se puede hablar de un sistema declarativo que al mismo tiempo genera efectos de derecho sustantivo, por lo que es necesario dar el peso jurídico que realmente tiene la anotación registral, mi propuesta en

todo caso, es que la anotación registral de la enajenación inmobiliaria sea un requisito de validez del acto, para que se le pueda tomar más en serio y se genere una cultura del registro.

Por tanto, como elementos personales tenemos a dos, al titular del registro y al tercero registral interesado en el asiento registral que posiblemente le perjudique.

3.3.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad

El reglamento actual corresponde al 20 de julio de 1988 y abroga al del 16 de abril de 1980, consta de tres títulos: Título Primero, de las disposiciones generales; el cual consta de tres capítulos, De las disposiciones Generales, Del área jurídica y de los registradores; El Título Segundo consta de Cuatro Títulos.

El Registro Público de la Propiedad está a cargo de un Director General, el cual es depositario de la fe registral, auxiliándose de los registradores y de un área jurídica.

Los requisitos para ser Director General del Registro Público de la Propiedad son ser ciudadano mexicano con título en licenciado en Derecho, con

5 años de practica en el ejercicio de la profesión y de reconocida probidad. El responsable del área jurídica también deberá ser licenciado en Derecho, con experiencia mínima de 3 años en materia registral, también de reconocida probidad (artículo 7).

Son atribuciones del área jurídica el intervenir en la representación del Registro Público de la Propiedad en todos los juicios en que la institución sea parte, el instrumentar y sustanciar los procedimientos para la incorporación al registro de los inmuebles no inmatriculados y el conocer de los asuntos que turnen las áreas de la misma institución.

El artículo 9 del mismo reglamento establece que el registrador tiene a su cargo examinar y calificar las solicitudes de registro y autorizar los asientos. Para ser registrador se requiere el ser Licenciado en Derecho con título, con experiencia de 3 años en materia registral y aprobar el examen de oposición correspondiente. Suena extraño que para los registradores se exija un examen de oposición y para ser director no, lo cual sin duda denota una exagerada politización del Registro, ya que su asignación se debe más a cuestiones políticas que de buen funcionamiento, por lo que en lo particular también se le debe exigir al Director del Registro el aprobar un examen de oposición.

El artículo 16 del reglamento establece que el registro llevará datos del registro inmobiliario, mobiliario y de personas morales, el que nos interesa obviamente es el del registro inmobiliario.

En cuanto a la solicitud de registro el artículo 19 del reglamento dice que será a petición de parte, acompañando los documentos necesarios para acreditar el nombre del solicitante, la ubicación del inmueble, la naturaleza del acto. El artículo 20 establece que a esa solicitud se le impondrá un número de entrada con riguroso orden progresivo, también se le anotará la fecha y la hora de presentación, el área a que se le turne y el nombre del registrador que llevará a cabo la calificación registral. Lo anterior es muy importante, sobre todo por lo que se refiere a la fecha y hora de la solicitud porque a partir de ese momento inicia la presunción de propiedad y la prelación de derechos que establece el Código Civil del Distrito Federal en los artículos 3010 y 3013 respectivamente, para el caso de que se autorice la anotación.

El artículo 32 y siguientes nos hablan del procedimiento registral, el cual, como se dijo, es a solicitud de parte. El artículo 36 dice que una vez turnados los documentos al registrador, éste contará con 5 días hábiles para la calificación registral, debiendo dar una calificación fundada y motivada, si decidiera negar el asiento registral turnara los documentos al área jurídica para su debida publicación en la gaceta del registro, con lo cual el interesado contará con 10 días hábiles a partir de esa publicación para subsanar las irregularidades o recurrir la decisión. En caso de que sea recurrida, el Director

General del Registro resolverá dando por terminada la instancia, los artículos 114 al 118 establecen lo relativo al recurso de inconformidad, no habiendo más recurso que interponer ante el registro, debiendo pasar a los juzgados civiles competentes.

El artículo 39 establece que se practicarán en el folio los siguientes asientos: Notas de presentación, anotaciones preventivas, inscripciones y cancelaciones.

El artículo 54 del reglamento establece que la finca es la unidad básica registral referida a la materia inmobiliaria. Los asientos solamente se podrán cancelar haciendo referencia a la situación que las origine, siendo a voluntad del interesado, por el fallecimiento del titular del registro, o de alguna otra situación que se pueda acreditar para su anotación, como lo es la orden judicial.

El artículo 84 del reglamento dice que los asientos del registro son públicos y en los siguientes preceptos establece que se puede solicitar información sobre los asientos.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPÍTULO III

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD COMO REQUISITO DE VALIDEZ DEL ACTO DE ENAJENACIÓN INMOBILIARIA

1. EL SISTEMA REGISTRAL DECLARATIVO EN MATERIA INMOBILIARIA EN EL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL

Pese a que ya se ha estudiado este punto, es necesario hacer énfasis en él, para el mejor entendimiento de mi propuesta en el presente trabajo. Recapitulando, según el artículo 3008 del Código Civil del Distrito Federal, la inscripción de actos en el Registro Público de la Propiedad tiene efectos puramente declarativos, lo cual no es cierto, ya que si fuera de esa manera, simplemente se dedicaría precisamente a declarar el derecho nacido fuera del mismo registro, pero ello es inexacto, porque entonces no existirían sanciones para el caso de la falta de inscripción registral, como sucede en nuestro sistema registral, lo que denota per se, que nuestro supuesto sistema declarativo PUEDE OCASIONAR EFECTOS DE DERECHO SUSTANTIVO.

Lo anterior es así, porque las sanciones que establece el Código Civil del Distrito Federal en los artículos 3007 y 2322, los cuales se manifiestan

en el sentido de que los actos que tengan que registrarse por requerimiento legal, y no se realice tal inscripción en el Registro Público de la Propiedad, no tendrán efectos contra terceros, de lo cual se desprende precisamente que esos derechos no pueden hacerse valer contra terceros y que esos terceros pueden beneficiarse de esa falta de inscripción registral. Esta situación puede en determinado momento ocasionar efectos de derecho sustantivo, debido a las presunciones legales de propiedad y prelación que establece el propio Código Civil del Distrito Federal a favor del titular de la anotación registral, que son los motivos por los cuales considero que nuestro sistema registral no es puramente declarativo, sino que también puede ocasionar efectos de derechos de fondo.

En este orden de ideas, primero analizaré la presunción legal que establece el Código Civil del Distrito Federal en el artículo 3010 párrafo primero que dice:

"Art. 3010. El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito."

De lo anterior se desprende una presunción legal de propiedad a favor del titular de la inscripción registral, en el sentido de que se le presume ser el propietario de los derechos inscritos en el registro, claro es, que esta presunción es iuris tantum, es decir, que admite prueba en contrario.

Por otro lado, el artículo 3013 párrafo primero establece una prelación a favor del titular de la inscripción registral diciendo que:

“La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución”

De lo anterior se infiere claramente que la preferencia de la anotación registral opera por la prioridad de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y no como el mismo artículo lo dice, por la prioridad del nacimiento de ese derecho, es decir, se puede ejemplificar claramente esta situación utilizando la máxima que dice que “primero en tiempo mejor en derecho”, lo cual traducido a la materia registral quedaría “que el primer registro es preferente”, de lo cual se desprende que el Derecho preferirá al titular de la inscripción registral que la haya hecho primero, y no al que la haya generado primero.

También el artículo que se analiza establece que esa prelación operará independientemente de que esa inscripción registral tenga su origen en un derecho real o en otro derecho cualquiera, incluso del proveniente de un derecho personal económico, que se materializa en un embargo, pues bien, como se observa el presente artículo no discrimina sobre qué tipo de derecho da origen a la inscripción registral.

Pues bien, esta prelación puede originar efectos de derecho sustantivo, porque en cualquier controversia legal, el titular con prioridad de inscripción registral tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho, ya sea otra inscripción posterior, o incluso cualquier derecho que carezca de la anoración registral, ya trátase de un derecho real o uno personal, por lo que esta preferencia sin duda ayudaría a resolver el conflicto de fondo, de lo cual se desprende que la inscripción registral no sólo tiene efectos declarativos, sino que también puede producir efectos sustantivos, pues puede servir para la solución del fondo de algún asunto.

En este orden de ideas para corroborar el aserto de que la inscripción registral no sólo tiene efectos declarativos, sino que también produce efectos sustantivos, vale la pena analizar lo dicho en la exposición de motivos, en el considerando único del reglamento del Registro Público de la Propiedad publicado en 1988 respecto del sistema declarativo, pues manifiesta que "los actos jurídicos relativos al patrimonio inmobiliario y mobiliario de los

habitantes del Distrito Federal, así como la integración de personas morales en los términos de la legislación civil, requiere de una PUBLICIDAD ADECUADA, para SURTIR SUS EFECTOS JURÍDICOS FRENTE A TERCEROS⁸⁰, de lo transcrito se desprende que al hablar ese considerando que la anotación registral sirva por un lado para una PUBLICIDAD ADECUADA; y por otro para SURTIR EFECTOS JURÍDICOS FRENTE A TERCEROS, se está refiriendo a términos diferentes, con consecuencias obviamente diferentes, esto es, que la inscripción registral tiene dos consecuencias, por un lado se refiere a que esa inscripción registral va a dar publicidad, y esa publicidad genera efectos contra terceros. De lo cual se desprende que si bien es cierto que el Código Civil del Distrito Federal dice en su artículo 3008 que los efectos de la inscripción registral son puramente declarativos, ello se destruye con lo analizado, pues si bien es cierto que es un medio de publicidad, también lo es que al producir la inscripción registral efectos contra terceros, es evidente que debe tener algún otro tipo de efectos, que no necesariamente son de simple publicidad, y que con lo analizado se puede decir categóricamente que esos efectos son de derecho sustantivo.

Profundizando un poco en el tema, el artículo primero del reglamento del Registro Público de la Propiedad corrobora lo anterior al decir que:

⁸⁰ Código Civil del Distrito Federal. Porrúa 2001, Página 569.

"El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar PUBLICIDAD a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para SURTIR EFECTOS ANTE TERCEROS."

De lo dicho se colige que si el presente artículo habla de forma separada de los términos publicidad y de producir efectos contra tercero, es evidente que el legislador pretendió darle diversas connotaciones a esos términos, dándoles una distinción recíproca, y no son sinónimos como aparente y dogmáticamente dice el artículo 3008 del Código Civil del Distrito Federal que el Registro Público es un registro de publicidad.

Por lo cual y con base en lo dicho hasta aquí se desprende que el Registro Público de la Propiedad además de ser una institución de PUBLICIDAD, también esa publicidad origina EFECTOS SUSTANTIVOS al ser oponibles los derechos inscritos ANTE TERCEROS.

Lo anterior se corrobora en base a lo estipulado por el artículo 803 párrafo segundo del Código Civil para el Distrito Federal que dice:

"Es mejor la posesión que se funda en título, y cuando se trata de inmuebles, la que está inscrita. A falta de título o

siendo iguales los títulos, la más antigua."

De lo anterior se desprende que la inscripción registral sí tiene efectos sustantivos, los cuales en base a lo transcrito, genera una prelación de derechos, que sin duda puede dar solución de un conflicto inmobiliario, de ahí la importancia de la inscripción registral de las enajenaciones inmobiliarias. Por tanto, tampoco cabe duda de que el sistema registral que regula el Código Civil del Distrito Federal no es cien por ciento declarativo, sino que es híbrido. En consecuencia, es necesario proporcionar el peso jurídico que realmente tiene el Registro Público de la Propiedad, por lo que en ese sentido va dirigida la propuesta del presente trabajo.

Por lo dicho se puede concluir que estamos ante un círculo vicioso, pues es evidente la necesidad de un Registro Público de la Propiedad para que los actos jurídicos que necesiten de inscripción por mandato de Ley puedan ser oponibles ante terceros, pero por otro lado, es bien sabido que es muy difícil tener un Registro Público de la materia de que se trate al día, y más difícil aún es que la gente común crea en los beneficios de ese registro. Tratemos de entender el problema, pues encontramos dos antagonismos difíciles de conciliar, es decir, el hecho de la necesidad de un registro inmobiliario y el desconocimiento de la gente de los beneficios de ese registro.

Para ejemplificar lo anterior haré una breve reseña de la problemática de las enajenaciones de inmuebles y su relación con el Registro Público de la Propiedad. La seguridad jurídica en materia inmobiliaria ha sido desde siempre un tema relevante, en nuestra vida jurídica no es la excepción; la mayoría de países se han planteado la necesidad de encontrar una fórmula para lograr seguridad inmobiliaria, creando para ello diversos sistemas registrales como el constitutivo, el sustantivo y el declarativo, que son algunos ejemplos, siendo el último el que adoptó nuestra legislación civil.

El tópico central radica en que para nuestra legislación civil, la inscripción de la ENAJENACIÓN DE INMUEBLES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD ES POTESTATIVA, como se desprende del artículo 3007 de manera general y del artículo 2322 aplicada de forma particular a la compraventa, ambos del Código Civil para el Distrito Federal. Lo anterior origina con frecuencia que muchas traslaciones de dominio inmobiliarias no se inscriban en el Registro Público de la Propiedad, los motivos de la falta de anotación son variados, uno de ellos, por ejemplo, es el de no querer pagar tal trámite; otro motivo es la creencia de la gente en el sentido de que piensan que con la escritura notarial de su adquisición del inmueble es suficiente, y que no tendrán ya con ello problemas jurídicos futuros, pero obviamente desconocen el alcance jurídico de la inscripción registral.

Esa falta de obligatoriedad para la inscripción de la adquisición inmobiliaria origina sin duda inseguridad jurídica, el problema resulta muy claro cuando dos o más personas reclaman tener un derecho de propiedad sobre un mismo inmueble, enfatizando, cabe añadir que la inscripción de una enajenación en el Registro Público de la Propiedad puede ser un elemento para la solución de un conflicto inmobiliario, ya que gracias a la presunción legal de propiedad y la prelación de derechos que origina esa inscripción, puede resolverse ese conflicto a favor del titular de la anotación registral primaria, por ello es importante la inscripción registral. Lo anterior es así, por lo estipulado en los artículos 3010 párrafo primero, en tratándose de la presunción de propiedad; y del 803 párrafo segundo y 3013, por lo que se refiere a la prelación de derechos todos del Código Civil para el Distrito Federal ya analizados.

Por otro lado, sería fabuloso que la realidad jurídica coincidiera con la registral, aunque en nuestro país en muchas ocasiones no sucede así, ya que como apunté, la inscripción de la enajenación inmobiliaria es potestativa, por lo que en muchos de los casos la situación jurídica y la registral no coinciden, haciendo con esto inoperante al REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. Por tanto, se debe lograr que tal organismo cumpla la función para la cual fue creado, es decir, que la anotación registral sea una realidad en materia inmobiliaria, que adquiera la importancia que realmente tiene, se logrará lo anterior, OBLIGANDO a los adquirentes de inmuebles a inscribir su adquisición en el citado Registro. Ventas dobles, triples o fantasma, son

algunos de los males que podrían evitarse, si la inscripción no fuera potestativa, sino obligatoria.

Ya Miguel A. Zamora y Valencia en su obra **CONTRATOS CIVILES**, atinadamente dice que "El Registro Público de la Propiedad puede llegar a convertirse en un gran centro de información, que sirva tanto a las autoridades como a los particulares para tomar decisiones fundadas en documentos e información confiables"⁸¹.

Ahora bien, aunque pueda considerarse a la inscripción registral como un derecho privado, al cual pudiera renunciarse conforme al artículo 6º del Código Civil del Distrito Federal, porque supuestamente no daña a terceros, considero que no sería correcta tal postura, ya que el numeral en comento dice que podrán renunciarse los derechos privados, siempre y cuando no afecten directamente el interés público, pero si se le permite a cualquier particular renunciar a esa inscripción, sí se pueden provocar efectos que dañan el interés público, a continuación enumerare algunas razones por las que no se debe permitir el renunciar al derecho de inscripción registral:

1.- En este orden de ideas, considero que si una persona renuncia a su derecho

⁸¹ ZAMORA VALENCIA, Miguel Angel, *Contratos Civiles*, séptima edición, Editorial Porrúa, México, 1998, pág. 427.

de inscribir, no sólo afecta su esfera jurídica, sino que también puede afectar la pública, ya que si por un lado el Registro Público de la Propiedad es un banco de datos "confiables" y por otro lado admitimos que los particulares renuncien a tal inscripción, se propiciaría en ese caso el tener un Registro inmobiliario con información falsa, por lo que en ese supuesto ni las autoridades ni los particulares tomarían decisiones sobre datos confiables.

2.- Además, también se afectaría el interés público, porque si el Registro Público de la Propiedad guarda información falsa o no confiable, ello generaría un Registro obsoleto, ya que si se funda una institución como el Registro Público de la Propiedad, regulado por el Código Civil del Distrito Federal y se pronuncia un reglamento para su funcionamiento, entonces es necesario que haga la función para la cual se creó, es decir, si su función es ser un banco de datos, lo menos que se le puede pedir, es que estos sean confiables, y si le permitimos a un particular renunciar a ese derecho de inscripción registral, lo único que obtendríamos sería un registro totalmente ineficiente, esto es, al libre albedrío de los particulares, que obviamente no desarrollaría la función para la cual fue creado.

3.- Otro punto importante es que si por un lado se intenta obligar a los particulares para que anoten su operación inmobiliaria, de forma tan tibia como lo hacen los artículos 3007 y 2322 del Código Civil para el Distrito Federal, so pena de no tener efectos contra terceros tal operación, y por otro lado aceptamos la idea de que por tratarse de un derecho privado puede

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

renunciarse, lo único que se lograría es alimentar la cultura de la no inscripción, entonces estamos ante un absurdo, si ese fuera el caso, entonces para qué el Código Civil establece una sanción para el caso de la omisión de la inscripción registral, entonces ¿para qué tener un Registro Público que no cumple con sus objetivos?, mejor sería desaparecer tal institución y con ello se eliminaría el gasto social que representa tal organismo. Considero que se lastima más al interés público con la falta de inscripción de la enajenación de inmuebles, porque como ya señalé, ni las autoridades ni los particulares tendrían la posibilidad de tomar decisiones sobre datos confiables, ocasionando una inseguridad en materia inmobiliaria. En muchos de los casos las personas pierden su dinero y en algunos otros además sus inmuebles por la falta de un Registro confiable, pues sin duda la anotación registral beneficiaría a todos, pues en la medida en que coincida el registro con la realidad jurídica, tendremos una mayor seguridad inmobiliaria.

4.- Otro motivo por el cual no se debería permitir renunciar a ese derecho, es el hecho de que de permitirlo, generaría fraudes como de hecho suceden por la falta de obligatoriedad de la inscripción inmobiliaria. Ello es así, porque si el adquirente de un inmueble es deudor en un juicio, no se le podría nunca embargar ese inmueble, porque de todos es sabido que para que proceda un embargo sobre bien inmueble, es necesario que el deudor en ese juicio sea el titular de la inscripción registral, por lo que si éste deudor no ha inscrito, entonces nunca se le podrá embargar ese inmueble y con ello también daña el interés público, porque esto provocaría si duda más fraudes.

Por lo referido considero que es inexacta la idea de permitir que los particulares renuncien al derecho de la inscripción registral, lo cual incluso robustece mi propuesta de la obligatoria inscripción de la traslación de los inmuebles.

Quién no se ha preguntado al adquirir un inmueble, si el enajenante es el verdadero propietario del inmueble o incluso si los documentos que se le presentan son originales, etc. Sin duda todos tratan de proteger su inversión lo más posible, pues bien, con un sistema registral confiable, los adquirentes de inmuebles tendrán una mayor certeza de no tener problemas jurídicos futuros sobre el inmueble adquirido, y en el caso de tener conflicto sobre el inmueble, le será más fácil su solución y en esa medida se presentarán menos conflictos inmobiliarios ante los Tribunales. Por lo explicado, es necesario fomentar la cultura de la ANOTACION REGISTRAL.

2. PROBLEMÁTICA EN LA PRAXIS DEL SISTEMA DECLARATIVO INMOBILIARIO

Anteriormente expliqué de forma teórica la problemática existente con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad en relación con la enajenación de inmuebles y el aparente sistema declarativo que guarda el

Código Civil del Distrito Federal. En el presente apartado desarrollaré un estudio práctico de esa problemática, para lo cual me apoyaré en dos ejecutorias emitidas por Tribunales Colegiados de Circuito en Materia Civil, de donde una de ellas da origen a sentar jurisprudencia, mientras que la otra ejecutoria es meramente una tesis aislada, en el presente ejercicio practico nos daremos cuenta como incluso los altos Tribunales de la Materia Civil difieren en opiniones respecto de la aplicación del supuesto sistema declarativo en materia registral inmobiliaria, pero precisamente para resolver este tipo de problemas va encaminada mi propuesta, que consiste en convertir en un elemento de validez del acto de enajenación inmobiliaria A SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

Me tomaré la libertad de transcribir la primera ejecutoria que se analizará, la cual incluso sentó jurisprudencia, cuyos antecedentes aparecen en el apéndice de jurisprudencias del presente trabajo bajo el número 41, también transcribiré la ponencia:

COMPRAVENTA, LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO NO CONSTITUYE UN ELEMENTO ESENCIAL DE VALIDEZ EN LOS CONTRATOS DE.- La inscripción en el Registro Público de la Propiedad no constituye un elemento esencial de validez en los contratos de compraventa ni en los actos solemnes como los testamentos, a virtud de los cuales se opera el traslado de dominio de un bien determinado, porque como lo sostiene la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en diversas ejecutorias entre las que puede citarse la pronunciada en el diverso amparo número 9643/949/1a, promovido por Felipa Vélez Fuentes, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad según la legislación mexicana, no significa traslación de dominio como acontece en

Alemania y en Suiza, donde se considera la inscripción como constitutiva de derechos, siendo en México puramente declarativa, ya que la traslación de dominio se hace por el acto jurídico celebrado entre las partes y la inscripción no es mas que la declaración de lo que se realizó en ese acto.

COMPRAVENTA, LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO NO CONSTITUYE UN ELEMENTO ESENCIAL DE VALIDEZ EN LOS CONTRATOS DE.

AMPARO EN REVISION 350/95. DEMETRIO CARRETO JURADO Y OTRA.

CONSIDERANDO:

CUARTO. Son inoperantes en parte e infundados en lo demás los agravios antes transcritos.

De la lectura del escrito de revisión se advierte que el recurrente omite expresar argumentos lógico jurídicos, tendientes a rebatir y destruir las consideraciones y fundamentos en que se apoyó el juez de Distrito a quo para conceder el amparo solicitado, pues sólo hace una serie de manifestaciones ajenas al razonamiento sostenido en el fallo impugnado, por lo que el mismo basta para mantenerlo firme y vigente para continuar rigiéndolo. Sirven de apoyo a lo anterior las Jurisprudencias números 4, 59 y 65 de este Tribunal Colegiado, que respectivamente dicen: "AGRAVIOS INSUFICIENTES. Cuando en los agravios aducidos por la recurrente no se precisan argumentos tendientes a demostrar la ilegalidad de la sentencia, ni se atacan los fundamentos legales y consideraciones en que se sustenta el sentido del fallo, se impone confirmarlo en sus términos por la insuficiencia de los propios agravios"; "AGRAVIOS INOPERANTES EN LA REVISION. Resultan inoperantes los agravios hechos valer cuando se aprecia que no se hace un razonamiento lógico jurídico concreto para desvirtuar las estimaciones del juez de Distrito, las que llevan a establecer que el acto reclamado no existe en la forma planteada; o sea, que en la revisión sólo puede resolverse respecto de los agravios que sean la consecuencia de una violación de la ley, pues aunque en una sentencia se cause perjuicio, por muy grave que sea, este Tribunal no podría remediarlo mientras no se advierta que tal sentencia ha sido dictada con infracción de un precepto legal"; y, "AGRAVIOS EN LA REVISION DEBEN ATACAR LOS ARGUMENTOS DE LA SENTENCIA RECURRIDA. Cuando son varias las consideraciones que sustenta la sentencia impugnada y en los agravios sólo se combaten algunas de ellas, los mismos resultan ineficaces para conducir a su revocación o

modificación, tomando en cuenta que, para ese efecto, deben destruirse todos los argumentos del juez de Distrito".

En efecto, el juez de Distrito a quo declaró fundados los conceptos de violación que hicieron valer los quejosos Demetrio Carreto Jurado y María Alicia Hernández Maldonado, respecto del embargo trabado sobre una fracción del predio urbano denominado "Contla" ubicado en Zacatelco, Tlaxcala, la orden para inscribir dicho embargo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en ese Estado y la inscripción que de tal embargo hizo el titular de la citada dependencia, al considerar en esencia que con las pruebas aportadas por los referidos quejosos en el presente juicio de garantías acreditaron que desde el seis de octubre de mil novecientos noventa y dos son propietarios y poseedores de la primera fracción del predio denominado "Contla", ubicado de Zacatelco, Tlaxcala, con las siguientes medidas y colindancias: Al norte mide nueve metros y linda con J. Antonio Ariel Cortés Moreno y esposa; al sur mide nueve metros y linda con Avenida Zaragoza; al oriente mide trece metros treinta y ocho centímetros y linda con callejón; al poniente mide quince metros cinco centímetros y linda con Paulino Díaz; que la identidad de dicha fracción se corrobora con el dictamen emitido por el perito designado por ese juzgado; que de las constancias que acompañó el juez responsable al rendir su informe justificado se advierte que el once de enero de mil novecientos noventa y tres, la secretaria responsable en funciones de diligenciaría procedió a trabar embargo sobre el inmueble urbano denominado "Contla", incluyendo la primera fracción de dicho predio; que por oficio número diecisiete del día once del citado mes, el aludido juez ordenó al Director de Notarías y Registro Público en ese Estado la inscripción de dicho embargo, mismo que se llevó a cabo al día siguiente; que toda vez que no existe constancia alguna de que los quejosos hayan dado su consentimiento para que se trabara embargo sobre la primera fracción del inmueble de referencia para garantizar las prestaciones que demandó Joaquín Téllez Vargas a José Ariel Antonio Cortés Moreno y Lilia Socorro Castillo Arroyo, QUIENES FUERON LOS DEMANDADOS EN EL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL QUE DIO ORIGEN A LOS ACTOS RECLAMADOS, era inconcuso que los aludidos quejosos tienen el carácter de terceros extraños en ese juicio y que al haberse trabado embargo en la primera fracción del inmueble antes citado, de la cual son propietarios y poseedores Demetrio Carreto Jurado y María Alicia Hernández Maldonado, es evidente que sin haber sido oídos ni vencidos en juicio se les pretende privar de la propiedad y posesión de la primera fracción del multicitado inmueble, violando en su perjuicio las garantías individuales contenidas en los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República.

EL RECURRENTE ALEGA QUE LOS QUEJOSOS NO ACREDITARON SU INTERÉS JURÍDICO EN EL PRESENTE JUICIO DE GARANTÍAS, YA QUE EL TESTIMONIO DE COMPRAVENTA QUE ACOMPAÑARON A SU DEMANDA DE AMPARO NO SE INSCRIBIÓ EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD COMO LO EXIGE LA LEY, PUES ADEMÁS DE QUE TUVIERON TIEMPO MÁS QUE SUFICIENTE PARA REALIZAR DICHA INSCRIPCIÓN, EN LA CLÁUSULA QUINTA DEL REFERIDO TESTIMONIO SE ASENTÓ QUE LOS ALUDIDOS QUEJOSOS QUEDABAN ENTENDIDOS DE LA OBLIGACIÓN QUE TIENEN DE INSCRIBIR EL TÍTULO QUE SE LES EXPIDIÓ EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, POR LO QUE SI NO LO HICIERON NO SURTE EFECTOS CONTRA TERCEROS.

NO TIENE RAZÓN EL RECURRENTE PORQUE SI TAL INSCRIPCIÓN FUERA NECESARIA, SE CONVERTIRÍA EN UN REQUISITO INDISPENSABLE PARA LA VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, LO QUE EN NUESTRO SISTEMA LEGAL NO OCURRE, PUES LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ALUDIDO CONTRATO SÓLO TIENE EFECTOS DECLARATIVOS Y NO DE TRASLACIÓN DE DOMINIO. Sirve de apoyo a lo anterior la tesis sustentada por este Tribunal Colegiado al fallar los juicios de amparo en revisión números 532/91, 76/92, 303/92 y 625/92, que dice: "COMPRAVENTA, LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO NO CONSTITUYE UN ELEMENTO ESENCIAL DE VALIDEZ EN LOS CONTRATOS DE. La inscripción en el Registro Público de la Propiedad no constituye un elemento esencial de validez en los contratos de compraventa ni en los actos solemnes como los testamentos, a virtud de los cuales se opera el traslado de dominio de un bien determinado, porque como lo sostiene la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en diversas ejecutorias entre las que puede citarse la pronunciada en el diverso amparo número 9643/949/1a., promovido por Felipa Vélez Fuentes, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad según la legislación mexicana, no significa traslación de dominio como acontece en Alemania y en Suiza, donde se considera la inscripción como constitutiva de derechos, siendo en México puramente declarativa, ya que la traslación de dominio se hace por el acto jurídico celebrado entre las partes y la inscripción no es más que la declaración de lo que se realizó en ese acto".

A lo anterior cabe agregar que sólo los titulares de los derechos reales pueden perseguir la cosa, reclamándosela a cualquiera que la tenga en su poder, pero los acreedores quirografarios, como lo es el ahora recurrente, no tiene más que un derecho personal contra el deudor, por lo que no puede perseguir la misma en manos de quien la tenga; de ahí que el embargo sólo

puede ser eficaz en bienes que pertenezcan al demandado, sin que sea jurídico afirmar que por no haberse inscrito oportunamente una escritura de compraventa celebrada entre el deudor y un tercero, el acreedor del vendedor tenga derecho de secuestrar para garantizar el cobro de una obligación personal, un bien ya salido del patrimonio de su deudor, pues el comprador aunque no haya inscrito su título es propietario del bien embargado y por tanto no le pueden afectar en su derecho de propiedad las actuaciones o resultados de un juicio en el que es tercero extraño. Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia 257 de este Tribunal Colegiado, que dice: "EMBARGO PRACTICADO EN BIENES SALIDOS DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR. ILEGALIDAD DEL. El embargo sólo puede ser eficaz cuando recae en bienes que corresponden al demandado, y no es jurídico que por no haberse inscrito oportunamente la compraventa, el acreedor del vendedor tenga derecho a secuestrar lo que ha salido del patrimonio de éste".

Las consideraciones que preceden conducen a confirmar el fallo sujeto a revisión, dejando intocado el sobreseimiento decretado en relación al auto de exequendo de dieciocho de noviembre de mil novecientos noventa y dos, dictado por el juez responsable en el juicio ejecutivo mercantil 354/992, por no haber sido materia de revisión.

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 83 fracción IV y 85 fracción II de la Ley de Amparo, 35 y 37 fracción IV de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación se resuelve:

PRIMERO. Se confirma la sentencia sujeta a revisión.

SEGUNDO. Se sobresee el presente juicio de garantías promovido por Demetrio Carreto Jurado y María Alicia Hernández Maldonado, contra el acto que reclamaron del Juez de Primera Instancia de lo Civil y Familiar del Distrito Judicial de Zaragoza, con residencia en Zacatelco, Tlaxcala, consistente en el auto de exequendo de dieciocho de noviembre de mil novecientos noventa y dos, relativo al juicio ejecutivo mercantil número 354/992, promovido por Joaquín Téllez Vargas, en contra de José Ariel Antonio Cortés Moreno y Lilia Socorro Castillo Arroyo.

TERCERO. La Justicia de la Unión ampara y protege a Demetrio Carreto Jurado y María Alicia Hernández Maldonado, en contra de los actos que reclaman del Juez de Primera Instancia de lo Civil y Familiar del Distrito Judicial de Zaragoza, con residencia en Zacatelco, Tlaxcala, secretaria en funciones de diligenciaría adscrita al mismo y Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Tlaxcala, consistentes en la diligencia de embargo de once de enero de

mil novecientos noventa y tres que se llevó a cabo en el expediente 354/992 relativo al juicio ejecutivo mercantil promovido por Joaquín Téllez Vargas en contra de José Ariel Antonio Cortés Moreno y Lilia Socorro Castillo Arroyo, en el cual se trabó embargo sobre la primera fracción del predio denominado "Contla" ubicado en Zacatelco, Tlaxcala, la orden girada por el referido juez para la inscripción de dicho embargo y el cumplimiento de la misma.

Notifíquese, con testimonio de la presente resolución, devuélvase el expediente de amparo al juez a quo y en su oportunidad archívese el toca.

Así, por unanimidad de votos, lo resolvieron los señores Magistrados que integran el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, licenciados Clementina Ramírez Moguel Goyzueta, Gustavo Calvillo Rangel y María Eugenia Estela Martínez Cardiel, siendo ponente el segundo de los nombrados."

Antes de entrar a un análisis pormenorizado de la jurisprudencia, vale la pena hacer una breve reseña del asunto resuelto en ella, para establecer quienes son las partes que intervienen:

- 1.- El demandante en el juicio original, que es un juicio ejecutivo mercantil fue JOAQUIN TÉLLEZ VARGAS y los demandados fueron JOSÉ ARIEL ANTONIO CORTÉS MORENO y LILIA SOCORRO CASTILLO ARROYO, el primero obtiene sentencia a su favor por lo que procede al embargo de un inmueble que era propiedad de los demandados en ese juicio, se dice que era porque ellos procedieron a su venta con anterioridad al embargo.
- 2.- Los que compraron el inmueble antes de que fuera trabado el embargo fueron DEMETRIO CARRETO JURADO y MARÍA ALICIA HERNÁNDEZ

MALDONADO quienes cometen el error de no inscribir su adquisición en el Registro Público de la Propiedad; por lo que en tal institución todavía se encontraban como titulares de esa inscripción del inmueble los demandados en el juicio original **JOSÉ ARIEL ANTONIO CORTÉS MORENO** y **LILIA SOCORRO CASTILLO ARROYO**.

No hay que olvidar que el derecho real que nace sobre el inmueble embargado, tiene origen en un juicio mercantil, es decir, proviene de un derecho personal económico.

Considero que el Tribunal hace una valoración indebida de las circunstancias en el presente asunto, porque en esas condiciones, aún y cuando ya no eran dueños los demandados del bien inmueble embargado, debió haberse declarado subsistente el mismo, porque recordemos que un contrato de compraventa sólo tiene efectos entre las partes, mientras que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad ocasiona efectos ante terceros, en esas circunstancias al no haber inscrito su adquisición inmobiliaria **DEMETRIO CARRETO JURADO** y **MARÍA ALICIA HERNÁNDEZ MALDONADO** entonces no tenía efectos ante tercero su adquisición, por esa razón no tenía efectos ante el embargante **JOAQUIN TÉLLEZ VARGAS**, quien sí inscribe ese embargo en el Registro Público de la Propiedad, por lo que el embargo debió haber subsistido.

Con las anteriores consideraciones analizaré la presente jurisprudencia en base a lo expresado por el Tribunal para adoptar las conclusiones a las que llegó, el Tribunal en el asunto que se analiza considera que no tiene aplicación la sanción de no tener efectos ante tercero el acto de enajenación inmobiliaria que no se inscribió en el Registro Público de la Propiedad, y para llegar a esa conclusión dice que:

"El recurrente alega que los quejosos no acreditaron su interés jurídico en el presente juicio de garantías, ya que el testimonio de compraventa que acompañaron a su demanda de amparo no se inscribió en el registro público de la propiedad como lo exige la ley, pues además de que tuvieron tiempo más que suficiente para realizar dicha inscripción, en la cláusula quinta del referido testimonio se asentó que los aludidos quejosos quedaban entendidos de la obligación que tienen de inscribir el título que se les expidió en el registro público de la propiedad y del comercio, por lo que si no lo hicieron no surte efectos contra terceros.

NO TIENE RAZÓN EL RECURRENTE PORQUE SI TAL INSCRIPCIÓN FUERA NECESARIA, SE CONVERTIRÍA EN UN REQUISITO INDISPENSABLE PARA LA VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, LO QUE EN NUESTRO SISTEMA LEGAL NO OCURRE, PUES LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ALUDIDO CONTRATO SÓLO TIENE EFECTOS DECLARATIVOS Y NO DE TRASLACIÓN DE DOMINIO"

De lo anterior se desprende que el Tribunal soslaya la sanción que establece el Código Civil del Estado de Tlaxcala en su artículo 1206 y similar al Código Civil del Distrito Federal que reza:

"ART.- Los actos y contratos que conforme esta ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre

quienes los otorguen; pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual sí podrá aprovecharse en cuanto le fueren favorables."

Del artículo se advierte que la sanción es en el sentido de que si no se registra la adquisición de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, entonces tal adquisición inmobiliaria no surtirá efectos ante terceros, como debería suceder en la especie, en donde a DEMETRIO CARRETO JURADO y MARÍA ALICIA HERNÁNDEZ MALDONADO se les tenía que haber aplicado dicha sanción de no tener efectos su adquisición inmobiliaria ante el embargante, por haber cometido el error de no inscribir esa adquisición en el Registro Público de la Propiedad. Lo anterior acontece a pesar de que el quejoso JOAQUIN TÉLLEZ VARGAS advierte al Tribunal que los adquirentes de ese inmueble estaban en conocimiento de las consecuencias de no inscribir su adquisición inmobiliaria en el Registro Público de la Propiedad:

"EL RECURRENTE ALEGA QUE LOS QUEJOSOS NO ACREDITARON SU INTERÉS JURÍDICO EN EL PRESENTE JUICIO DE GARANTÍAS, YA QUE EL TESTIMONIO DE COMPRAVENTA QUE ACOMPAÑARON A SU DEMANDA DE AMPARO NO SE INSCRIBIÓ EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD COMO LO EXIGE LA LEY, PUES ADEMÁS DE QUE TUVIERON TIEMPO MÁS QUE SUFICIENTE PARA REALIZAR DICHA INSCRIPCIÓN, EN LA CLÁUSULA QUINTA DEL REFERIDO TESTIMONIO SE ASENTÓ QUE LOS ALUDIDOS QUEJOSOS QUEDABAN ENTENDIDOS DE LA OBLIGACIÓN QUE TIENEN DE INSCRIBIR EL TÍTULO QUE SE LES EXPIDIÓ EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, POR LO QUE SI NO LO HICIERON NO SURTE EFECTOS CONTRA TERCEROS."

inscripción en el Registro Público de la Propiedad no es un requisito de validez del acto de compraventa inmueble, discrepo de lo dicho por el Tribunal, pues independientemente de que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad no es traslativa de dominio, ello no significa que no deba de aplicarse la sanción de no tener efectos contra tercero la adquisición inmobiliaria no inscrita en el Registro Público de la Propiedad, que tan claramente establece el Código Civil de Tlaxcala en su artículo 1206 (que es similar a la del Distrito Federal), en mi opinión el Tribunal confunde dos figuras, por un lado los requisitos de validez de un acto traslativo de dominio de inmueble, que sólo tiene efectos entre las partes y que su falta, ocasionaría una nulidad ya sea relativa o absoluta, **PERO CUYOS EFECTOS SÓLO PERJUDICARÍAN A LAS PARTES CONTRATANTES Y NO A TERCEROS**; y por otro, la inscripción de esa operación en el Registro Público de la Propiedad, que sólo ocasiona efectos ante terceros; por lo que si bien es cierto afirma el Tribunal que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad no es un requisito de validez que produjera efectos entre las partes de los actos de adquisiciones inmobiliarias, también lo es que su falta conduce entonces a no surtir efectos ante los terceros de ese acto, es decir, ante las personas que no son parte de la transmisión de dominio inmueble, por lo que con ese razonamiento debió haber considerado que la enajenación del inmueble en la especie no tenía efectos contra tercero, ejemplificando esta situación en base a lo dicho por el Tribunal quedaría de la siguiente manera:

No obstante lo anterior, el Tribunal pasa por alto esa situación y considera que debe declararse inexistente el embargo. Cabe señalarse que el artículo 1207 del Código Civil para el Estado de Tlaxcala define al tercero, situación que no hace el Código Civil del Distrito Federal, y lo hace de la siguiente manera:

"ART. 1207.- Se considera tercero a la persona que adquiera, a título particular y por acto entre vivos, derechos reales de quienes aparezcan en las inscripciones del Registro como titulares de los mismos."

Por lo que dicho artículo aplicado en la especie, resultaría que JOAQUIN TÉLLEZ VARGAS quien embarga el inmueble en contienda, estaba correcto en su proceder, pues realiza tal embargo cuando todavía la inscripción de tal inmueble en el Registro Público de la Propiedad era a favor de JOSÉ ARIEL ANTONIO CORTÉS MORENO y LILIA SOCORRO CASTILLO ARROYO, a quienes les había ganado el juicio ejecutivo mercantil, que fue de donde surge el derecho real a favor de JOAQUIN TÉLLEZ VARGAS; por lo que el artículo en mención robustecía la legalidad y procedencia del embargo.

Ahora bien, el mismo Tribunal siguiendo con su ponencia, manifiesta que la razón por la que no aplica dicha sanción, es porque la

En la compraventa del inmueble los adquirentes son DEMETRIO CARRETO JURADO y MARÍA ALICIA HERNÁNDEZ MALDONADO, los vendedores fueron JOSÉ ARIEL ANTONIO CORTÉS MORENO y LILIA SOCORRO CASTILLO ARROYO, entonces sin duda esa transacción surtía legalmente efectos entre esas partes, pero al no haber inscrito esa operación en el Registro Público de la Propiedad los adquirentes, entonces ante tal omisión dicha enajenación no puede surtir efectos ante el tercero embargante (JOAQUIN TÉLLEZ VARGAS), y ante esa situación el Tribunal debió haber declarado subsistente el embargo de JOAQUIN TÉLLEZ VARGAS.

De lo anterior se desprende que en materia inmobiliaria los requisitos de validez de una operación traslativa de dominio inmobiliario y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad deben coexistir e incluso complementarse, pues con los requisitos de validez primeramente habrá de surtir efectos legales esa operación traslativa entre las partes, para posteriormente con base en la inscripción en el Registro Público de la propiedad dicha operación cause efectos ante terceros.

El Tribunal sigue diciéndo que:

"CABE AGREGAR QUE SÓLO LOS TITULARES DE LOS DERECHOS REALES PUEDEN PERSEGUIR LA COSA, RECLAMÁNDOSELA A CUALQUIERA QUE LA TENGA EN SU PODER, PERO LOS ACREEDORES QUIROGRAFARIOS, COMO LO ES EL AHORA RECURRENTE, NO TIENE MAS

QUE UN DERECHO PERSONAL CONTRA EL DEUDOR, POR LO QUE NO PUEDE PERSEGUIR LA MISMA EN MANOS DE QUIEN LA TENGA, DE AHÍ QUE EL EMBARGO SÓLO PUEDE SER EFICAZ EN BIENES QUE PERTENEZCAN AL DEMANDADO*

También discrepo con lo dicho por Tribunal, porque esta haciendo una discriminada distinción entre derechos reales y quirografarios, siendo el caso que el propio Código Civil de Tlaxcala no legisla sobre una presunción propiedad o una prelación de los derechos a favor del titular de la anotación registral, ni mucho menos impone obviamente supremacía alguna entre derechos reales sobre los quirografarios, ni viceversa, es decir, que no dice el Código que sea mejor derecho el real sobre el quirografario, por lo que si la Ley Civil en comento no distingue de esa manera, tampoco lo habrá de hacer un particular, pues como ya fue analizado, ambos derechos son al fin de cuentas eso, DERECHOS que no está uno por encima del otro ni viceversa, por lo que el Tribunal comete un error al distinguir de esa manera. Ahora bien, se insiste el Código Civil para el Estado de Tlaxcala no legisla sobre presunción de propiedad o prelación a favor del titular de la inscripción registral, mucho menos puede distinguir entre el derecho que tiene su origen en derechos reales o quirografarios, como sí lo hace el Tribunal que resuelve el presente asunto, ahora bien, si éste asunto hubiera surgido en el Distrito Federal, tampoco debería discriminarse entre uno u otro derecho, ya que el propio artículo 3013 párrafo primero del Código Civil del Distrito Federal manifiesta que:

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

"LA PREFERENCIA ENTRE DERECHOS REALES SOBRE UNA MISMA FINCA U OTROS DERECHOS, SE DETERMINARA POR LA PRIORIDAD DE SU INCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO, CUALQUIERA QUE SEA LA FECHA DE SU CONSTITUCIÓN"

De este artículo se desprende, que tampoco discrimina entre derechos reales y quirografarios, pues claramente dice que se preferirá entre un DERECHO REAL U "OTROS DERECHOS" (dentro de los cuales evidentemente se encuentra el quirografario), en base al derecho que primero se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, por lo que la persecución del demandante y embargante del inmueble en el juicio natural era válida, pues tenía ese derecho por haber inscrito primeramente su embargo en el Registro Público de la Propiedad, aunque dicho derecho provenga de un derecho quirografario, por lo que es evidente que el Tribunal de Tlaxcala se equivocó rotundamente en su resolución, además que el artículo 1206 del Código Civil para el Estado de Tlaxcala establece que el derecho adquirido sobre un bien inmueble solamente surtirá efectos contra terceros una vez anotados en el Registro Público de la Propiedad respectivo.

Quiero que quede bien claro que mi único interés es hacer reflexión sobre la problemática que puede surgir ante la falta de anotación registral de un inmueble, pues es absolutamente injusto que un legítimo dueño por no realizar la inscripción corra el riesgo de perder su propiedad.

Ahora analizare la tesis emitida por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, los antecedentes también se encuentran en el apéndice bajo el número 42, la cual dice:

COMPRAVENTA. OPOSICION IMPROCEDENTE AL EMBARGO INSCRITO CON ANTERIORIDAD AL REGISTRO DE LA.- De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 3013, párrafo primero, en relación con el 3007 del Código Civil para el Distrito Federal, los contratos que deben registrarse no surten efectos contra terceros mientras no hayan sido inscritos; por tanto, si una compraventa se registra con posterioridad a la fecha en que se inscribió el embargo del inmueble que se enajena, dicha venta, aunque traslativa de la propiedad para el comprador, no se puede oponer al embargante que adquirió derechos respecto del bien raíz vendido, con anterioridad a la fecha en que se inscribió la compraventa. En cambio, el ejecutante a partir de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del embargo sí puede oponer a los compradores los derechos reales que se deriven del secuestro debidamente registrado.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3150/95. José Luis Campos Campos y otra. 29 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretaria: María Guadalupe Gama Casas.

La resolución transcrita tiene lugar en el Distrito Federal, por lo que obviamente es aplicable la legislación Civil del Distrito Federal. Contrariamente a lo establecido en la anterior jurisprudencia analizada, en la presente tesis, el Tribunal que conoce del asunto resuelve muy bien aplicando la prelación que establece el artículo 3013 párrafo primero del Código Civil del Distrito Federal a favor de quien haya anotado primero su derecho en el Registro Público de la Propiedad; también reconoce y aplica lo establecido en el artículo 3007 del Código Civil del Distrito Federal para el caso de los actos que por disposición legal necesiten ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad, y que ante su omisión no podrá oponerse ese derecho a terceros; y tampoco discrimina entre derechos reales o quirografarios, para tener la prerrogativa de perseguir el bien inmueble.

Finalmente, es necesario puntualizar que si bien es cierto ambas ejecutorias son contradictorias, se pudo muy bien haber denunciado una posible contradicción de tesis, ello nunca sucedió, tal vez por tratarse de legislaciones cuyos ámbitos espaciales son distintos, hállese de la legislación Civil del estado de Tlaxcala y del Distrito Federal.

Vale la pena hacer una semblanza en forma comparativa de los puntos medulares y contradictorios entre ambas ejecutorias:

1.- En ambas ejecutorias se resuelve sobre la procedencia de un embargo sobre el bien inmueble en disputa:

A) En el asunto que resuelve el Tribunal de Tlaxcala, el embargo sobre el bien inmueble tiene origen en un juicio mercantil, es decir, el derecho sobre el inmueble del embargante tiene origen en un derecho personal.

a) Por su parte en la tesis del Tribunal del Distrito Federal no se aprecia de qué tipo de juicio surge el embargo sobre el inmueble, por lo que no se puede establecer con certeza si el derecho que genera el embargo sea real o personal.

2.- En ambas ejecutorias las personas que embargaron hicieron la respectiva anotación de dicho embargo en el registro público, mientras que las personas que habían comprado los inmuebles aunque anteriores al embargo, nunca hicieron la inscripción de su derecho en el Registro Público de la Propiedad.

3.- Es interesante saber qué pasa en ambas ejecutorias en relación con la sanción de no tener efectos ante terceros la adquisición inmobiliaria no inscrita en el Registro Público de la Propiedad:

A) El Tribunal de Tlaxcala no aplica dicha sanción con base en tres puntos: el primero, porque la anotación registral no es un requisito de validez de la compraventa; el segundo, porque el Registro Público de la Propiedad es eminentemente declarativo, de suerte que según el Tribunal por no tener efectos constitutivos no procede la aplicación de la sanción; y el tercero, que por provenir el derecho del embargante de un derecho quirografario no puede perseguir el mismo el inmueble, pues el Tribunal considera que sólo lo puede perseguir el que tiene un derecho real. Lo anterior pone de manifiesto que el Tribunal de referencia confunde dos figuras totalmente distintas, por un lado los requisitos de validez de un acto traslativo de dominio inmobiliario y por el otro la sanción que se aplica para el caso de la omisión de la anotación registral de las adquisiciones inmobiliarias en el Registro Público de la Propiedad.

a) Por lo que se refiere a la ejecutoria resuelta por el Tribunal del Distrito Federal, que aunque muy escueta, no por ello deja de ser interesante, ya que en dicha ejecutoria el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, si aplica la sanción de no tener efectos contra tercero lo no anotado en el Registro Público de la Propiedad, incluso acepta la figura de la prelación sin distinguir si se trata de un derecho quirografario o de un derecho real, lo cual implica que no discrimina entre ellos, es decir, sigue los lineamientos del artículo 3013 primer párrafo del Código Civil para el Distrito Federal, en el sentido de que es preferente el derecho que primero se anotó.

De lo expuesto se colige que los asuntos fueron bastante parecidos, y sin embargo se resolvieron de forma opuesta, pero a la luz de mis razonamientos considero adecuado hacer algo por la inscripción registral, y decidir si tiene efectos sustantivos o meramente declarativos. En la presente propuesta considero que es obvia la necesidad de un Registro Público de la Propiedad, pero no necesitamos un registro que sólo declare, porque ¿Qué caso tiene?. Necesitamos que si existe tal registro, lo utilicemos para resolver controversias de inmuebles, pero para ello es necesario darle a esa institución el peso que real y jurídicamente tiene, porque no quiero que se piense que mi propuesta va dirigida a convertir al Registro Público de la Propiedad en un sistema constitutivo, pues el pueblo mexicano consideró no está preparado para algo de esa índole, por lo que no me queda más remedio que recurrir a un camino medio entre el sistema constitutivo y el declarativo, pero esto lo analizaré en otro apartado más adelante.

Antes de continuar con la exposición no puedo soslayar la jurisprudencia por contradicción de tesis emitida por la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación respecto al tema que se plantea, los antecedentes aparecen en el apéndice de jurisprudencias del presente trabajo bajo el número 14, la tesis es la siguiente:

**EMBARGO, ES ILEGAL EL TRABADO EN BIENES SALIDOS
DEL DOMINIO DEL DEUDOR, AUN CUANDO NO SE
ENCUENTREN INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE**

LA PROPIEDAD A NOMBRE DEL NUEVO ADQUIRENTE. (LEGISLACION DE DURANGO SIMILAR A LA DEL DISTRITO FEDERAL).- De conformidad con lo dispuesto en el código sustantivo civil del Estado de Durango, la falta de registro del documento traslativo de la propiedad ocasiona que el derecho respectivo no sea oponible frente a terceros. No obstante lo anterior, el acreedor quirografario no tiene un derecho real, ni poder directo e inmediato sobre la cosa; el embargo, aun cuando se encuentre registrado no puede ser oponible a quienes adquirieron con anterioridad la propiedad del bien. Luego entonces, dado que el mandamiento de ejecución debe recaer en bienes del deudor, es de establecerse que una vez demostrado fehacientemente que el bien ya no pertenecía al deudor, el embargo registrado sobre este bien con posterioridad al acto traslativo de la propiedad, es ilegal, por más que no se encuentre inscrito a nombre del nuevo propietario, de cuya omisión no puede prevalerse el acreedor quirografario.

Contradicción de tesis 7/94. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo del Octavo Circuito. 27 de junio de 1994. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Carlos Sempé Minvielle. Secretario: Indalfer Infante González.

Tesis jurisprudencial 22/94. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de veintisiete de junio de mil novecientos noventa y cuatro, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: Presidente Carlos Sempé Minvielle, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez y Diego Valadés.

En la presente contradicción de tesis se resuelve en el mismo sentido que lo hace el Tribunal de Tlaxcala, pero lo relevante aquí es que se resuelve en relación a la legislación Civil del Estado de Durango que es parecida a la del Distrito Federal. En este orden de ideas, la Tercera Sala también soslaya la inoponibilidad ante terceros de los actos que no se inscriban en el Registro Publico de la Propiedad, ya que esa Tercera Sala considera que un acreedor quirografario no puede perseguir un derecho real, lo cual sigo considerando que es absurdo, pues no se debe distinguir entre derechos reales

y quirografarios para generar el derecho de perseguir el inmueble y menos aún, poner uno por encima del otro. Comprendo la posición de los Magistrados y Ministros tanto del Tribunal de Tlaxcala, como por los de la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, pues considero que están resolviendo por un sentido de EQUIDAD, porque logro entender que para ellos al igual que para un servidor, nos resulta particularmente injusto que una persona que por el sólo hecho de no realizar la inscripción correspondiente de su adquisición inmobiliaria pueda en determinado momento perder su inmueble, pero se tiene que atender a la ley civil para resolver los asuntos y entonces haría el siguiente cuestionamiento ¿Para qué tenemos un Registro Público de la Propiedad que incluso previene una sanción para el caso de no inscripción, si no se va a aplicar esa sanción?, por lo que surge otra pregunta ¿en dónde dejamos el artículo 3013 del Código Civil del Distrito Federal que determina preferencias para el caso de conflictos inmobiliarios?, pues dice el artículo en su primer párrafo lo siguiente:

"La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, cualquiera que sea la fecha de su constitución."

Es necesario hacer notar que el artículo habla, además de derechos reales, de "OTROS DERECHOS", en donde sin duda se encuentran

inmersos los derechos reales provenientes de un derecho económico, por lo que si para tener preferencia sobre un inmueble el Código Civil del Distrito Federal no hace absolutamente ninguna distinción, ni mucho menos indica supremacía entre derechos proveniente de derechos reales o de derechos quirografarios, y peor aún los trata en igualdad como se distingue del artículo en su primer párrafo transcrito, entonces porque los juzgadores si hacen esa distinción, por lo que considero que para la solución de una contienda inmobiliaria no se debe distinguir entre esos derechos.

Como se colige de lo anterior, es necesario atender a la inscripción de los inmuebles en el Registro Público de la Propiedad y darle la verdadera importancia que realmente tiene, pues de lo contrario de qué sirve un Registro Público de la Propiedad que nada mas sirva para declarar el derecho.

Por otro lado existen otras situaciones indebidas que se pueden generar por la falta de la anotación registral de la adquisición de un bien inmueble.

En el juicio de prescripción positiva, sabemos que se demanda a la persona a cuyo favor se encuentra la anotación del inmueble en el Registro Público de la Propiedad, pero si esa persona que se encuentra inscrita ya no es propietaria de ese inmueble por haberlo enajenado, y si el nuevo y legal propietario del inmueble nunca inscribió su adquisición en dicho registro,

entonces se demandara al anterior propietario del inmueble, por lo que muy probablemente el legal propietario que no inscribió su adquisición inmobiliaria en el Registro Público de la Propiedad no podrá enterarse de la demanda, corriendo el riesgo por ello el propietario legal de perder el inmueble, por no haber podido defender su derecho en juicio.

En el embargo encuentro otro ejemplo en donde el legal propietario de un inmueble que no ha inscrito su derecho en el Registro Público de la Propiedad y que es al mismo tiempo deudor en otro juicio, incluso ya con una condena decretada en su contra por autoridad competente, a esta persona no se le podrá embargar el inmueble del cual es legal propietario, porque no está inscrito a su nombre en el Registro Público de la Propiedad, porque como de todos es sabido, es un requisito para la diligencia de embargo de un inmueble que el mismo esté inscrito a nombre del deudor, de lo contrario no se podrá llevar a cabo la diligencia, lo cual sin duda da como resultado un fraude a la ley, porque no es posible que la propia ley pueda estar a favor de un deudor fraudulento.

Aunque en ambos ejemplos podrán interponerse los medios legales pertinentes, sin duda la falta de inscripción ya ha causado un grave problema, de aquí la importancia de que se realice necesariamente tal anotación, ya que si se hubiere realizado la inscripción en el Registro Público de

la Propiedad, en muchos de los casos no habría ningún problema legal, o por lo menos sería más fácil su solución.

3. PROPUESTA DE REFORMA DEL ARTÍCULO 2320 DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL

El lector se preguntará los motivos del porqué se propone reformar el artículo 2320 del Código Civil del Distrito Federal y no el 3007 y el 2322 del mismo cuerpo legal, de los que tanto he hablado a lo largo del presente trabajo, pues bien, el artículo 3007 establece en forma general el sistema declarativo que rige en el Distrito Federal en materia registral, pero no hay que soslayar que no solamente existe la materia inmobiliaria, sino que también existen otro tipo de registros, que con la reforma al artículo general que establece dicha situación (artículo 3007), se puede provocar otro tipo de problemas en otras materias, ya que la propuesta nada más va dirigida a la materia inmobiliaria; ahora bien el artículo 2322 es el que materializa el supuesto sistema registral declarativo en materia inmobiliaria, pero tampoco se puede reformar, pues mi propuesta consiste en convertir como requisito de validez de la enajenación inmobiliaria a la inscripción de dichas operaciones en el Registro Público de la Propiedad, por tanto, esta figura es diversa y con efectos también diferentes al supuesto sistema declarativo en materia inmobiliaria regulado por el artículo 2322 del Código Civil del Distrito Federal, por lo que mi intención no es eliminar

o modificar lo establecido en relación a la inscripción registral de la enajenación inmobiliaria en dicho artículo 2322, puesto que como ya lo dije, incluso los requisitos de validez de la enajenación inmobiliaria y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de ese derecho son figuras que deben complementarse, pues no quiero que se piense que estoy proponiendo un sistema constitutivo, aunque tiene una gran similitud no lo es así, porque recordemos que en el sistema constitutivo el derecho real nace precisamente en el Registro Público, mientras que en mi propuesta estoy utilizando un sistema que puedo llamar ecléctico o camino medio (porque comprende elementos del sistema declarativo y del constitutivo), porque el derecho real seguirá naciendo fuera del Registro Público de la Propiedad, es decir, ante el notario, por lo que la obligatoriedad del registro es un elemento complementario de forma; ahora bien no propuse propiamente que se aplique el sistema constitutivo porque caeríamos precisamente al otro lado extremo, que no necesariamente es malo, pero no hay que olvidar que no tenemos una cultura del registro, y para tener un sistema registral constitutivo es necesario tener un buen grado de cultura del registro, además no hay que soslayar que el común de las personas piensan que con la sola escritura pública nadie podrá oponerles mejor derecho, lo cual como ya estudiamos es incorrecto; pero peor aún resulta que aún cuando la ley establece como requisito de validez de una enajenación inmobiliaria a la escritura pública, aún en esas condiciones los particulares sigan realizando contratos privados de enajenación inmobiliaria, sin cumplir por ende con la formalidad que exige la ley de la escritura pública para esas operaciones, pues como quiera que sea esas personas que contratan de esa

manera pueden en determinado momento demandar el otorgamiento de la escritura o el cumplimiento del contrato privado de enajenación inmobiliaria, por lo que tampoco podemos dejar desprotegidas a esas personas, por estas razones tampoco se puede proponer un sistema registral constitutivo.

Ahora bien, si propongo que coexistan y se complementen por un lado los requisitos de validez de la enajenación inmobiliaria y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de esa traslación inmobiliaria, ¿Cómo pueden complementarse? Es preciosa esta pregunta, pues es el punto medular que pretendo resolver en el presente trabajo, para ello hay que recordar algunos puntos que ya se comentaron.

Para ello quiero establecer la relación que guardan por un lado los requisitos de validez de una operación traslativa de dominio inmueble y por otro la inscripción de esa operación en el Registro Público de la Propiedad. Pues bien, la forma como requisito de validez de la enajenación inmobiliaria produce efectos solamente entre las partes que intervienen en la operación, esto es, nunca esos efectos van a afectar a terceros, por lo que tampoco se puede oponer ante esos terceros los derechos que se generan a favor de la persona que adquiere; mientras que por otro lado para que puedan oponerse ante terceros esos derechos que se adquirieron sobre el inmueble, es necesario conforme al Código Civil del Distrito Federal que se inscriba en el Registro

Público de la Propiedad ese derecho, esta es la relación que guardan esas dos figuras conforme a su regulación actual en el Código Civil del Distrito Federal.

Antes de exponer la reforma que pretendo del artículo 2320 del Código Civil del Distrito Federal, explicaré la relación que esas dos figuras tendrán a la luz de esas reformas. Mi propuesta de convertir la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los derechos inmobiliarios adquiridos en un requisito de validez de las enajenaciones inmobiliarias, implica que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad o la falta de ella, afectara tanto a las partes de la operación de la traslación inmobiliaria, como a los terceros, estos es, si la inscripción inmobiliaria es un requisito de validez y obviamente ya sus efectos afectan la esfera jurídica de las partes de la operación traslativa de dominio, entonces si no se realiza esa inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los derechos inmobiliarios podrá afectar a las partes ocasionando una nulidad (después estableceré de qué tipo). Concluyendo si no se realiza tal inscripción ello puede ocasionar una nulidad con efectos obviamente entre las partes, pero también tendrá efectos en relación con los terceros, porque esa falta de inscripción no podrá ser oponible a ningún tercero. Por lo que al tener la inscripción efectos a la luz de la reforma también entre las partes, es evidente que ello ocasionará que los adquirentes de un inmueble se vean interesados en realizar la inscripción de esa operación en el Registro Público de la Propiedad, y si a esto aunamos que también esa inscripción surtirá efectos ante tercero, entonces lograremos una verdadera

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

seguridad jurídica sobre el inmueble, también de manera gradual se generaría una cultura del registro, lo que por ende propiciaría que la realidad jurídica de los inmuebles coincida en un mayor porcentaje con la realidad registral.

Lo anterior es una idea general de cómo pretendo que sea la reforma y los efectos que ocasionaría. Ahora pasare a explicar de qué manera se materializará esa reforma.

Propongo la reforma al artículo 2320 del Código Civil del Distrito Federal por motivos prácticos, ya que si notamos dicho artículo se encuentra en el Título Primero, capítulo octavo el cual lleva por nombre "De la forma del contrato de compraventa", por lo que si la reforma consiste en convertir la inscripción de las enajenaciones inmobiliarias en un requisito de forma de esas traslaciones, entonces lo más adecuado es insertar físicamente la reforma en el Código Civil del Distrito Federal en el apartado que regula los requisitos de forma de las traslaciones inmobiliarias, con lo cual también se evitaría afectar a los demás registros. Ello resultaría ventajoso pues no quedaría separada dicha reforma del requisito de forma de la compraventa de un inmueble (escritura pública) ya establecida en el Código Civil del Distrito Federal, lo cual permitirá un mejor conocimiento y manejo de la propuesta de reforma.

El artículo 2320 del Código Civil del Distrito Federal que se pretende reformar se encuentra de la siguiente manera:

"SI EL VALOR DEL AVALÚO DEL INMUEBLE EXCEDE DE TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO VECES EL SALARIO MÍNIMO GENERAL DIARIO VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL EN EL MOMENTO DE LA OPERACIÓN, SU VENTA SE HARÁ EN ESCRITURA PÚBLICA, SALVO LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 2317."

Y con la reforma que pretendo consistente en LA INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD COMO REQUISITO DE VALIDEZ DE LA OPERACIÓN TRASLATIVA DE DOMINIO, el artículo 2320 quedaría redactado de la siguiente manera:

"SI EL VALOR DEL AVALÚO DEL INMUEBLE EXCEDE DE TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO VECES EL SALARIO MÍNIMO GENERAL DIARIO VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL EN EL MOMENTO DE LA OPERACIÓN, SU VENTA SE HARÁ EN ESCRITURA PÚBLICA, SALVO LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 2317, Y DEBERÁ INSCRIBIRSE TAL ESCRITURA

**PÚBLICA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS POR
ÉSTE CÓDIGO."**

Con lo anterior, quedaría la inscripción de dicha compraventa en el Registro Público de la Propiedad como requisito de validez de la compraventa de un bien raíz, y en particular como un requisito de forma, con lo cual se pretende dar la fuerza jurídica que realmente debe tener la anotación registral, dando con ello una buena solución a los conflictos en los que la inscripción registral pueda ser parte medular en los conflictos inmobiliarios. También de esta manera ya no quedaría al libre arbitrio de las personas el registrar o no su adquisición inmobiliaria en el Registro Público de la Propiedad, haciéndoles entender que lejos de obtener algún daño, por el contrario tendrían más beneficios, porque podrían tener mejores medios de defensa y, por ende, mayor seguridad sobre su adquisición inmobiliaria, siendo el caso que podrán oponer ese derecho ante cualquier tercero, lo que con el tiempo formaría una nueva cultura de registro entre la población.

Por otro lado, con esta propuesta de reforma se apoya considerablemente al artículo 2322 del Código Civil del Distrito Federal, porque la reforma de la anotación registral como requisito de forma de los actos de enajenación inmobiliaria, obligaría a las personas involucradas en dichos actos

a su anotación en dicho registro, lo cual sin duda vendría a darle nuevo brillo al artículo 2322 citado, pues ya no vivirá disfrazado el Registro Público de la Propiedad como un sistema declarativo, pues como ya se hizo patente en el presente trabajo, nuestro sistema en verdad es híbrido.

No quiero soslayar un punto que se ha venido comentando desde un principio, recordemos que el legislador no olvidó el gran número de operaciones traslativas de dominio inmobiliario que se hacen sin formalidad alguna mediante contratos privados, a los adquirentes que se encuentre en esa situación no les afectará esta reforma, porque de todas maneras no han llenado el primer requisito de forma que es la escritura pública, mientras que los que si han cubierto ese requisito se beneficiarán porque el propio notario estaría obligado a realizar esa inscripción por ser ya ésta un requisito de validez del acto. Además esas personas que realizan adquisiciones inmobiliarias sin llenar el mínimo requisito de forma que es la escritura pública, podrán en determinado momento demandar el otorgamiento de escritura para después realizar su inscripción, por lo que de lo anterior se colige que ese tipo de operaciones sin llevar a cabo las formalidades exigidas por la ley no se verían afectadas en lo más mínimo por la reforma.

3.1.- Efectos de la reforma del artículo 2320 del Código Civil del Distrito Federal en los medios de adquisición inmobiliaria

Hay que subrayar que el artículo 2320 del Código Civil del Distrito Federal se refiere exclusivamente a la compraventa de bienes inmuebles, por lo que se podría pensar que en apariencia no estaría cumpliendo con el cometido de generalizar la reforma propuesta a todos los medios de adquisición inmobiliaria, pero ello no es así, pues no hay que olvidar que el propio Código Civil del Distrito Federal, en lo que se refiere a los distintos apartados relativos a cada uno de los medios adquisitivos, como lo son la permuta, la donación, etc, se remite en cuanto a sus formalidades, si se trata de bienes raíces, a lo establecido para esos efectos en el apartado de la compraventa inmobiliaria, por lo que con la reforma a un solo artículo, serían aplicables a todos los demás medios de adquisición inmobiliaria, las formalidades que se tienen que acatar, como si fuera compraventa, obviamente ya incluida en la reforma del artículo 2320 del cuerpo legal en estudio, como ejemplo de lo anterior, en lo que se refiere a la permuta el artículo 2331 remite a las reglas de la compraventa de la siguiente manera:

"ART 2331.- Con excepción de lo relativo al precio, son aplicables a este contrato las reglas de la compraventa, en cuanto no se opongan a los artículos anteriores."

Y así sucesivamente cada uno de los medios de las adquisiciones inmobiliarias se pronuncian en el mismo sentido, e incluso en lo referente al derecho sucesorio, ya que el artículo 1777 del Código Civil del Distrito Federal se regula esa situación de la siguiente manera:

"ART 1777.- La partición constará en escritura pública, siempre que en la herencia haya bienes cuya enajenación deba hacerse con esa formalidad."

3.2.- La reforma del artículo 2320 del Código Civil del Distrito Federal, sus efectos y su relación con los artículos 3007 y 2322 del mismo orden legal

Sin duda llegamos a un punto muy interesante, pues hablaremos de la relación que van a guardar la inscripción de la enajenación inmobiliaria como requisito de validez y la sanción establecida en los artículos 3007 y 2322 del Código Civil del Distrito Federal en el sentido de no tener efectos contra terceros la adquisición inmobiliaria no anotada en el referido Registro Público de la Propiedad.

Los efectos jurídicos que traería consigo la omisión de esa anotación sería de dos tipos, por un lado se ocasionaría entre las partes una

nulidad relativa, para explicar esta situación nos apoyaremos como analogía en la escritura pública como requisito de forma de la enajenación inmobiliaria, por lo cual esa nulidad relativa sería en los mismos términos y condiciones en que si la faltante fuera la escritura pública para la compraventa de dichos inmuebles, en caso de ser necesaria conforme al artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal, por lo que con fundamento en los artículos 2228 y 2320 (en el supuesto ya reformado) del Código Civil del Distrito Federal, la falta de la anotación registral afectaría al acto de la enajenación inmobiliaria de una nulidad relativa que siempre produciría provisionalmente sus efectos jurídicos, dicha nulidad tendría las siguientes características, sólo la podría hacer valer el interesado, sería confirmable y prescriptible. Cabe resaltar la primera característica en el sentido de que sólo lo podría hacer valer el interesado, pues es uno de los puntos medulares que marca la dependencia y la necesidad de coexistencia entre la anotación registral como requisito de forma y la sanción de no tener efectos contra terceros la omisión de la anotación en el Registro Público, ya que si a un tercero le afecta esa falta de anotación registral no podrá hacerla valer en un juicio, porque precisamente ante esa falta de anotación solo la podrá hacer valer el interesado, pero conforme al artículo 2322, ese tercero interesado sí podría alegar en su favor esa falta de anotación, si tuviera una inscripción a su favor con fecha anterior.

Otra de las consecuencias que se podrían evitar son los fraudes utilizando a la misma ley en relación con el Registro Público de la Propiedad,

recuerdo al lector que anteriormente expliqué el posible fraude que se puede originar cuando una persona siendo deudor en un juicio y teniendo un inmueble que no ha inscrito en el Registro Público de la Propiedad, no se le puede embargar ese bien porque el inmueble debe estar registrado en dicho registro a su favor, y al no ser así nunca se le podrá embargar, pues al tener la necesidad ese posible deudor de realizar la anotación del derecho de su inmueble se evitarían tales fraudes, pues en caso contrario correría el riesgo incluso de perderlo con la parte que realizó la operación traslativa de dominio.

El otro efecto jurídico que ocasionaría esa falta de anotación registral ya como requisito de validez de una operación traslativa de dominio, sería para con los terceros ajenos a ese acto jurídico, pues dicho acto no podría surtir efectos contra esos terceros, independientemente del tipo del derecho que haya dado origen a su prerrogativa (derecho real o quirografario), con lo cual esos terceros si podrían beneficiarse de esa falta de anotación registral.

4. REFORMA DEL ARTÍCULO 94 PÁRRAFO SEGUNDO DE LA LEY DEL NOTARIADO DEL DISTRITO FEDERAL

Para apoyar la reforma propuesta al artículo 2320 del Código Civil del Distrito Federal, sería conveniente también reformar el artículo 94 párrafo segundo del la Ley del Notariado del Distrito Federal. Es conveniente su

reforma, porque contrariamente a lo que se piensa, el notario que da fe de la enajenación de un bien inmueble no está obligado por ley a realizar la respectiva anotación registral, esto encuentra fundamento precisamente en el artículo 94 párrafo segundo de dicha ley del notariado que reza:

"El notario deberá expedir el testimonio con su firma y sello y tramitará la inscripción del primero de ellos en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal cuando el acto sea registrable y **HUBIERE SIDO REQUERIDO Y EXPENSADO PARA ELLO POR SUS CLIENTES**"

Como se desprende de la última parte de ese párrafo se establece que el notario podrá realizar tal anotación registral sólo cuando "**HUBIERE SIDO REQUERIDO Y EXPENSADO PARA ELLO POR SUS CLIENTES**"; Por tanto, el notario no está obligado legalmente a realizar tal anotación registral, no quiero soslayar que si bien es cierto que los notarios están obligados a explicar a sus clientes todas las consecuencias legales que se pueden generar de la realización o no de la anotación registral de la enajenación de un bien inmueble, ello no significa que el notario pueda obligar al cliente a realizar tal anotación, pero aún con esa advertencia muchas personas piensan que con la sola escritura notarial de la adquisición del bien inmueble es más que suficiente para que nadie les pueda oponer derecho alguno, lo cual es inexacto si consideramos la sanción establecida en los artículos 3007 y 2322, cabe

recordar que el notario en el ejemplo explicado del Estado de Tlaxcala no realizó la anotación registral del inmueble, pero sí advirtió a los compradores de las consecuencias de esa omisión. Otro de los motivos por lo cuales no realizan la anotación los particulares, es el hecho de que por ahorrarse los derechos que motiva tal inscripción e incluso los posibles honorarios del notario para realizar dicha anotación, no llevan a cabo la misma, prueba de lo anterior es el mismo asunto que resuelve el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito con sede en Tlaxcala, de cuya ponencia extraemos lo siguiente:

"EL RECURRENTE ALEGA QUE LOS QUEJOSOS NO ACREDITARON SU INTERÉS JURÍDICO EN EL PRESENTE JUICIO DE GARANTÍAS, YA QUE EL TESTIMONIO DE COMPRAVENTA QUE ACOMPAÑARON A SU DEMANDA DE AMPARO NO SE INSCRIBIÓ EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD COMO LO EXIGE LA LEY, PUES ADEMÁS DE QUE TUVIERON TIEMPO MÁS QUE SUFICIENTE PARA REALIZAR DICHA INSCRIPCIÓN, EN LA CLÁUSULA QUINTA DEL REFERIDO TESTIMONIO SE ASENTÓ QUE LOS ALUDIDOS QUEJOSOS QUEDABAN ENTENDIDOS DE LA OBLIGACIÓN QUE TIENEN DE INSCRIBIR EL TÍTULO QUE SE LES EXPIDIÓ EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, POR LO QUE SI NO LO HICIERON NO SURTE EFECTOS CONTRA TERCEROS"

De lo anterior es evidente que el notario advirtió a los adquirentes de la necesidad y de los efectos de realizar tal inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Lo anterior no obsta para aplaudir a muchos notarios que incluyen dentro de sus obligaciones el llevar a cabo dicha inscripción, lo cual es muy loable, pero por desgracia no todos los notarios actúan de esa manera o incluso sus clientes se los impiden, de ahí la necesidad de obligar legalmente al

notario para realizar la inscripción de esas operaciones traslativas de dominio inmuebles de las que de fe en el Registro Público de la Propiedad.

Por lo anterior decidí también proponer la reforma al artículo 94 párrafo segundo de la mencionada Ley del Notariado del Distrito Federal a fin de obligar legalmente a los notarios a realizar la anotación de las escrituras en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en las que den fe de la traslación de derechos inmobiliarios, lo anterior, porque los notarios públicos son excelentes auxiliares para esa tarea, pues no hay que olvidar que ante ellos se colma el requisito de forma de la transmisión de derechos inmobiliarios, por tanto, me permitiré transcribir nuevamente dicho artículo 94 párrafo segundo para verlo comparativamente a la luz de la reforma que propongo:

"EL NOTARIO DEBERÁ EXPEDIR EL TESTIMONIO CON SU FIRMA Y SELLO Y TRAMITARÁ LA INSCRIPCIÓN DEL PRIMERO DE ELLOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL CUANDO EL ACTO SEA REGISTRABLE Y HUBIERE SIDO REQUERIDO Y EXPENSADO PARA ELLO POR SUS CLIENTES."

Y la reforma quedaría de la siguiente manera:

"EL NOTARIO DEBERÁ EXPEDIR EL TESTIMONIO CON SU FIRMA Y SELLO Y TRAMITARÁ LA INSCRIPCIÓN DEL PRIMERO DE ELLOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL CUANDO EL ACTO SEA REGISTRABLE, DEBIÉNDOSE AJUSTAR EN CUANTO A LOS HONORARIOS A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 24 FRACCIÓN V DEL ARANCEL DE NOTARIOS PARA EL DISTRITO FEDERAL POR LO QUE REFIERE A LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL."

Ahora bien, surge la pregunta en el sentido de obligar legalmente al notario a realizar esa inscripción sin una sanción, pues se corre el riesgo de dejar una figura como imperfecta, ya que ante la omisión de esa inscripción que se podría reclamar al notario. Pues bien, es válido no proponer una sanción ante esa omisión, porque de hecho la propia Ley del Notariado establece sanciones para el caso del mal desempeño de un notario, en los artículos 110 a 132 que habla de las causas de suspensión del ejercicio de funciones de un notario para el caso de derechos intencionales relativos a la propiedad, como las sanciones que pueden ser aplicables al notario y los medios de defensa que tiene, con lo cual es indudable que en determinado momento si el notario comete esa violación se le puede demandar por su responsabilidad, haciéndose

acreedor a las sanciones respectivas que establece la propia Ley del Notariado e incluso en materia penal y civil.

5. LAS REFORMAS EN RELACIÓN CON LOS ORGANOS COMPETENTES PARA LEGISLAR Y SU AMBITO CONSTITUCIONAL

5.1.- Órganos competentes para legislar sobre las reformas propuestas

Primeramente es muy interesante hablar sobre las reformas que propongo, a la luz de las autoridades competentes para legislar al respecto.

Por lo que respecta a la reforma al Código Civil para el Distrito Federal, recordemos que anteriormente el Congreso de la Unión era el competente para legislar en materia civil para el Distrito Federal, pero con los cambios al Gobierno del Distrito Federal que se han venido gestando, ahora el órgano competente para legislar en esta materia lo será la Asamblea legislativa del Distrito Federal, ello es así, porque con la reforma al artículo 122 de la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos publicada en el Diario Oficial de la Federación, se delega las facultades para legislar en materia civil en el Distrito Federal a esa Asamblea, el artículo 122, Base Primera, Fracción V, inciso h) dispone:

"V. La asamblea legislativa, en los términos del Estatuto de Gobierno, tendrá las siguientes facultades:

h) Legislar en las materias civil y penal;...notariado y registro público de la propiedad"

Y conforme al artículo undécimo las facultades de la Asamblea legislativa del Distrito Federal para legislar en la materia civil entró en vigor el primero de enero de 1999, de lo cual se colige que ahora el órgano facultado para legislar sobre las propuestas del presente trabajo en materia civil lo es la Asamblea Legislativa del Distrito Federal.

Por lo que se refiere a la materia notarial, también anteriormente el congreso de la unión era el facultado para emitir leyes respecto de esa materia, pero con lo dicho y en base al mismo artículo 122, Base Primera, Fracción V, inciso h) que ya se transcribió, ahora el facultado para legislar sobre esa materia lo es la Asamblea Legislativa del Distrito Federal.

Por lo anterior se concluye que en ambas reformas que se proponen el órgano competente lo es la asamblea Legislativa del Distrito Federal, por lo que si se decidiera adoptar las propuestas del presente trabajo, ese órgano sería el facultado para emitir esas reformas.

5.2.- Las reformas su inicio de vigencia y su relación constitucional

5.2.1.- Inicio de su vigencia

Una vez que se decidiera adoptar las reformas propuestas, en lo particular consideró que su inicio de vigencia debe ser rápida pero no inmediata, es decir, deberían iniciar por lo menos a los treinta días naturales posteriores a su publicación en la gaceta del Gobierno del Distrito Federal, por no haber inconvenientes de tipo tecnológico en cuanto a los medios de comunicación se refiere, debiéndose tomar ese tiempo para el conocimiento de las personas involucradas en las materias civil, notarial y registral; se preguntaran y porqué no de inmediato su inicio de vigencia, en lo particular no me agrada que las cosas se hagan de esa manera, porque implica que las cosas se hacen al vapor, porqué las cosas no deben hacerse así, si bien soy partidario de que se realicen cambios, esos cambios bien pueden ser más concienzudos, es decir, si algo no funciona hay que realizar un cambio, si no funciona ese cambio, se necesita realizar otro, hasta que se encuentren las reformas que realmente beneficien el bien común.

No quiero soslayar un punto que considero importante en cuanto a la divulgación de las reformas, si bien es cierto que se cuentan con medios de comunicación oficial, como lo son el Diario Oficial de la Federación a nivel Federal, y por lo que se refiere el Distrito Federal, la Gaceta de Gobierno del Distrito Federal, y que si bien es cierto que el desconocimiento de la ley no es

óbice para su cumplimiento, también debemos de ser conscientes que el gran grueso de la población no se interesa en las leyes vigentes, menos aún se enteran de que ahora regirán nuevas reglas referente a cualquier materia, pero en lo particular a la propuesta que se hace en la presente obra, considero oportuno ese lapso de treinta días para poder llevar a cabo un campaña de comunicación y consciencia social, porque si una de las ideas es generar una cultura del registro, entonces necesitamos que los medios masivos de comunicación dediquen un espacio para enterar a la sociedad de las nuevas reglas a seguir en materia inmobiliaria, ello con el propósito de que cualquier reforma tenga mejores resultados, es decir, debemos dar un poco más de seguimiento a las reformas que se emiten y no sólo dejarlas allí para que los enterados del Derecho sean en muchos de los casos los únicos que las conozcan.

5.2.2.- Su relación constitucional

Como es sabido ninguna ley está por encima de la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos, por lo que las reformas regirán situaciones que se generen a partir del inicio de su vigencia, no afectando en ningún momento los derechos inmobiliarios adquiridos con anterioridad al inicio de su vigencia, ello con fundamento en el artículo 14 de la Constitución Federal el cual dice que:

"A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna."

Con lo anterior evitaríamos que esas reformas fueran declaradas en determinado momento inconstitucionales.

6. APÉNDICE DE JURISPRUDENCIAS RELATIVAS A LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES Y EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Ahora expondré las jurisprudencias que para mi gusto tienen verdadera relevancia en cuanto al estudio que se realizó en la presente obra, tengo que puntualizar que las jurisprudencias y tesis que transcribiré fueron en base a una rigurosa selección, por lo que es evidente que existen muchas otras jurisprudencias y tesis que aunque guardan alguna relación con el tema, esa relación no era tan estrecha para ameritar su transcripción. También se hace notar que dividí las jurisprudencias en dos grupos, los cuales muestran las jurisprudencias y tesis en orden histórico. El primer grupo se refiere al embargo, hacen una distinción entre derechos reales y quirografarios e incluso hablan acerca del tercero registral; el otro grupo es conformado por jurisprudencias que se refieren al Registro Público de la Propiedad y los efectos de la no inscripción

de los actos que tengan necesidad de esa inscripción. Finalmente hago notar que casi todas la jurisprudencias y tesis se inclinan en sus resoluciones en el mismo sentido que lo hace el Tribunal de Tlaxcala e incluso la jurisprudencia por contradicción de tesis emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que lleva por rubro "EMBARGO, ES ILEGAL EL TRABADO EN BIENES SALIDOS DEL DOMINIO DEL DEUDOR, AUN CUANDO NO SE ENCUENTREN INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD A NOMBRE DEL NUEVO ADQUIRENTE. (LEGISLACION DE DURANGO SIMILAR A LA DEL DISTRITO FEDERAL)", que se localiza en el apéndice de jurisprudencias bajo el número 14, y aún con ello sigo estando en desacuerdo con esas posturas, pero el lector tendrá su propia conclusión.

PRIMER GRUPO

1

Quinta ÉPOCA

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: LII

Página: 725

EMBARGO, NATURALEZA JURÍDICA DEL.- El embargo no constituye un derecho real, ya que por su virtud la obligación que tiene el deudor, de pagar con todos sus bienes presentes y futuros, se singulariza mediante la designación que se hace de los bienes que deben quedar afectos al pago, y es claro que el embargo será legítimo, en tanto que recaiga sobre bienes del deudor, y no en bienes que hayan salido de su patrimonio, por más que no estén inscritos aún a favor de nuevo dueño; porque si esta exigencia fuera necesaria, equivaldría a imponer dicha formalidad para la validez del contrato de traslación de propiedad, que se perfecciona por el sólo efecto del consentimiento, y cuando de acuerdo con nuestra legislación, el registro no tiene sustantividad, ya que sus efectos son de mera publicidad, referentes a la propiedad

raíz, de tal manera que los conflictos de preferencia sólo pueden surgir entre acreedores de igual derecho, es decir, de derecho real; de lo que se concluye que un acreedor quirografario no tiene más que un derecho general de prenda sobre los bienes del deudor, el cual se singulariza y hace efectivo mediante el secuestro, de tal modo que éste sólo puede ser eficaz en cuanto recaiga sobre bienes que correspondan al demandado, en el momento de efectuarse el secuestro, sin que sea jurídico afirmar que por no haberse inscrito oportunamente una escritura de compraventa, celebrada entre el deudor y un tercero, en el Registro Público de la Propiedad, el acreedor del vendedor tenga derecho para secuestrar y sujetar a las resultas del juicio, en cobro de una obligación personal, un bien que legalmente ha salido del patrimonio de su deudor, por virtud de un documento auténtico, como lo es una escritura pública, pues no es jurídico tampoco que en presencia de esa escritura, que demuestra el derecho a la propiedad y a la posesión, a favor del tercero, se sancione un despojo para realizar y perfeccionar el secuestro, con conocimiento, por parte de la autoridad, de que se realizó sobre un bien que no correspondía al deudor; pues el comprador que no ha inscrito su título, es propietario respecto de los acreedores quirografarios del vendedor, y aun cuando la inscripción es indispensable en un conflicto de derechos reales, de su omisión no pueden prevalerse aquellos acreedores que no creyeron necesario asegurar sus créditos con un derecho sobre la cosa, y puesto que no han tratado sino con la persona, es a ésta y no a la cosa a la que deben dirigirse, razón por la que un inmueble que los acreedores embargaren, puede legalmente considerarse como de la propiedad del comprador que hizo la compra antes del embargo, aunque no hubiere registrado el título de adquisición antes del secuestro, ya que este último, no da al que lo practica, un derecho real sobre lo secuestrado.

Amparo civil en revisión 1328/33. Cué Villar Luis. 19 de abril de 1937. Mayoría de tres votos. El Ministro Abenamar Eboii Paniagua no intervino por haberlo sido aceptada su excusa para conocer de este negocio. Disidente: Luis Bazdresch. La publicación no menciona el nombre del ponente.

2

Quinta ÉPOCA

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomó: LII

Página: 725

EMBARGO, NATURALEZA JURÍDICA DEL.- El embargo no constituye un derecho real, ya que por su virtud la obligación que tiene el deudor, de pagar con todos sus bienes presentes y futuros, se singulariza mediante la designación que se hace de los bienes que deben quedar afectos al pago, y es claro que el embargo será legítimo, en tanto que recaiga sobre bienes del deudor, y no en bienes que hayan salido de su patrimonio, por más que no estén inscritos aún a favor de nuevo dueño; porque si esta exigencia fuera necesaria, equivaldría a imponer dicha formalidad para la validez del contrato de traslación de propiedad, que se perfecciona por el sólo efecto del consentimiento, y cuando de acuerdo con nuestra legislación, el registro no tiene

sustantividad, ya que sus efectos son de mera publicidad, referentes a la propiedad raíz, de tal manera que los conflictos de preferencia sólo pueden surgir entre acreedores de igual derecho, es decir, de derecho real; de lo que se concluye que un acreedor quirografario no tiene más que un derecho general de prenda sobre los bienes del deudor, el cual se singulariza y hace efectivo mediante el secuestro, de tal modo que éste sólo puede ser eficaz en cuanto recaiga sobre bienes que correspondan al demandado, en el momento de efectuarse el secuestro, sin que sea jurídico afirmar que por no haberse inscrito oportunamente una escritura de compraventa, celebrada entre el deudor y un tercero, en el Registro Público de la Propiedad, el acreedor del vendedor tenga derecho para secuestrar y sujetar a las resultas del juicio, en cobro de una obligación personal, un bien que legalmente ha salido del patrimonio de su deudor, por virtud de un documento auténtico, como lo es una escritura pública, pues no es jurídico tampoco que en presencia de esa escritura, que demuestra el derecho a la propiedad y a la posesión, a favor del tercero, se sancione un despojo para realizar y perfeccionar el secuestro, con conocimiento, por parte de la autoridad, de que se realizó sobre un bien que no correspondía al deudor; pues el comprador que no ha inscrito su título, es propietario respecto de los acreedores quirografarios del vendedor, y aun cuando la inscripción es indispensable en un conflicto de derechos reales, de su omisión no pueden prevalecerse aquellos acreedores que no creyeron necesario asegurar sus créditos con un derecho sobre la cosa, y puesto que no han tratado sino con la persona, es a ésta y no a la cosa a la que deben dirigirse, razón por la que un inmueble que los acreedores embargaren, puede legalmente considerarse como de la propiedad del comprador que hizo la compra antes del embargo, aunque no hubiere registrado el título de adquisición antes del secuestro, ya que este último, no da al que lo practica, un derecho real sobre lo secuestrado.

Amparo civil en revisión 1328/33. Cué Villar Luis. 19 de abril de 1937. Mayoría de tres votos. El Ministro Abenamar Ebohi Paniagua no intervino por haberlo sido aceptada su excusa para conocer de este negocio. Disidente: Luis Bazdresch. La publicación no menciona el nombre del ponente.

3

Quinta ÉPOCA

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: CIII

Página: 2291

EMBARGO, ILEGALIDAD DEL, CUANDO SE PRACTICA EN BIENES SALIDOS DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR (TERCERO PARA LOS EFECTOS DEL REGISTRO).-

La Suprema Corte de Justicia ha sostenido que el embargo sólo puede surtir efectos en cuanto recae en bienes que correspondan al demandado y que el acreedor del vendedor no tiene derecho secuestrar lo que ha salido del patrimonio de éste. También se ha sostenido que para determinar quién es tercero para los efectos del registro, no debe atenderse al significado gramatical de la palabra, pues las leyes civiles y del registro consideran como tercero a quien por un acto o contrato puede ejercer

derechos sobre el inmueble comprendido en el título no registrado, y conforme a esta doctrina, se ha resuelto que aunque el comprador no haya inscrito su título adquisitivo, debe tenersele como propietario respecto del acreedor quirografario, porque la inscripción es indispensable en un derecho real, pero de esta omisión no pueden prevalerse los acreedores quirografarios.

Amparo civil en revisión 3722/46. César Francisco y coagraviada. 10 de marzo de 1950. Unanimidad de cinco votos. Ponente: Agustín Mercado Alarcón.

4

Quinta ÉPOCA

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: CV

Página: 799

EMBARGO PRACTICADO EN BIENES SALIDOS DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR, ILEGALIDAD DEL.- El embargo sólo puede ser eficaz cuando recae en bienes que corresponden al demandado, y no es jurídico que por no haberse inscrito oportunamente la compraventa, el acreedor del vendedor tenga derecho a secuestrar lo que ha salido del patrimonio de éste.

Amparo civil en revisión 7342/49. Núñez Antonio. 26 de julio de 1950. Unanimidad de cuatro votos. El Ministro Roque Estrada no estuvo presente por las razones que constan en el acta del día. Ponente: Agustín Mercado Alarcón.

Nota: Este criterio ha integrado la jurisprudencia 136/85, publicada en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, página 396.

5

Quinta ÉPOCA

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: CVIII

Página: 1005

EMBARGO PRACTICADO EN BIENES SALIDOS DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR, ILEGALIDAD DEL.- El secuestro sólo puede ser eficaz en cuanto recae en bienes que corresponden al demandado en el momento de efectuarse aquél; pero no es jurídico que por no haberse inscrito oportunamente la compraventa del bien embargado en el Registro de la Propiedad, el acreedor del vendedor tenga derecho a secuestrar y sujetar a las resultas del juicio, en cobro de una obligación personal, un bien que legalmente había salido del patrimonio de su deudor; y tampoco es jurídico que en presencia de una escritura que demuestre el derecho a la propiedad y a la posesión en

favor del comprador, se sancione un despojo, para realizar y perfeccionar el secuestro, por medio de su inscripción en el Registro Público, con conocimiento, por parte de la autoridad, de que tal acto se realizó sobre un bien que no correspondía al deudor. Aunque el comprador no haya inscrito su título, es propietario respecto de los acreedores quirografarios del vendedor; la inscripción es indispensable en un conflicto de derechos reales y de su omisión no pueden prevalecer los acreedores quirografarios, quienes no creyeron necesario asegurar sus créditos con un derecho sobre la cosa, y puesto que no han tratado sino con la persona, es a ésta y no a la cosa a quien deben dirigirse. Por esta razón, un inmueble que los mencionados acreedores embargan, puede legalmente considerarse como de la propiedad del comprador que hizo la compra antes del secuestro, porque éste no da al que lo práctica, un derecho real sobre lo embargado. Tal doctrina es sostenida por Troplong, Dalloz, Aine y Gómez de la Sema. Por otra parte, si el comprador reclama en amparo el secuestro, en las condiciones dichas, no se trata de una disputa sobre la propiedad del inmueble, entre el quejoso y el tercer perjudicado, sino de la reclamación de un embargo trabado en juicio, en el que no fue parte el quejoso; y, por tanto, la decisión de la constitucionalidad o inconstitucionalidad del acto reclamado, no implica necesariamente el que se tenga que resolver cuestiones de dominio, sino sólo si existe alguna afectación o vulneración al derecho de propiedad aparente, en favor del mismo quejoso; desde ese punto de vista, debe también concederse el amparo, en cuanto a los derechos de posesión afectados por el acto reclamado, si la posesión se acredita.

Amparo civil en revisión 7341/45. Limantour Alfredo. 30 de abril de 1951. Unanimidad de cuatro votos. El Ministro Roque Estrada no votó en este negocio, por la razón que se expresa en el acta del día. Relator: Agustín Mercado Alarcón.

Integra Jurisprudencia 136/85, Cuarta Parte,

6

Quinta ÉPOCA

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomó: CX

Página: 834

EMBARGO, NATURALEZA JURÍDICA DEL.- Si bien es cierto que la Suprema Corte de Justicia sustentó la tesis de que si una compraventa se registra con posterioridad a la fecha en que se trabó embargo sobre el inmueble que se enajena, aquélla no puede oponerse al embargante que adquirió derechos respecto del bien raíz vendido; también es verdad que este mismo alto Tribunal, en diversas ejecutorias ha sostenido el criterio de que el embargo no constituye un derecho real, ya que en virtud de él la obligación que tiene el deudor de pagar con todos sus bienes presentes y futuros, se singulariza mediante la designación que se hace de los bienes que deben quedar afectos al pago, y es claro que el embargo será legítimo, en tanto que recaiga sobre bienes del deudor y no en bienes que hayan salido de su patrimonio por más que no esten inscritos aún a favor del nuevo dueño; porque si esta exigencia fuera necesaria, equivaldría a imponer dicha formalidad para la validez del contrato de traslación de propiedad, que se perfecciona por el solo efecto del consentimiento, y cuando de acuerdo con nuestra

legislación, el registro no tiene sustantividad, ya que sus efectos son de mera publicidad, referentes a la propiedad raíz, de tal manera que los conflictos de preferencia, sólo pueden surgir entre acreedores de igual derecho, es decir, de derecho real; de lo que se concluye que un acreedor quirografario tiene más que un derecho general de prenda sobre los bienes del deudor, el cual se singulariza y hace efectivo mediante el secuestro, de tal modo que éste sólo puede ser eficaz en cuanto recaiga sobre bienes que correspondan al demandado, en el momento de efectuarse el secuestro, sin que sea jurídico afirmar que por no haberse inscrito oportunamente una escritura de compraventa, celebrada entre el deudor y un tercero, en el Registro Público de la Propiedad el acreedor del vendedor tenga derecho para secuestrar y sujetar a las resultas del juicio, en cobro de una obligación personal, un bien que legalmente a salido del patrimonio de su deudor, por virtud de un documento auténtico, como lo es una escritura pública, pues no es jurídico tampoco que en presencia de esa escritura, que demuestra el derecho a la propiedad y a la posesión, a favor del tercero, se sancione un despojo para realizar y perfeccionar el secuestro, con conocimiento, por parte de la autoridad, de que se realizó sobre un bien que no correspondía al comprador; pues el comprador que no ha inscrito su título, es propietario respecto de los acreedores quirográficos del vendedor, y aun cuando la inscripción es indispensable en un conflicto de derechos reales, de su omisión no pueden prevalecerse aquellos acreedores que no creyeron necesario asegurar sus créditos con un derecho sobre la cosa, y puesto que no han tratado sino con la persona, es a ésta y no a la cosa a la que deben dirigirse, razón por la que un inmueble que los acreedores embargaren, puede legalmente considerarse como de la propiedad del comprador que hizo la compra antes del embargo, aunque no hubiere registrado el título de adquisición antes del secuestro, ya que este último da al que lo practica, un derecho real sobre lo secuestrado.

Amparo civil directo 4863/51. Solís Marcín Fernando. 25 de octubre de 1951. Mayoría de tres votos. Disidentes: Vicente Santos Guajardo y Roque Estrada. Ponente: Carlos I. Meléndez.

7

Quinta ÉPOCA

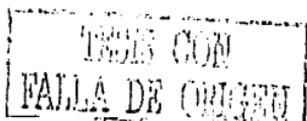
Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: CXI

Página: 589

EMBARGO, NATURALEZA JURÍDICA DEL.- El embargo no constituye un derecho real, ya que por virtud de él la obligación que tiene el deudor de pagar con todos sus bienes presentes y futuros, se singulariza mediante la designación que hace de los bienes que deben quedar afectos al pago, y es claro que el embargo será legítimo en tanto recaiga sobre bienes del deudor y no en bienes que hayan salido de su patrimonio, por más que no estén inscritos a favor del nuevo dueño; porque si esta exigencia fuera necesaria, equivaldría a imponer dicha formalidad para la validez del contrato de traslación de propiedad, que se perfeccionó por el solo consentimiento, y cuando de acuerdo con nuestra legislación, el registro no tiene sustantividad, ya que



sus efectos son de mera publicidad, referentes a la propiedad raíz, de tal manera que los conflictos de preferencia sólo pueden surtir acreedores de tal derecho, es decir, de derecho real.

Amparo civil directo 4677/51. Pavón Moreno Margarita. 24 de enero de 1952. Mayoría de tres votos. Disidentes: Vicente Santos Guajardo y Roque Estrada. Relator: Agustín Mercado Alarcón.

8

Quinta ÉPOCA

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: CXVIII

Página: 245

EMBARGO DE BIENES NO REGISTRADOS.- Un embargo trabado en bienes que ya no son propiedad del ejecutado, carece de validez. Ahora bien, demostrado que el bien objeto del secuestro ya no se encontraba en el patrimonio del ejecutado, sino que había sido enajenado antes del embargo en favor de un tercero, aun cuando al trabarse el embargo no esté inscrito todavía la compraventa, aquél no puede prevalecer sobre ésta, máxime cuando no se trata de una cuestión de preferencia de derecho sino de una cuestión de propiedad, pues el Registro Público no es constitutivo de derechos.

Amparo civil directo 1885/53. García Soto J. Jesús. 23 de octubre de 1953. Unanimidad de cuatro votos. Relator: Agustín Mercado Alarcón. El Ministro Gabriel García Rojas no voto por las razones que constan en el acta del día.

Integra jurisprudencia 136/85. 4a. Parte.

9

Quinta ÉPOCA

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: CXIX

Tesis: |

Página: 737

EMBARGO, NATURALEZA JURÍDICA DEL.- La Suprema Corte ha sostenido que un embargo sólo puede producir efectos válidos cuando recae en bienes del deudor, caso en el que la carga impuesta sobre el bien asegurado sigue a éste y prevalece a pesar de una transmisión posterior de la propiedad, en forma de que el adquirente quede obligado a responder de las consecuencias de la deuda; pero esto no ocurre si al

practicarse el embargo el bien está ya fuera del patrimonio del deudor demandado, pues entonces no solamente no prevalecen los derechos del embargante sobre los del adquirente, sino que carece de validez el aseguramiento. En esta hipótesis el propietario estará capacitado para ejercer la acción de dominio y reclamar lo que es suyo y exigir desde luego que se declaren nulas la adjudicación y las posteriores transmisiones que se apoyen en el embargo y que se cancele toda inscripción que de esas operaciones se llegue a hacer en el Registro Público de la propiedad. Por tanto, aunque la adjudicación a favor del causante del adquirente se inscriba en el Registro Público de la Propiedad cuando ya se ha verificado un embargo, esta circunstancia no impide que aquella adjudicación produzca efectos contra el embargante, si el adquirente no plantea una cuestión de preferencia, sino de dominio adquirido por su causante, de manera indudable, con anterioridad al secuestro.

Amparo civil directo 1874/51. Chávez Cervantes Andrea Y Coag. 29 de enero de 1954. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

10

Octava ÉPOCA

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: I, Segunda Parte-1, Enero a Junio de 1988

Página: 283

EMBARGO, ILEGALIDAD DEL, CUANDO RECAE EN BIENES SALIDOS DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR AUNQUE LA ESCRITURA NO ESTE INSCRITA A FAVOR DEL NUEVO DUEÑO.- El embargo sólo es legal cuando recae en bienes del deudor, pero es ineficaz cuando afecta bienes que han salido de su patrimonio, aun cuando no estén inscritos a favor del nuevo dueño, dado que la inscripción no es una exigencia necesaria para la validez de la compraventa, que por ser un contrato consensual se perfecciona por el puro consentimiento de las partes. Además, porque la inscripción en el Registro Público de la Propiedad no es constitutiva de derechos, lo que quiere decir que aun cuando el nuevo dueño no hubiere inscrito su título, es propietario del inmueble; de tal manera que el embargo es ilegal si recae en un bien que no pertenece al demandado, sin que se pueda afirmar jurídicamente que por la falta de inscripción es válido el secuestro de bienes que pertenezcan a un tercero.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 179/88. Inés Vázquez Pérez. 17 de mayo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Octava ÉPOCA

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: VII, Junio de 1991

Página: 266

EMBARGO, ILEGALIDAD DEL, CUANDO SE PRACTICA EN BIENES QUE HAN SALIDO DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR. (LEGISLACION DEL ESTADO DE MICHOACAN).- Es cierto que el artículo 2846 del Código Civil del Estado de Michoacán establece que los testimonios de las escrituras que se presenten para su registro después de transcurridos treinta días de que se dio el aviso preventivo, surten efectos a partir de la fecha de presentación; también es verdad que el testimonio de la escritura de compraventa otorgada en favor del quejoso, se presentó para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad raíz, cuando habían pasado más de treinta días desde la fecha en que se dio el aviso preventivo; sin embargo, esa circunstancia no impide considerar que el peticionario del amparo adquirió el dominio del inmueble que aquí importa el día en que se autorizó aquella escritura y que, por ende, el embargo posterior trabado sobre él, en un juicio seguido contra el vendedor, viola sus garantías individuales, en virtud de que las inscripciones en el Registro, como lo ha establecido la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, tiene efectos declarativos, y no constitutivos de derechos, de tal manera que éstos provienen del acto declarado, mas no de su inscripción.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 129/91. Andrés Herrejón Ruiz. 5 de abril de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Joel González Jiménez. Secretario: Fernando Estrada Vázquez.

Octava ÉPOCA

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEPTIMO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XIV, Septiembre de 1994

Tesis: XVII. 1o. 22 C

Página: 320

EMBARGO PRACTICADO EN BIENES SALIDOS DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR. INTERPRETACION DEL ARTICULO 2199 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.- Una correcta interpretación del citado artículo 2199, del código sustantivo local, para determinar quién es el tercero a que se refiere el indicado artículo, no hay que atender al significado gramatical de esa palabra puesto que tanto la legislación civil como la correspondiente al registro público, consideran como tercero al que por un acto o contrato pueden ejercer derechos sobre el inmueble comprendido en un título no registrado; en este orden de ideas, se ha resuelto que aunque el comprador no haya inscrito su título por el cual adquirió el bien, debe tenerse como

propietario respecto del acreedor quirografario, porque la inscripción es indispensable pero sólo cuando se plantea un conflicto entre derechos de igual categoría; por lo que la omisión de tal inscripción no pueden prevalecerse, frente al adquirente de un derecho real sobre el bien obtenido antes del secuestro al vendedor, los acreedores quirografarios de este último, ya que dicha omisión, en el procedimiento mercantil, al ejercitar un derecho personal, no puede jurídicamente obtener que prevalezca el mismo frente al derecho real de propiedad que obtuvieron los quejosos, quienes poseen un documento de fecha cierta, respecto al bien inmueble que adquirieron por compraventa antes de que el mismo fuera embargado a los deudores en el juicio ejecutivo mercantil y cuando ya había salido del patrimonio de estos últimos en estas condiciones, no resulta cierto que el texto del artículo 2199, del código civil local, contradiga el contenido de la tesis jurisprudencial número 136, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera Sala, Página 396, bajo la voz: EMBARGO PRACTICADO EN BIENES SALIDOS DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR. ILEGALIDAD DEL.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEPTIMO CIRCUITO.

Amparo en revisión 73/91. Javier García Ramírez. 29 de abril de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Marco Antonio Rivera Corella.

Amparo en revisión 164/86. Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A. 19 de septiembre de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Angel G. Vázquez González. Secretario: José Luis Castañeda Guajardo.

13

Octava ÉPOCA

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XIV, Julio de 1994

Página: 569

EMBARGO PRACTICADO EN BIENES SALIDOS DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR, ILEGALIDAD DEL.- Los preceptos del anterior Código Civil para el Estado de Guerrero, que estuvo en vigor hasta el dos de septiembre de mil novecientos noventa y tres, que contenían igual disposición a los actuales artículos 2878, fracción III, 2872, 2880 y 2884 del Código Civil del estado, en el sentido de que los contratos privados de compraventa que fueran válidos conforme a la ley, deben ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad, y que mientras eso no ocurra, el mismo sólo surtirá efectos entre las partes, pero no contra terceros, han sido interpretados por la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el sentido de que, la preferencia que la ley establece en relación a las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad, se refiere sólo a acreedores con iguales derechos, esto es, con derechos reales, pero no a acreedores quirografarios, que no tienen más que un derecho personal contra el deudor, y que por tal razón el embargo sólo puede ser eficaz cuando recae en bienes que corresponden al demandado, pues no es jurídico que por no haberse inscrito oportunamente la compraventa, el acreedor del vendedor tenga derecho a secuestrar lo que ha salido del patrimonio de éste. Dicha jurisprudencia constituye la

interpretación correcta y necesaria de los citados preceptos legales, y es de observancia obligatoria, en términos del primer párrafo del artículo 192 de la Ley de Amparo; por consecuencia, resulta correcta y apegada a derecho su aplicación a los casos en donde el quejoso reclamó en el amparo, el embargo fincado sobre un inmueble de su propiedad, dentro de un juicio en el que no es parte, sin que su título de propiedad aparezca inscrito en el Registro Público correspondiente.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 148/94. Rodolfo Sámano García. 13 de mayo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Martiniano Bautista Espinosa. Secretario: Javier Cardoso Chávez.

14

Octava ÉPOCA

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Tomó: 80, Agosto de 1994

Tesis: 3a./J. 22/94

Página: 21

EMBARGO, ES ILEGAL EL TRABADO EN BIENES SALIDOS DEL DOMINIO DEL DEUDOR, AUN CUANDO NO SE ENCUENTREN INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD A NOMBRE DEL NUEVO ADQUIRENTE. (LEGISLACION DE DURANGO SIMILAR A LA DEL DISTRITO FEDERAL).- De conformidad con lo dispuesto en el código sustantivo civil del Estado de Durango, la falta de registro del documento traslativo de la propiedad ocasiona que el derecho respectivo no sea oponible frente a terceros. No obstante lo anterior, el acreedor quirografario no tiene un derecho real, ni poder directo e inmediato sobre la cosa; el embargo, aun cuando se encuentre registrado no puede ser oponible a quienes adquirieron con anterioridad la propiedad del bien. Luego entonces, dado que el mandamiento de ejecución debe recaer en bienes del deudor, es de establecerse que una vez demostrado fehacientemente que el bien ya no pertenecía al deudor, el embargo registrado sobre este bien con posterioridad al acto traslativo de la propiedad, es ilegal, por más que no se encuentre inscrito a nombre del nuevo propietario, de cuya omisión no puede prevalerse el acreedor quirografario.

Contradicción de tesis 7/94. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo del Octavo Circuito. 27 de junio de 1994. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Carlos Sempé Minvielle. Secretario: Indalfer Infante González.

Tesis jurisprudencial 22/94. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de veintisiete de junio de mil novecientos noventa y cuatro, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: Presidente Carlos Sempé Minvielle, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez y Diego Valadés.

interpretación correcta y necesaria de los citados preceptos legales, y es de observancia obligatoria, en términos del primer párrafo del artículo 192 de la Ley de Amparo; por consecuencia, resulta correcta y apegada a derecho su aplicación a los casos en donde el quejoso reclamó en el amparo, el embargo fincado sobre un inmueble de su propiedad, dentro de un juicio en el que no es parte, sin que su título de propiedad aparezca inscrito en el Registro Público correspondiente.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 148/94. Rodolfo Sámano García. 13 de mayo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Martiniano Bautista Espinosa. Secretario: Javier Cardoso Chávez.

14

Octava ÉPOCA

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Tomó: 80, Agosto de 1994

Tesis: 3a./J. 22/94

Página: 21

EMBARGO, ES ILEGAL EL TRABADO EN BIENES SALIDOS DEL DOMINIO DEL DEUDOR, AUN CUANDO NO SE ENCUENTREN INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD A NOMBRE DEL NUEVO ADQUIRENTE. (LEGISLACION DE DURANGO SIMILAR A LA DEL DISTRITO FEDERAL).- De conformidad con lo dispuesto en el código sustantivo civil del Estado de Durango, la falta de registro del documento traslativo de la propiedad ocasiona que el derecho respectivo no sea oponible frente a terceros. No obstante lo anterior, el acreedor quirografario no tiene un derecho real, ni poder directo e inmediato sobre la cosa; el embargo, aun cuando se encuentre registrado no puede ser oponible a quienes adquirieron con anterioridad la propiedad del bien. Luego entonces, dado que el mandamiento de ejecución debe recaer en bienes del deudor, es de establecerse que una vez demostrado fehacientemente que el bien ya no pertenecía al deudor, el embargo registrado sobre este bien con posterioridad al acto traslativo de la propiedad, es ilegal, por más que no se encuentre inscrito a nombre del nuevo propietario, de cuya omisión no puede prevalerse el acreedor quirografario.

Contradicción de tesis 7/94. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo del Octavo Circuito. 27 de junio de 1994. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Carlos Sempé Minvielle. Secretario: Indalfer Infante González.

Tesis jurisprudencial 22/94. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de veintisiete de junio de mil novecientos noventa y cuatro, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: Presidente Carlos Sempé Minvielle, Mariano Azuela Gutiérrez, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez y Diego Valadés.

Novena ÉPOCA

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: III, Junio de 1996

Tesis: V.1o.3 C

Página: 831

EMBARGO DE BIENES SALIDOS DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR. ES ILEGAL AUN CUANDO NO SE INSCRIBAN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. (LEGISLACION DEL ESTADO DE SONORA). RECTIFICACION DEL CRITERIO SOSTENIDO POR ESTE TRIBUNAL COLEGIADO.- El embargo sólo es legítimo cuando recae en bienes del deudor y no en los que ya salieron de su patrimonio, aun cuando éstos (inmuebles) no se encuentren inscritos a favor del nuevo dueño, pues esta inscripción sólo tiene efectos declaratorios y no constitutivos de derechos. El embargo no constituye un derecho real sobre los bienes embargados, sino que únicamente otorga un derecho personal sobre los bienes del deudor, mismo que se hace efectivo a través del secuestro; por tanto, para que éste resulte legítimo debe recaer en bienes que correspondan al demandado, más aún si se considera que conforme a lo dispuesto por el artículo 399, fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora, la ejecución de las resoluciones judiciales únicamente debe afectar al demandado y su patrimonio y no a terceros, cuyos bienes y derechos, deben ser respetados. La nueva Ley Catastral y Registral del Estado no contempla en la definición de tercero, a aquellos que tengan constituido un embargo a su favor, porque aun cuando puede considerarse que el embargo es un gravamen, éste se refiere a uno de carácter personal y no a uno de naturaleza real.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 354/95. Hermelinda Hernández Rodríguez. 30 de noviembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Pablo Domínguez Peregrina. Secretaria: Carmen Alicia Bustos Carrillo.

Amparo en revisión 179/95. Roberto Evangelista Loreto y otra. 15 de septiembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Luis Humberto Morales. Secretaria: Carmen Alicia Bustos Carrillo.

Novena ÉPOCA

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: IV, Noviembre de 1996

Tesis: VI.2o.77 C

Página: 434

EMBARGO. ES OPONIBLE A TERCEROS UNICAMENTE CUANDO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.- El titular de los derechos garantizados con el embargo de un inmueble, sólo puede oponer dicho gravamen contra terceros, cuando el mismo se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, pues únicamente a virtud de los efectos de publicidad que adquiere el gravamen con su inscripción en dicha dependencia, debe considerarse que los terceros están obligados a conocer el embargo citado; por tanto, la compraventa de un inmueble celebrada en fecha posterior al gravamen, por sí misma no otorga al adquirente el carácter de causahabiente del embargado, ya que para que esto suceda es necesario que previo a la adquisición se haya inscrito el embargo aludido.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 498/96. Enrique Muñoz Morales y otra. 9 de octubre de 1996. Unanimitad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Justino Gallegos Escobar.

17

Novena ÉPOCA

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: VI, Septiembre de 1997

Tesis: II.2o.C.T.47 C

Página: 678

EMBARGO, ILEGALIDAD DEL, CUANDO RECAE EN BIENES SALIDOS DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR.- El embargo sólo es legal cuando se realiza en bienes del deudor. Por tanto, si en un juicio ejecutivo mercantil seguido en contra del deudor, se fincó traba en bienes de un tercero, quien demostró plenamente ser el propietario de éstos, al intentar la acción excluyente de dominio, según el contrato de compraventa referente al inmueble relativo, deviene patente la ilegalidad de ese embargo, pues el bien relativo, al momento de practicarse el secuestro, ya había salido del patrimonio del demandado.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 1731/96. Rogelio López López. 16 de abril de 1997. Unanimitad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: José Valdez Villegas.

Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo IV-Septiembre, tesis XV.2o.8 C, página 641, de rubro: "EMBARGO REALIZADO EN BIENES SALIDOS DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR, ILEGALIDAD DEL."

Novena ÉPOCA

Instancia: QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL CUARTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: VII, Marzo de 1998

Tesis: IV.5o.5 C

Página: 786

EMBARGO ILEGAL. LO ES EL RECAÍDO EN BIENES SALIDOS DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).- El artículo 2142 del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León establece que la traslación de dominio de un bien inmueble es perfecta cuando uno de los contratantes transfiere la propiedad de una cosa o un derecho y el otro a su vez paga por ello un precio cierto y en dinero, sin sujetar la validez de esa operación a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y como la inscripción de la propiedad sólo produce efectos declarativos y no constitutivos de derecho, es inconcuso que la falta de inscripción registral de los bienes inmuebles que han salido del patrimonio de la demandada sólo produce como sanción que el derecho respectivo no pueda ser oponible frente a terceros con derechos reales, ya que la preferencia en materia registral se refiere a derechos de la misma naturaleza. En este orden de ideas, el embargo no constituye un derecho real, pues sólo da al embargante un derecho personal derivado de un crédito quirografario; por tanto, el criterio jurisprudencial número 22/94, visible en la página 853 de la Compilación de Jurisprudencia por Contradicción de Tesis, Octava Época, Tomo IV, Tercera Sala, Segunda Parte, cuyo rubro es: "EMBARGO, ES ILEGAL EL TRABADO EN BIENES SALIDOS DEL DOMINIO DEL DEUDOR, AUN CUANDO NO SE ENCUENTREN INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD A NOMBRE DEL NUEVO ADQUIRENTE (LEGISLACIÓN DE DURANGO SIMILAR A LA DEL DISTRITO FEDERAL).", es aplicable al Estado de Nuevo León, toda vez que el artículo 2895 del código sustantivo civil en dicho Estado es similar a los numerales 3007 y 2881 de la codificación del Distrito Federal y del Estado de Durango, respectivamente.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 268/97. Emmanuel Montelongo Rodríguez. 14 de noviembre de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: María Eliza Zúñiga Alcalá. Secretaria: Catalina Ángel Martínez.

Novena ÉPOCA

Instancia: QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL CUARTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: VII, Marzo de 1998

Tesis: IV.5o.5 C

Página: 786

EMBARGO ILEGAL. LO ES EL RECAÍDO EN BIENES SALIDOS DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).- El artículo 2142 del Código Civil vigente en el Estado de Nuevo León establece que la traslación de dominio de un bien inmueble es perfecta cuando uno de los contratantes transfiere la propiedad de una cosa o un derecho y el otro a su vez paga por ello un precio cierto y en dinero, sin sujetar la validez de esa operación a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y como la inscripción de la propiedad sólo produce efectos declarativos y no constitutivos de derecho, es inconcuso que la falta de inscripción registral de los bienes inmuebles que han salido del patrimonio de la demandada sólo produce como sanción que el derecho respectivo no pueda ser oponible frente a terceros con derechos reales, ya que la preferencia en materia registral se refiere a derechos de la misma naturaleza. En este orden de ideas, el embargo no constituye un derecho real, pues sólo da al embargante un derecho personal derivado de un crédito quirografario; por tanto, el criterio jurisprudencial número 22/94, visible en la página 853 de la Compilación de Jurisprudencia por Contradicción de Tesis, Octava Época, Tomo IV, Tercera Sala, Segunda Parte, cuyo rubro es: "EMBARGO, ES ILEGAL EL TRABADO EN BIENES SALIDOS DEL DOMINIO DEL DEUDOR, AUN CUANDO NO SE ENCUENTREN INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD A NOMBRE DEL NUEVO ADQUIRENTE (LEGISLACIÓN DE DURANGO SIMILAR A LA DEL DISTRITO FEDERAL).", es aplicable al Estado de Nuevo León, toda vez que el artículo 2895 del código sustantivo civil en dicho Estado es similar a los numerales 3007 y 2881 de la codificación del Distrito Federal y del Estado de Durango, respectivamente.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 268/97. Emmanuel Montelongo Rodríguez. 14 de noviembre de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: María Eliza Zúñiga Alcalá. Secretaria: Catalina Ángel Martínez.

20

Sexta ÉPOCA
Instancia: Tercera Sala
Fuente: Apéndice de 1995
Tomo: Tomo IV, Parte SCJN
Tesis: 318
Página: 215

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO.- En los Estados de la República donde la ley exige como requisito para prescribir adquisitivamente, que la posesión esté fundada en justo título, como lo hacía el Código Civil del Distrito y Territorios Federales de 1884, no basta con revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño, sino además, el actor debe probar la existencia del acto que fundadamente se cree bastante para transferir el dominio, porque el justo título no se presume, sino debe ser acreditado.

Sexta ÉPOCA:

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

239

Amparo directo 4171/57. Eulalia Rojas Domínguez. 3 de julio de 1958. Cinco votos.

Amparo directo 3758/59. Leonardo Rivera Aguirre. 18 de febrero de 1960. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 67/59. José Amaro Urroz y coag. 7 de marzo de 1960. Cinco votos.

Amparo directo 2773/58. Norberto Guerra Anaya. 9 de febrero de 1961. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 8142/59. Magdalena Ruiz de Del Valle. 8 de noviembre de 1961. Cinco votos.

21

Novena Epoca

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XIII, Marzo de 2001

Tesis: VI.2o.C.201 C

Página: 1747

EMBARGO, SI EL BIEN MATERIA DEL, FUE ADQUIRIDO A TRAVÉS DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO POR EL DEUDOR, ELLO NO IMPIDE QUE EL ACREEDOR LO PUEDA SEÑALAR EN LA DILIGENCIA DE EMPLAZAMIENTO A FIN DE QUE QUEDE FORMALMENTE EMBARGADO.-

La modalidad de la compraventa en la que el vendedor se reserva el dominio, restringe la facultad del comprador para disponer del bien, pues el precio de la cosa vendida aún no ha sido pagado en su totalidad, constituyendo lo anterior una garantía para el vendedor frente al eventual incumplimiento del comprador; sin que ello impida que el acreedor lo pueda señalar en la diligencia de emplazamiento a fin de que quede formalmente embargado, ya que en la especie, el bien mueble embargado es propiedad de la parte demandada sujeta a una modalidad determinada por una condición suspensiva.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 413/2000. María Luisa Pérez Pacheco y otro. 19 de octubre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Zapata Huesca.

22

Jurisprudencia

Materia(s): Civil
Novena Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo: XIV, Agosto de 2001
Página: 1077
Tesis: VI.3o.C. J/41

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).- El artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, establece que el que hace valer la usucapión debe probar la existencia del título que genere su posesión, es decir, el acto que fundadamente se considera bastante para transferir el dominio; por tanto, si el quejoso afirma que el bien materia de la controversia lo poseía a justo título, en los términos del precepto invocado, debe probar la existencia de este título; de tal manera que al no hacerlo así, debe concluirse que la acción de que se trata no quedó acreditada.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 303/88. Guadalupe González Ramírez. 23 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Amparo directo 349/88. Pedro Flores de Jesús. 20 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Amparo directo 28/2000. Ciro Mendoza Márquez y otros. 16 de marzo de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros.

Amparo directo 566/2000. Catarino Huerta y otros. 5 de abril de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Rosalba García Ramos.

Amparo directo 199/2001. Agustín Priego Forcelledo y otros. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona.

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 620, tesis 653, de rubro: "USUCAPIÓN. CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN. DEBE SEÑALARSE PROPORCIONANDO TODOS AQUELLOS DATOS QUE REVELAN SU EXISTENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).".

SEGUNDO GRUPO

23

Quinta ÉPOCA

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XCII

Página: 126

REGISTRO PÚBLICO, PRELACIÓN DE INSCRIPCIONES EN EL (EMBARGO, SOBRESIMIENTO DEL).- La inscripción del embargo de un inmueble, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 3017 del Código Civil del Distrito Federal, debe surtir efectos desde el día y hora en que el documento relativo se presentó para su registro y no desde la fecha de la inscripción formal; pero si con anterioridad a la presentación de ese documento, se anotó previamente la escritura de compraventa del inmueble, en favor de un tercero, y el registro de la propia escritura tuvo lugar dentro del mes siguiente a la inscripción preventiva, de conformidad con el artículo 3018 del código citado, tal venta surtió efectos contra tercero, desde la fecha de la anotación preventiva; de lo que resulta que el secuestro recayó sobre un inmueble que ya no era de la propiedad del demandado, y por lo mismo, si la autoridad responsable dictó resolución sobreseyendo el embargo, no incurrió con ello en violación de garantías, en perjuicio del ejecutante.

Amparo civil en revisión 207/45. Navarro Agustín. 9 de abril de 1947. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Hilario Medina. La publicación no menciona el nombre del ponente.

24

Sexta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: Cuarta Parte, XIX

Página: 215

REGISTRO PÚBLICO. LA INSCRIPCIÓN EN EL, NO ES CONSTITUTIVA DE DERECHOS.- La inscripción en el Registro Público de la Propiedad de las escrituras de compraventa no significa traslación de dominio, como acontece en Alemania y Suiza, en donde se considera la inscripción como constitutiva de derechos, una vez que en México tal inscripción es puramente declarativa, en atención a que la traslación de dominio se hace por el acto jurídico celebrado entre las partes y la inscripción no es más que la declaración de lo que se realizó en ese acto, los efectos registrales no son constitutivos del derecho de propiedad, sino exclusivamente publicitarios, de lo cual resulta que la falta de inscripción en el registro de una compraventa, no implica sin más la nulidad de la operación.

Amparo directo 6604/57. Simón A. García. 19 de enero de 1959. 5 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Volumen VII, Cuarta Parte, pág. 250 (primera tesis). Amparo directo 565/56. United States Land & Lumber, Co. 22 de enero de 1958. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Volumen IX, Cuarta Parte, pág. 102. Amparo directo 2852/57. Francisco Cepeda Cruz. 10 de marzo de 1958. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Volumen X, Cuarta Parte, pág. 199 (primera tesis). Amparo directo 3834/57. Francisca Ortiz viuda de López y coag. 28 de abril de 1958. 5 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Volumen XV, Cuarta Parte, pág. 263. Amparo directo 3649/56. Carlos Lagunas Govantes. 29 de septiembre de 1958. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Gabriel García Rojas.

Volumen XV, Cuarta Parte, pág. 275. Queja 103/57. María Matamoros viuda de Soria. 10 de septiembre de 1958. 5 votos. Ponente: Alfonso Guzmán Neyra.

25

Octava ÉPOCA

Instancia: TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO TERCER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: I, Segunda Parte-2, Enero a Junio de 1988

Página: 585

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, INSCRIPCIONES EN EL.- El hecho de que una operación de compraventa no se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en manera alguna produce la nulidad o inexistencia de la misma, puesto que la inscripción no es elemento integrante de la operación, sino que tiene como objeto dar publicidad al acto pero no constituir el derecho, ya que éste proviene del acto jurídico respectivo y no de su inscripción.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 167//88.- Delfina Contreras Martínez.- 23 de junio de 1988.- Unanimidad de votos.- Ponente: Robustiano Ruiz Martínez.- Secretaria: Ruth Ramírez Núñez.

Véase:

Jurisprudencia 255, Tercera Sala, página 723 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917-1985.

Octava ÉPOCA

Instancia: TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO TERCER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: I, Segunda Parte-2, Enero a Junio de 1988

Página: 584

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, INSCRIPCIONES EN EL. - La inscripción de un contrato de compraventa en el Registro Público de la Propiedad, sólo tiene efectos declarativos y no constitutivos del derecho de propiedad, toda vez que éste proviene de aquel acto jurídico y la inscripción registral sólo tiene la finalidad de dar publicidad al mismo, y aun cuando la ley dice que los documentos que deben registrarse y no se registran sólo produjeron efectos entre quienes los otorgan, sin perjudicar a terceros, esto debe entenderse con relación a la preferencia establecida para los créditos inscritos en el Registro Público de la Propiedad que tengan derechos de la misma naturaleza, por lo que un secuestro no otorga al ejecutante un derecho real sino un derecho personal que no puede oponerse al derecho de propiedad adquirido con anterioridad al embargo.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO TERCER CIRCUITO.

Amparo en revisión 94/88.- Orlando Villavicencio Santiago.- 24 de marzo de 1988.- Unanimidad de votos.- Ponente: José Angel Morales Ibarra.- Secretario: Amado Chiñas Fuentes.

Véase:

Jurisprudencia 225, fojas 727, Cuarta Parte, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985. Tercera Sala.

Octava ÉPOCA

Instancia: TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO CUARTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: VII, Mayo de 1991

Página: 165

COMPRAVENTA DE INMUEBLES. SE PERFECCIONA CUANDO LA OPERACION RELATIVA ES INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. (LEGISLACION CIVIL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO). - No debe considerarse ilegal el embargo trabado sobre un inmueble inscrito en la oficina del Registro Público de la Propiedad a nombre del deudor en un juicio ejecutivo mercantil, sólo porque un tercero acredite que adquirió dicho bien con anterioridad a la fecha del secuestro; pues

conforme al Código Civil de Quintana Roo (artículos 2459, 2598 y 3159) la compraventa de inmuebles es un contrato formal que se perfecciona hasta que la operación respectiva es inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Así, es inconcuso que las tesis de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que sostienen que es ilegítimo el embargo que recae sobre inmuebles que ya salieron del patrimonio del deudor, aunque no se hubiere registrado la escritura de compraventa, no resulta, aplicables tratándose de la legislación de aquella entidad, ya que están basadas en las legislaciones en donde el Registro Público sólo tiene efectos declarativos.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO CUARTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 213/90. Luis Felipe Campos Castillo. 11 de julio de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Froylán Guzmán Guzmán. Secretario: Germán Escalante Aguilar.

Amparo en revisión 235/85. María de Jesús Ramírez de Villanueva. 2 de abril de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: Martín Borrego Martínez. Secretario: Santiago Méndez Valencia.

28

Octava ÉPOCA

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: VIII, Octubre de 1991

Página: 258

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, INSCRIPCIÓN EN EL.- La inscripción en el Registro Público de la Propiedad resulta indispensable cuando existe un conflicto entre derechos de igual categoría, por lo cual, cuando está a discusión la validez y preferencia entre derechos reales, uno derivado de la transmisión de la propiedad por un acto de compraventa, y el otro por igual transmisión de la propiedad pero derivado de la adjudicación en remate de un bien, la inscripción del primero se hacía necesaria, y si la misma no se realizó no puede aceptarse que legalmente afecte al segundo de los actos mencionados.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 203/90. Ma. Esthela Aguilera Franco. 7 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Sandoval Espinosa. Secretario: José Guillermo Zárate Granados.

Octava ÉPOCA

Instancia: TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO CUARTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: IX, Abril de 1992

Página: 456

COMPRAVENTA. REQUISITO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, PARA PERFECCIONARLA, CONFORME AL CÓDIGO CIVIL DE QUINTANA ROO.- El artículo 2598 del Código Civil vigente en el Estado de Quintana Roo, establece como requisito sine qua non para el perfeccionamiento de la compraventa de bienes inmuebles, que dicho acto jurídico, se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, por tanto, si el quejoso omitió cumplir con dicho presupuesto, es claro que el contrato aludido no surte efecto legal alguno y como consecuencia tampoco se transmite el dominio de la cosa, debido a que en esa entidad la inscripción registral constituye un elemento constitutivo y no declarativo.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO CUARTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 368/90. Abelardo Conde. 31 de enero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando A. Yates Valdez. Secretaria: Juliana Martínez Cerda.

Octava ÉPOCA

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Tomo: 55, Julio de 1992

Tesis: VIII.1o. J/8

Página: 64

COMPRAVENTA, PARA QUE SURTA EFECTOS FRENTE A TERCEROS EMBARGANTES, ES REQUISITO QUE SE ENCUENTRE INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD (LEGISLACION DEL ESTADO DE COAHUILA).- La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado que la validez y efectos erga omnes de la compra venta no pueden quedar sujetos al requisito del registro porque éste carece de funciones constitutivas en nuestro derecho; sin embargo, en contra de esa regla que sustenta el artículo 3003 del Código Civil del Distrito Federal, el artículo 2884 del Código Civil vigente en el Estado de Coahuila, establece que los documentos que conforme a éste Código deban registrarse y no se registren sólo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no pueden ser oponibles a terceros, y a diferencia del Código Civil del Distrito Federal, agrega que son terceros para efectos registrables, todos aquellos que tengan constituidos derechos reales, gravámenes o embargos sobre los bienes, y derechos que sean objeto de inscripción conforme al artículo 2880 de éste Código, y que por tanto, sólo

dichos terceros podrán invocar la falta de registro, cuando se les pretende oponer un acto, contrato, resolución o documento que debiéndose registrar, no se hizo así, a efecto de que no le sea oponible, ni los perjudique; y por tanto si un tercero embargó el inmueble objeto del contrato de compra-venta y lo registró con anterioridad a la fecha de que se inscribió la escritura de compra-venta, es evidente que dicho contrato no puede oponerse frente al tercero embargante, por no haberse registrado con anterioridad a dicho embargo, para que surtiera efectos contra terceros.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.

Amparo en revisión 15/91. Comercial Nueva Laguna, S.A. de C.V. 29 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Ismael Castellanos Rodríguez. Secretario: Marco Antonio Arredondo Elías.

Amparo en revisión 83/91. Sandra Luz Aréchiga de Belcerra. 10 de octubre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Marco Antonio Arroyo Montero. Secretario: Julio Jesús Ponce Gamiño.

Amparo en revisión 173/91. Alicia Rodríguez Ortiz. 5 de diciembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Rogelio Sánchez Alcáuter. Secretario: Fernando O. Villarreal Delgado.

Amparo en revisión 87/92. Banco Nacional del Pequeño Comercio, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo. 26 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Rogelio Sánchez Alcáuter. Secretario: Fernando O. Villarreal Delgado.

Amparo en revisión 151/92. María Luisa Ramos Galiano. 28 de mayo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Marco Antonio Arroyo Montero. Secretario: Julio Jesús Ponce Gamiño.

Véase: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número 80, pág. 21, tesis por contradicción 3a./J.22/94.

Octava ÉPOCA

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XIV, Julio de 1994

Página: 772

REGISTRO PÚBLICO, INSCRIPCIONES EN EL. NO SON REQUISITOS DE CONSTITUCION DE LOS ACTOS JURÍDICOS INSCRITOS.- El hecho de que en el Registro Público de la Propiedad no se efectúe, en el folio de derechos reales respectivo, la anotación relativa a la transmisión de la propiedad en favor de quien adquiere por compraventa, y por esa razón, en dicha institución aún aparezca la inscripción de la finca objeto del contrato de compraventa, en favor de la vendedora, de ninguna manera nulifica o invalida el derecho del nuevo propietario, pues de

conformidad con los artículos 2872 y 2881 del Código Civil del Estado de Guerrero, los efectos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, son meramente declarativos, con el objeto de dar publicidad al acto jurídico inscrito, pero no se significa como un elemento o requisito de constitución de los derechos y obligaciones materia de inscripción, pues los mismos provienen del acto jurídico declarado, y éste a su vez, nace a la vida jurídica, por la sola concurrencia de la voluntad de los contratantes para celebrarlo, en términos de ley, y de la satisfacción de los elementos legales inherentes a su propia naturaleza, entre los cuales no cuenta el de su registro.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 148/94. Rodolfo Sámano García. 13 de mayo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Martiniano Bautista Espinosa. Secretario: Javier Cardoso Chávez.

32

Octava ÉPOCA

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XIV, Julio de 1994

Página: 773

REGISTRO PÚBLICO. PRESUNCIÓN LEGAL DE EXISTENCIA DEL DERECHO INSCRITO EN EL. PUEDE SER DESVIRTUADA POR PRUEBA EN CONTRARIO. (LEGISLACION DEL ESTADO DE GUERRERO).- Conforme al artículo 2883 del Código Civil para el Estado de Guerrero, el derecho registrado se presumirá que existe y pertenece a su titular en la forma expresada en el asiento respectivo. Sin embargo, dicha presunción legal, como cualquiera otra, admite prueba en contrario, esto es, puede ser desvirtuada por cualquiera de los medios de prueba reconocidos en la ley. En consecuencia, esa presunción quedará desvanecida, si se exhibe en el juicio, el contrato privado de compraventa, legalmente formalizado, en el cual conste que, quien aparece como titular en el Registro Público, ha vendido el inmueble, materia de la inscripción, a un tercero quien ahora detenta la propiedad de ese bien.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 148/94. Rodolfo Sámano García. 13 de mayo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Martiniano Bautista Espinoza. Secretario: Javier Cardoso Chávez.

33

Octava ÉPOCA

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

COMPRAVENTA, NULIDAD DE, PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE, CUANDO UN SEGUNDO COMPRADOR NO OBRA DE BUENA FE, A PESAR DE LA PRIORIDAD DE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.- Si un inmueble es materia de una segunda venta y ésta tiene prelación en cuanto a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, por haber sido hecha con anterioridad a un oficio que ordena la diversa inscripción de dicho inmueble derivada del juicio ordinario civil de otorgamiento y firma de escritura pública, en el que se dictó sentencia que causó ejecutoria, instaurado por el primer comprador en el que obtuvo sentencia favorable en ese sentido, y el segundo comprador no ignoraba los vicios de origen de su título y la propia existencia del contrato de compraventa sobre el mismo inmueble cuya validez y subsistencia alegó el comprador primario, de todo ello se deduce que el segundo comprador tuvo cabal conocimiento de los actos anteriores al registro de su compraventa, dado que admitió que fue notificado en varias ocasiones que unas personas querían tomar posesión de su departamento, cosa que le notificó al notario, quien le informó que efectivamente estaba detenido su asunto, por la existencia de un juicio civil referente a ese departamento que había causado ejecutoria. De ahí que debió tomarse en consideración no solamente la prioridad en el registro sino esencialmente la buena fe o la mala fe con lo cual se concertó la segunda compraventa, cobrando aplicación la disposición específica que se consigna en la primera parte del artículo 2270 del Código Civil que establece: "La venta de cosa ajena es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe".

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3560/92. René Chassin Escalona. 9 de julio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Miguel Angel Castañeda Niebla.

34

Octava ÉPOCA

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: X, Octubre de 1992

Página: 298

COMPRAVENTA, NULIDAD DE, PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE, CUANDO UN SEGUNDO COMPRADOR NO OBRA DE BUENA FE, A PESAR DE LA PRIORIDAD DE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.- Si un inmueble es materia de una segunda venta y ésta tiene prelación en cuanto a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, por haber sido hecha con anterioridad a un oficio que ordena la diversa inscripción de dicho inmueble derivada del juicio ordinario civil de otorgamiento y firma de escritura pública, en el que

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

se dictó sentencia que causó ejecutoria, instaurado por el primer comprador en el que obtuvo sentencia favorable en ese sentido, y el segundo comprador no ignoraba los vicios de origen de su título y la propia existencia del contrato de compraventa sobre el mismo inmueble cuya validez y subsistencia alegó el comprador primario, de todo ello se deduce que el segundo comprador tuvo cabal conocimiento de los actos anteriores al registro de su compraventa, dado que admitió que fue notificado en varias ocasiones que unas personas querían tomar posesión de su departamento, cosa que le notificó al notario, quien le informó que efectivamente estaba detenido su asunto, por la existencia de un juicio civil referente a ese departamento que había causado ejecutoria. De ahí que debió tomarse en consideración no solamente la prioridad en el registro sino esencialmente la buena fe o la mala fe con lo cual se concertó la segunda compraventa, cobrando aplicación la disposición específica que se consigna en la primera parte del artículo 2270 del Código Civil que establece: "La venta de cosa ajena es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe".

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3560/92. René Chassin Escalona. 9 de julio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Miguel Angel Castañeda Niebla.

35

Octava ÉPOCA

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomó: XI, Enero de 1993

Página: 319

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD ALCANCE DE LAS INSCRIPCIONES EN EL.- Una exégesis de los artículos 3455, 3457, 3458, 3462 y 3472 del Código Civil para el Estado de Sonora, lleva a considerar que las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad responden a la necesidad de que haya una comunicación al público de los derechos que se inscriben, para poner de manifiesto la condición en que se encuentran los inmuebles (principalmente en cuanto a su tráfico comercial), a efecto de evitar fraudes, provenientes regularmente de ocultación en perjuicio de un derecho adquirido, diverso al del que figura como titular y así, crear certidumbre y seguridad a las anotaciones registrales, para preservar, como sucede en la especie, la cosa materia del litigio para cualquier tercero adquirente, que estando en posibilidad de conocer la restricción que pesa sobre el bien, resulta perjudicante con lo que se resuelve en el juicio respectivo. De tal modo de que la anotación o inscripción de un embargo, el embargante adquiere derechos de los cuales no puede privársele por medio de una inscripción o adquisición posterior a la propiedad del inmueble objeto del embargo.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 143/92. Refugio Robles Huerta viuda de Hernández y otros. 27 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José R. Cuevas Zavala. Secretario: Gregorio Moisés Durán Álvarez.

36

Octava ÉPOCA

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XII, Diciembre de 1993

Página: 867

EMBARGO, EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN DEL. ANTE LA FALTA DE REGISTRO DE LA ADJUDICACION JUDICIAL.- De una correcta interpretación del artículo 2883, fracción X, en relación con la fracción I, del Código Civil para el Estado de Coahuila, se infiere que si en un juicio se ordena la inscripción de un embargo sobre el derecho de propiedad de un inmueble en la Oficina del Registro Público de la Propiedad y posteriormente se adjudica ese bien en favor de quien se inscribió el embargo, es indudable que la adjudicación posterior si es oponible a terceros, ya que aquél en cuyo favor se inscribió el embargo adquirió derechos preferentes sobre posteriores gravámenes, máxime que la diligencia de adjudicación en si misma no constituye propiamente todavía un contrato de compraventa que deba registrarse para que sea oponible a terceros, pues la diligencia de mérito está aun sujeta al trámite correspondiente a la escrituración en rebeldía de la parte demandada en favor del adjudicatario.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.

Amparo en revisión 82/93. Francisco Javier Romo Ramírez. 31 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Pablo Camacho Reyes. Secretaria: Laura Julia Villarreal Martínez.

Amparo en revisión 104/93. Francisco Javier Romo Ramírez. 30 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Julio Ibarrola González. Secretaria: Arcelia de la Cruz Lugo.

37

Octava ÉPOCA

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XIII, Marzo de 1994

Página: 364

EMBARGO INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO. ES EFICAZ CONTRA TERCERO ADQUIRENTE DEL INMUEBLE SOBRE EL QUE SE CONSTITUYO EL GRAVAMEN.- Si se adquiere un inmueble sobre el que pesa un embargo ya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, debe estimarse que el dominio se transmitió con las limitaciones impuestas por el embargo, entre ellas, la sujeción del inmueble a las resultas del juicio en que fue embargado, toda vez que el comprador es propiamente causahabiente, a título particular, del vendedor contra quien se decretó el embargo, puesto que si el registro surte efectos contra terceros, el adquirente del inmueble está expuesto a las resultas del juicio en que aquél se practicó; por lo que siendo una consecuencia del secuestro el remate que pudiera llevarse a cabo sobre el señalado inmueble, de ninguna manera transgrede las garantías individuales del tercero quejoso.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
Amparo en revisión 123/94. Aldé de la Luz Medina de Valdez. 3 de febrero de 1994.
Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Enrique Ramírez Gámez.

38

Novena ÉPOCA

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: I, Mayo de 1995

Tesis: XI.2o.2 C

Página: 408

SOCIEDAD CONYUGAL. CASO EN QUE SURTE EFECTOS CONTRA UN TERCERO A PESAR DE QUE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES NO CONSTEN EN ESCRITURA PÚBLICA.- La finalidad perseguida por el legislador al establecer que las capitulaciones matrimoniales deben constar en escritura pública, es un motivo de seguridad jurídica, en el sentido de que tal formalidad da publicidad a través del Registro Público de la Propiedad Raíz de esas capitulaciones, y sirve como protección de intereses de terceros de buena fe. Luego, si en ejecución de una sentencia, el actor señala para su embargo la totalidad de un inmueble registrado a nombre de un consorte casado bajo el régimen de sociedad conyugal, exhibiendo en ese acto fotocopia certificada de la escritura respectiva, en la cual consta una anotación marginal, en términos del artículo 2840, fracción XIV, del Código Civil del estado, de que ese bien raíz está en disputa en un juicio relativo a la terminación de la sociedad conyugal, no puede válidamente considerarse a dicho embargante como tercero de buena fe, porque con esa anotación indudablemente tuvo pleno conocimiento de que el inmueble estaba en disputa por los consortes, al pertenecer a una sociedad conyugal, pues dicha anotación también tiene los mismos efectos publicitarios y, por ende, surte efectos en su contra.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 44/95. Elsa Sánchez Garcíamalo. 10 de marzo de 1995.
Unanimidad de votos. Ponente: Juan Díaz Ponce de León. Secretario: Moisés Duarte Briz.

Novena ÉPOCA

Instancia: OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: V, Marzo de 1997

Tesis: I.8o.C.113 C

Página: 796

EMBARGO. PRODUCE EFECTOS CONTRA TERCEROS DESDE EL MOMENTO EN QUE SE PRESENTA EL DOCUMENTO RESPECTIVO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.- De la interpretación de los preceptos 3005, 3007, 3013 y 3014 del Código Civil del Distrito Federal, se concluye que el embargo trabado sobre el inmueble en litigio conforme al resultado de la diligencia de requerimiento de pago, emplazamiento y embargo practicado, es registrable en el Registro Público de la Propiedad y produce efectos contra terceros desde la fecha en que se presenta el documento respectivo para su registro y no desde la fecha en que materialmente se realiza la inscripción.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 681/96. Martine Armelle Antoinette Meyer Dubois de Becker. 7 de noviembre de 1996. Mayoría de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Disidente: José Luis Caballero Cárdenas. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, tesis 341, pág. 229.

Octava ÉPOCA

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Tomo: 80, Agosto de 1994

Tesis: 3a./J. 22/94

Página: 21

EMBARGO, ES ILEGAL EL TRABADO EN BIENES SALIDOS DEL DOMINIO DEL DEUDOR, AUN CUANDO NO SE ENCUENTREN INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD A NOMBRE DEL NUEVO ADQUIRENTE. (LEGISLACION DE DURANGO SIMILAR A LA DEL DISTRITO FEDERAL).- De conformidad con lo dispuesto en el código sustantivo civil del Estado de Durango, la falta de registro del documento traslativo de la propiedad ocasiona que el derecho respectivo no sea oponible frente a terceros. No obstante lo anterior, el acreedor quirografario no tiene un derecho real, ni poder directo e inmediato sobre la cosa; el embargo, aun cuando se encuentre registrado no puede ser oponible a quienes

adquirieron con anterioridad la propiedad del bien. Luego entonces, dado que el mandamiento de ejecución debe recaer en bienes del deudor, es de establecerse que una vez demostrado fehacientemente que el bien ya no pertenecía al deudor, el embargo registrado sobre este bien con posterioridad al acto traslativo de la propiedad, es ilegal, por más que no se encuentre inscrito a nombre del nuevo propietario, de cuya omisión no puede prevalecerse el acreedor quirografario.

Contradicción de tesis 7/94. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo del Octavo Circuito. 27 de junio de 1994. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Carlos Sempé Minvielle. Secretario: Indalfer Infante González.

Tesis jurisprudencial 22/94. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de veintisiete de junio de mil novecientos noventa y cuatro, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: Presidente Carlos Sempé Minvielle, Mariano Azuela Gutiérrez, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez y Diego Valadés.

41

Novena Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: II, Agosto de 1995

Tesis: VI.2o. J/24

Página: 306

COMPRAVENTA, LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO NO CONSTITUYE UN ELEMENTO ESENCIAL DE VALIDEZ EN LOS CONTRATOS DE.- La inscripción en el Registro Público de la Propiedad no constituye un elemento esencial de validez en los contratos de compraventa ni en los actos solemnes como los testamentos, a virtud de los cuales se opera el traslado de dominio de un bien determinado, porque como lo sostiene la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en diversas ejecutorias entre las que puede citarse la pronunciada en el diverso amparo número 9643/949/1a, promovido por Felipa Vélez Fuentes, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad según la legislación mexicana, no significa traslación de dominio como acontece en Alemania y en Suiza, donde se considera la inscripción como constitutiva de derechos, siendo en México puramente declarativa, ya que la traslación de dominio se hace por el acto jurídico celebrado entre las partes y la inscripción no es más que la declaración de lo que se realizó en ese acto.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 532/91. Luis Aurelio Suárez Bonet y otro. 26 de noviembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 76/92. Carmen Huerta Ramírez. 25 de febrero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 303/92. Esteban Roberto Ortega Cortez. 25 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Vicente Martínez Sánchez.

Amparo en revisión 625/92. Georgina Jaimes Carranza. 12 de enero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 350/95. Demetrio Carreto Jurado y otra. 5 de julio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Zapata Huesca.

42

Novena ÉPOCA

Instancia: QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: II, Agosto de 1995

Tesis: I.5o.C.16 C

Página: 482

COMPRAVENTA. OPOSICION IMPROCEDENTE AL EMBARGO INSCRITO CON ANTERIORIDAD AL REGISTRO DE LA.- De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 3013, párrafo primero, en relación con el 3007 del Código Civil para el Distrito Federal, los contratos que deben registrarse no surten efectos contra terceros mientras no hayan sido inscritos; por tanto, si una compraventa se registra con posterioridad a la fecha en que se inscribió el embargo del inmueble que se enajena, dicha venta, aunque traslativa de la propiedad para el comprador, no se puede oponer al embargante que adquirió derechos respecto del bien raíz vendido, con anterioridad a la fecha en que se inscribió la compraventa. En cambio, el ejecutante a partir de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del embargo sí puede oponer a los compradores los derechos reales que se deriven del secuestro debidamente registrado.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3150/95. José Luis Campos Campos y otra. 29 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretaria: María Guadalupe Gama Casas.

Novena ÉPOCA

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: VII, Enero de 1998

Tesis: VIII.2o.36 C

Página: 1177

SOCIEDAD CONYUGAL. LA FALTA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, DE LOS BIENES INMUEBLES QUE LA CONSTITUYEN, GENERA LA CONSECUENCIA DE QUE NO PUEDA Oponerse EL TÍTULO DEL CÓNyUGE NO DEMANDADO EN EL JUICIO, AL DEL ADQUIRENTE EN REMATE DE UN BIEN QUE FORMA PARTE DE AQUÉLLA.- Si en un juicio mercantil seguido en contra de uno de los cónyuges, una tercera persona adquiere de buena fe, en remate, un inmueble que forma parte de la sociedad conyugal, tomando en cuenta que la venta pública constituye en favor del adquirente un derecho real, esto trae como consecuencia que la cónyuge del demandado no pueda, con posterioridad, oponer en su contra el derecho real que le asiste respecto del referido inmueble, si éste no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad como parte integrante de la sociedad conyugal, en aquellos casos en que la ley aplicable establece ese requisito; lo anterior es así, en razón de que el derecho real de la cónyuge, en los casos en que éste no se encuentra inscrito legalmente, únicamente es oponible contra terceros, cuando éstos nada más cuentan con un derecho personal, como puede ser el que deriva del embargo de un inmueble.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.

Amparo en revisión 353/97. Martha Sánchez Galindo de Aguirre. 9 de octubre de 1997.

Unanimidad de votos. Ponente: Pablo Camacho Reyes. Secretario: Humberto de Jesús Siller Arras.

Véase: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XII-Agosto, tesis XVII.1o.30 C, página 576, de rubro: "SOCIEDAD CONYUGAL. PARA QUE LOS DERECHOS DERIVADOS DE ÉSTA PUEDAN SER OponIBLES A UN TERCERO QUE ADQUIERE UN BIEN INMUEBLE POR ADJUDICACIÓN EN SUBASTA PÚBLICA, ES NECESARIO QUE DICHO BIEN SE ENCUENTRE INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD A NOMBRE DE LA."

Novena ÉPOCA

Instancia: QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: VII, Enero de 1998

Tesis: I.5o.T.38 K

Página: 1183

TERCERÍA EXCLUYENTE DE DOMINIO. ES IMPROCEDENTE SI LA TRASLACIÓN ES EFECTUADA CON POSTERIORIDAD A UN EMBARGO.- Si el tercerista realizó algún acto de compraventa o cualquier otro de traslación de dominio sobre algún bien, acreditándolo con la documentación respectiva, y de la misma se infiere que la transacción ha sido efectuada con posterioridad al embargo que ha sufrido el objeto, debe estimarse el incidente respectivo como improcedente.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 9205/97. Ana Mónica Maciel Rosas. 10 de septiembre de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Constantino Martínez Espinoza. Secretaria: Rosa María López Rodríguez.

Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo V-Enero, tesis VI.2o.90 C, página 563, de rubro: "TERCERÍA EXCLUYENTE DE DOMINIO. ES IMPROCEDENTE CUANDO EL TÍTULO EN QUE SE FUNDA ES DE FECHA POSTERIOR AL EMBARGO PRACTICADO EN EL JUICIO EN QUE SE PROMUEVE."

45

Novena Época

Instancia: QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: VII, Enero de 1998

Tesis: I.5o.T.38 K

Página: 1183

TERCERÍA EXCLUYENTE DE DOMINIO. ES IMPROCEDENTE SI LA TRASLACIÓN ES EFECTUADA CON POSTERIORIDAD A UN EMBARGO.- Si el tercerista realizó algún acto de compraventa o cualquier otro de traslación de dominio sobre algún bien, acreditándolo con la documentación respectiva, y de la misma se infiere que la transacción ha sido efectuada con posterioridad al embargo que ha sufrido el objeto, debe estimarse el incidente respectivo como improcedente.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 9205/97. Ana Mónica Maciel Rosas. 10 de septiembre de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Constantino Martínez Espinoza. Secretaria: Rosa María López Rodríguez.

Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo V-Enero, tesis VI.2o.90 C, página 563, de rubro: "TERCERÍA EXCLUYENTE DE DOMINIO. ES IMPROCEDENTE CUANDO EL TÍTULO EN QUE SE FUNDA ES DE FECHA POSTERIOR AL EMBARGO PRACTICADO EN EL JUICIO EN QUE SE PROMUEVE."

Novena ÉPOCA

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEPTIMO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: VII, Junio de 1998

Tesis: XVII.1o. J/2

Página: 581

SOCIEDAD CONYUGAL. PARA QUE LOS DERECHOS DERIVADOS DE ÉSTA PUEDAN SER OPONIBLES A UN TERCERO QUE ADQUIERE UN BIEN INMUEBLE POR ADJUDICACIÓN EN SUBASTA PÚBLICA. ES NECESARIO QUE DICHO BIEN SE ENCUENTRE INSCRITO A NOMBRE DE LA MISMA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.- Si en un juicio ejecutivo mercantil el bien inmueble embargado ya fue materia de remate y adjudicación a un tercero, para que la esposa del demandado en el juicio pueda impugnar el procedimiento a través del juicio de garantías, alegando que le asisten derechos de propiedad sobre el inmueble de mérito por estar casada bajo el régimen de sociedad conyugal, es necesario que dicho inmueble se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad a nombre de la citada sociedad, puesto que la persona que adquiere por adjudicación la propiedad de un inmueble, también adquiere un derecho real.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo en revisión 199/92. Carmen Lomeli Pérez viuda de Ríos. 2 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Cayetano Hernández Valencia. Secretaria: Sabrina González Lardizábal.

Amparo en revisión 326/93. Hermelinda Estrada Rosas. 13 de enero de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Agustín Cerón Flores. Secretario: Amador Muñoz Torres.

Amparo en revisión 262/94. Eloísa Galván Rodríguez. 22 de noviembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Agustín Cerón Flores. Secretario: Jesús Manuel Erives García.

Amparo en revisión 372/97. Idolina Javalera H. de Moreno. 7 de noviembre de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Agustín Cerón Flores. Secretario: Jullán Durán de Jesús.

Amparo en revisión 175/97. Lorenza Aguilera Castillo de Avena. 12 de noviembre de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Agustín Cerón Flores. Secretario: Jesús Manuel Erives García.

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, tesis 369, página 248, de rubro: "SOCIEDAD CONYUGAL, NECESARIA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES A NOMBRE DE LA, PARA QUE SURTA EFECTOS CONTRA TERCERO."

Novena ÉPOCA

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS PENAL Y CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: X, Julio de 1999

Tesis: IV.2o.P.C.10 C

Página: 900

REGISTRO PÚBLICO. EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN DEL AVISO PRE- PREVENTIVO HECHA EN ÉL (ARTÍCULO 2910 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).- Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad respecto del aviso pre-preventivo, se traducen en un elemento constitutivo y no simplemente declarativo, por cuanto que el artículo 2910 del Código Civil del Estado de Nuevo León, dota de seguridad jurídica la convención contractual desde su preparación hasta su conclusión y formalización, en virtud de que la creación, transmisión, modificación o extinción de propiedad o posesión de bienes raíces, suponen acuerdos preliminares entre las partes intervinientes, que una vez satisfechos culminan con la formalización del acto jurídico en cuestión; seguridad jurídica que se traduce en hacer oponible la convención contractual frente a terceros si dentro de los treinta días naturales siguientes a la inscripción pre-preventiva se firma la escritura correspondiente y el notario da el aviso preventivo al registrador público, siempre que la propia escritura se inscriba dentro de un lapso de dos meses a partir de la fecha en que se firmó.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS PENAL Y CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 394/98. Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte. 15 de febrero de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Guadalupe Méndez Hernández. Secretario: Julio César Franco Ávalos.

Amparo en revisión 549/98. Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte. 23 de marzo de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Javier Rubén Lozano Martínez, secretario de Acuerdos en funciones de Magistrado. Secretario: Felipe Sifuentes Servín.

Amparo en revisión 528/98. Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte. 22 de abril de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: María Eliza Zúñiga Alcalá. Secretario: Jesús Salvador Fraustro Macareno.

Novena ÉPOCA

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO CUARTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, EFECTOS CONSTITUTIVOS DEL, RESPECTO DE LA INSCRIPCIÓN DE LA ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN, MODIFICACIÓN O EXTINCIÓN DEL DOMINIO DE BIENES RAÍCES E HIPOTECAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO).- A diferencia de otras entidades federativas, en las que el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos por tener únicamente la finalidad de dar a conocer el verdadero estado de la propiedad inmueble, haciendo constar de un modo público y solemne la historia de sus transmisiones y modificaciones; en el Estado de Quintana Roo los artículos 3159 y 3160 del Código Civil de dicha entidad, contenidos en el título primero del libro cuarto, denominado "Del Registro Público de la Propiedad", señalan que el registro será constitutivo respecto de los convenios y contratos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o de una hipoteca y que dichos contratos sólo se perfeccionan y surten plenamente efectos hasta que se registren.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO CUARTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 608/98. María Flora Hoil Canché (Recurrente: María Luisa Pisté Cahulich). 15 de abril de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Paulino López Millán. Secretaria: María Isabel Cetina Rosas.

CONCLUSIONES

1.- EL SISTEMA DECLARATIVO SIRVE SÓLO PARA LA NO OCULTACIÓN DE GRAVÁMENES, PERO NO EVITA FRAUDES O ABUSOS.

2.- EL SISTEMA DECLARATIVO EN MATERIA DE REGISTRO INMOBILIARIO, NO ES CIERTAMENTE DECLARATIVO, PUES LA INSCRIPCIÓN O FALTA DE ELLA PUEDE OCASIONAR EFECTOS SUSTANTIVOS.

3.- TERCEROS PARA LA MATERIA REGISTRAL DEBEN SER AQUELLOS QUE INSCRIBEN ALGUN DERECHO DE CUALQUIER TIPO SOBRE UN INMUEBLE Y NO SÓLO AQUELLOS QUE TIENEN DERECHOS SIMILARES, ES DECIR, DERECHOS REALES CON DERECHOS REALES, ETC.

4.- NO SE DEBE PREFERIR UN DERECHO REAL SOBRE UNO QUE PROVENGA DE UN DERECHO QUIROGRAFARIO, PUES FINALMENTE AMBOS SON DERECHOS, QUE DEBEN SER TUTELADOS POR LA LEY, PUES DE LO CONTRARIO SE DEJARÍA EN ESTADO DE INDEFENSIÓN A UN ACREEDOR QUIROGRAFARIO, EN TODO CASO DEBE DECIDIRSE LEGALMENTE QUIEN TIENE MEJOR DERECHO.

5.- NO DEJAR AL ARBITRIO DE LOS PARTICULARES QUE ADQUIREN BIENES INMUEBLES EL DECIDIR SI ANOTAN O NO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD SU ADQUISICIÓN, PUES CONSIDERO ES NECESARIO OBLIGAR A LA INSCRIPCIÓN DE LAS ENAJENACIONES INMOBILIARIAS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, SO PENA QUE ESE ACTO JURÍDICO ADOLEZCA DE UNA NULIDAD RELATIVA Y DE NO TENER EFECTOS ANTE TERCEROS, CON LO ANTERIOR TENDREMOS UN REGISTRO PÚBLICO MÁS APEGADO A LA REALIDAD JURÍDICA DE LOS INMUEBLES.

6.- NO PERMITIR FRAUDES A LA LEY CON LA FALTA DE LA ANOTACIÓN REGISTRAL DE LAS ENAJENACIONES INMOBILIARIAS, DE AQUELLOS QUE SIENDO DEUDORES Y TIENEN UN INMUEBLE, NO INSCRIBEN SU PROPIEDAD EN EL REGISTRO PÚBLICO PARA EVITAR EL EMBARGO.

7.- CONVERTIR A LOS NOTARIOS EN VERDADEROS AUXILIARES DE LA TAREA DE LA ANOTACIÓN REGISTRAL, OBLIGÁNDOLOS A QUE INSCRIBAN LAS ESCRITURAS DE LAS QUE HAYAN DADO FE DE ULGUNA TRASLACIÓN INMOBILIARIA.

8.- AL OCASIONAR EFECTOS TAMBIÉN ENTRE LAS PARTES LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA ENAJENACIÓN INMOBILIARIA, LOS ADQUIRENTES ENTENDERÁN LA NECESIDAD DE REALIZAR ESA ANOTACIÓN.

9.- SI SE LOGRA QUE SE ANOTEN LA MAYOR PARTE DE LAS TRASLACIONES INMOBILIARIAS TENDREMOS UN REGISTRO PÚBLICO QUE REALMENTE COINCIDA CON LA REALIDAD JURÍDICA DE ESOS INMUEBLES.

10.- FINALMENTE, SI SE HACE ENTENDER A LAS PERSONAS QUE SON PROPIETARIAS DE UN INMUEBLE DE LOS BENEFICIOS DE ANOTARLO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, SE LOGRARA CON ELLO DE FORMA GRADUAL UNA CULTURA DEL REGISTRO.

11.- SI SE LOGRA TENER DATOS CORRECTOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, SIN DUDA QUE CON ELLO PODREMOS CONFIAR EN ESOS DATOS Y TOMAR LAS DECISIONES CORRECTAS PARA PROTEGER NUESTRA INVERSIÓN.

ÍNDICE ANALÍTICO

A

animus, 129, 130, 131

dominii, 129, 130, 131

B

bonitaria, 2

C

capacidad, 89

código

Civil de Oaxaca, 36

Civil de Veracruz, 37, 39

Civil de Zacatecas, 36

Código de Napoleón, 32

Civil del Estado de
México, 120

Civil del Distrito Federal,
42, 46, 47, 57

Civil del Distrito Federal
de 1870, 37, 38, 39, 40

Civil del Distrito Federal de 1884,
41, 126
Procedimientos civiles, de, 44,
45, 136, 137

Civil del Estado de México, 39

Consentimiento, 84, 85

Contrato

bilateral, 85

consensual, 7, 12

Compraventa, 7, 8, 9, 11, 12, 13,
109, 110, 113, 115, 173, 179, 181, 184,
196, 198, 200, 201

consensual, 8

donación, 13, 14, 15, 16, 17, 76,
116, 117, 118, 119

permuta, 12, 115

privado, 112

unilateral, 85

consentimiento, 84, 85, 88, 94, 97,

constitución, 210

1824, 68

1836, 68

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1857, 70
corpus iuris civili, 60

D

Derecho

civil romano, 21

consecuencias de, 82, 83

justiniano, 11, 15

licenciado, 158

notarial, 74, 76, 77

personal, 154, 164, 186,
187

privado, 27

procesal, 185

preferencia, 189, 190

real, 154, 155, 163, 164,
182, 183, 185, 186, 187

romano, 1, 2, 6

clásico, 11, 13

sucesorio, 20, 140, 147,
200

inter virum et uxorem, 15

mortis causa, 15

remuneratoria, 15

sub modo, 15

Dolo, 93

E

embargo, 152, 155, 156, 171, 176, 177,
182, 183, 186, 191

F

folio

personal, 50

real, 50, 52, 53, 56

H

herencia, 140, 145

legado, 20, 22

universal, 20

I

inmueble, 110, 111, 112, 152, 162, 167,
172, 177, 181, 185, 190, 194, 196, 197,
211

inscripción, 170, 191, 199

registral, 162, 163, 169, 171, 178

iuris tantum, 135, 138, 162

ius

civile, 2, 4

gentium, 5

in iure cessio, 2, 4, 7, 18,
28, 31

108 fuentes traslativas,
quiritum, 2, 17

J

Jurídico

acto, 75, 78, 79, 80, 82,
91, 96, 108

consensual, 97, 98

formal, 97, 98

inexistencia del,
99, 100, 101

nulidad, 102, 103,
104, 105, 106, 107, 113, 201

solemne, 97, 98

elementos de existencia
del acto, 84, 88, 173, 174

hechos, 75, 79, 80, 82

negocio, 79, 80

requisitos de validez del
acto, 84, 88, 95, 108, 114, 194,
197, 198, 199, 203

teoría del acto, 81

L

legado, 145

ley (s)

Cincia, 14, 16

Fuero Real, del, 63

Hipotecaria, 32, 33

Imperiales, 23

Indias, de, 66

Instrucción pública del Distrito
Federal, de, 71

Novísima recopilación, 66

Notariado de 1901, del, 72

elementos de existencia
del acto, 84

Notariado del Distrito Federal, 74,
203, 207

Notariado para el Distrito Federal
y Territorios Federales, del, 72

Orgánica de Notarios y Actuarios
del Distrito Federal, 71

Orgánica del Notariado Español,
64

Para el Arreglo Provisional de la
Administración Pública Federal, 69

Partidas, de, 66

Reforma, de, 38

Registro Público, del, 38

Única del título 16avo., 64

XII tablas, de las, 19

M

mala fe, 93

mancipatio, 2, 7, 18, 28, 31

mancipio dans, 3

mancipio accipiens, 3

N

Notario, 61, 75, 98, 99, 111,
199, 203, 205, 206

arancel, 206

Nulidad, 94

O

objeto, 84, 86, 95

P

posesión, 7, 8, 17, 18, 19, 120,
121, 122, 123, 125, 126, 127,
128, 130, 133, 134, 140, 162

continua, 134, 135, 139

derivada, 122, 123, 124,
125, 129, 131

originaria, 122, 123, 124,
125, 126, 129, 131, 132

pacífica, 8, 131, 134, 139

pública, 138, 139

prescripción, 120, 121, 124, 137

positiva, 135, 190

propiedad

registro público, 76, 108, 111,
113, 114, 138, 139, 148, 149, 154, 158,
161, 163, 165, 166, 167, 168, 172, 173,
178, 179, 180, 183, 184, 186, 187, 197,
211

director, 158, 159, 160

Publicidad, 165, 166

Q

quiritaria, 2

R

reforma, 192, 196, 201

registro

anotación, 154

elementos personales, 151

principios, 57

sistemas, 48, 149

sistema constitutivo, 30, 31, 48,
49, 50, 51, 52, 53, 55, 149, 167, 193

sistema declarativo, 48, 49, 51,
53, 55, 56, 149, 161, 167, 172, 192, 193,
198

sistema sustantivo, 29, 48, 149,
162, 167

res, 3, 6

mancipi, 1, 2, 5

nec Mancipi, 1, 5

revisión, 174

S

solemnidad, 84, 87

sucesión

derecho, 76

legítima, 21, 22, 24, 141,
146, 147

testamentaria, 21, 141

T

tercero (s), 150, 151, 152, 153,
154, 156, 157, 164, 165, 166,
178, 179, 180, 187, 195, 202,
205, 211

testamento, 22, 146

especial, 142

inoficiosum, 24, 25

marítimo, 144

militar, 144

ordinario, 142

ológrafo

privado, 144

público abierto, 142

público cerrado, 143

público simplificado, 143

título, 139, 140, 154, 204
justo, 131, 132

traditio, 2, 5, 6, 7, 28, 32, 33

U

usucapición, 9, 17, 18, 19, 20, 44, 45, 76,
120, 126, 131, 137, 139

V

violencia, 91, 92, 93, 133

voluntad, 80, 83, 85, 91, 93, 96

ausencia de vicios en la, 91

ÍNDICE ONOMÁSTICO

A

Aldo Topacio Ferretti, 5

Alfonso VI

Alfonso X, 63

Antonio Caracalla, 15, 20

Antonio de Ibarrola, 133

Antonio G. Campillo, 37, 38

Antonio López de Santa Anna,
37, 68

Antonio R. Coghlan, 153

B

Benito Juárez, 39, 40, 70

C

Carlos IV

Cristóbal Colón, 65

E

Edgar Baqueiro Rojas, 91

Enrique Jiménez Arnau, 74

Ernesto Gutierrez y González, 88, 94,
95, 109, 135, 136

Eugene Petit, 8, 21

F

Fernando de Jesús Corona, 37

I

Ihering, 128, 129

J

Jorge Alfredo Domínguez Martínez, 95,
96, 97

Justo Sierra O'reilly, 39

Juan Iglesias, 27

Justiniano, 10, 13, 23, 25, 28, 60

L

Lázaro Cárdenas, 45

Luis Carral y de Teresa, 28, 74

M

Martín Castro Marroquín, 153, 154

Maximiliano de Habsburgo, 39,
70

Miguel Angel Zamora y
Valencia, 96, 169

N

Núñez Lagos, 74

Napoleón Bonaparte, 32

R

Rafael Rojina Villegas, 85, 100,
103, 124, 131

Raúl Ortiz Urquidí, 78,

Ricardo Treviño García, 94

Rodrigo de Escobedo,, 65

Robert Richard Torrens, 29

Rolandino Rodulfo, 62

Rosalía Buenrostro Baéz, 91

S

Sebastián Lerdo de Tejada, 71

Savigny, 128, 129, 131

U

Ulpiano, 22, 24

BIBLIOGRAFÍA

DOCTRINA

- 1.- AVILA ALVAREZ, Pedro, Derecho Notarial, séptima edición, Editorial Bosch, Barcelona, 1990.
- 2.- BAQUEIRO ROJAS, Edgar y BUENROSTRO BAÉZ, Rosalía, Derecho Civil, Editorial Harla, México, 1995.
- 3.- CAMPLILLO, Antonio, Derecho Notarial, México Veracruz, 1980.
- 4.- CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, decimoquinta edición, Editorial Porrúa, México, 1998.
- 5.- CASTRO MARROQUIN, Martín, Derecho de Registro, primera edición, editorial Porrúa, México, 1962.
- 6.- DOMINGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, Derecho Civil, cuarta edición, Editorial Porrúa, México, 1994.

- 7.- GUTIÉRREZ y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de las Obligaciones tomo I, decimosegunda edición. Editorial Porrúa, México, 2001.
- 8.- GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de las obligaciones tomo II. decimosegunda edición. Editorial Porrúa, México, 1998.
- 9.- IBARROLA, Antonio de, Cosas y Sucesiones, octava edición, Editorial Porrúa, México, 1996.
- 10.- IGLESIAS, Juan, Derecho Romano, undécima edición, Ariel, Barcelona 1993.
- 11.- ORTIZ URQUIDI, Raúl, Derecho Civil Parte General, tercera edición, Editorial Porrúa, México, 1986.
- 12.- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Apuntes para la Historia del Notariado en México, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México 1979.
- 13.- PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral, sexta edición, Editorial Porrúa, México, 1997.

- 14.- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Historia de la Escribanía de la Nueva España y del Notariado en México, tercera edición, Editorial Porrúa, México 1994.
- 15.- PETIT, Eugéne, Derecho Romano, decimocuarta edición. Editorial Porrúa, México, 1998.
- 16.- ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil II (Bienes, Derechos Reales y Sucesiones), vigésima novena edición, Editorial Porrúa, México, 1998.
- 17.- ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil III (Teoría General de las Obligaciones), vigésimosegunda edición, Editorial Porrúa, México, 1999.
- 18.- ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano Tomo Primero (Introducción y personas), Novena edición, Editorial Porrúa, México, 1999.
- 19.- ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Tercero, (Bienes, Derechos reales y posesión), Octava edición, Editorial Porrúa, México, 1995.
- 20.- SALAS CARDOZO. Víctor Manuel, El Registro Público de la Propiedad y su

Proyección en el Estado de México, Editorial Dirección General del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México, 1975.

21.- TOPASIO FERRETTI, Aldo, Derecho Patrimonial Romano, Editorial Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1997.

22.- TREVIÑO GARCIA, Ricardo, Epítome de los Contratos, Editorial McGraw-Hill, México, 1994.

23.- ZAMORA VALENCIA, Miguel Angel, Contratos Civiles, séptima edición, Editorial Porrúa, México, 1998.

LEGISLACIÓN

1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 119ª edición, Editorial Porrúa, México 1997.

2.- Código Civil para el Distrito Federal, sexagésima novena edición, Editorial Porrúa, México 2001.

3.- Código Civil para el Estado de Durango, quinta edición, Editorial Porrúa, México 1999.

- 4.- Código Civil para el Estado de Tlaxcala, tercera edición, Editorial Porrúa, México 1991.
- 5.- Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, quincuagésima primera edición, Editorial Porrúa, México 1997.
- 6.- Ley del Notariado para el Distrito Federal, decimoquinta edición, Editorial Porrúa, México 1995.
- 7.- Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, quincuagésima primera edición, Editorial Porrúa, México 1997.
- 8.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, sexagésima novena edición, Editorial Porrúa, México 2001.

OTRAS FUENTES

- 1.- Disco CD-ROM del código Civil y su interpretación por el Poder Judicial de la Federación, 3ra. Versión, editado por LA Suprema Corte de Justicia de la Nación, México 2001.

- 2.- Disco CD-ROM de jurisprudencias y tesis aisladas, IUS 2001, editado por LA Suprema Corte de Justicia de la Nación, México 2001.
- 3.- ESCRICHE, Joaquín, Diccionario razonado de legislación civil, penal, comercial y forense, primera edición, Editorial Universidad Nacional Autónoma de México (Instituto de Investigaciones Jurídicas), México 1996.
- 4.- LÓPEZ RUIZ, Miguel, Lineamientos para la Investigación, primera edición, Editorial Universidad Nacional Autónoma de México (Instituto de Investigaciones Jurídicas), México 1987.
- 5.- Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.