



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
ACATLAN**

CONSECUENCIAS JURIDICAS DE LA INSCRIPCION DE LA
PARCELA EJIDAL EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

MARIO FLORENTINO PEDRAZA FLORES

ASESOR: LIC. RUBEN GALLARDO ZUÑIGA



MAYO. 2004



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.

ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el contenido de mi trabajo recepcional.

NOMBRE: Mario Florentino
Pedraza Flores

FECHA: 18-Agosto-2004

FIRMA: Pedraza Flores Mario F.

A DIOS
Por existir

A MIS PADRES
Emilia y Salvador (Q.P.D.)
Por su apoyo y comprensión incondicional

A MIS HERMANOS
Martín, Jaime, Gabriela, José Salvador.
Con mucho cariño

A MIS FAMILIARES Y AMIGOS
Por su estimación y amistad

A LA U.N.A.M.

A MIS MAESTROS

AL SEÑOR LICENCIADO
Rubén Gallardo Zúñiga

A TODAS AQUELLAS PERSONAS
Que ocupan un lugar especial en mi vida

CONSECUENCIAS JURIDICAS DE LA INSCRIPCION DE LA PARCELA EJIDAL EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

INTRODUCCION

CAPITULO PRIMERO ANTECEDENTES DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

1.1.- Constitución Federal de 1917.	5
1.2.- Legislación Reglamentaria.	8
1.3.- Código Agrario de 1934.	10
1.4.- Código Agrario de 1940.	12
1.5.- Código Agrario de 1942.	15
1.6.- Ley Federal de Reforma Agraria de 1971.	18
1.7.- Ley Agraria de 1992.	22

CAPITULO SEGUNDO COMPETENCIA Y FUNCIONES DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

2.1.- Competencia del Registro Agrario Nacional.	27
2.2.- El acto registral.	30
2.3.- De los certificados, de los títulos, de la certificación y de la publicidad.	33
2.4.- De la modificación a los asientos.	34
2.5.- Del catastro rural.	37
2.6.- Del recurso de revisión.	42
2.7.- De la utilización de los medios electrónicos en la actividad registral.	45

CAPITULO TERCERO
ANTECEDENTES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

3.1.- El derecho registral en Roma.	49
3.2.- El derecho registral en España.	55
3.2.1.- Publicidad primitiva.	55
3.2.2.- Influencia romana.	57
3.2.3.- Régimen de publicidad.	58
3.2.4.- Régimen de publicidad registral.	61
3.3.- Sistemas registrales.	63
3.3.1.- Según la forma.	63
3.3.2.- De acuerdo a su eficacia.	64

CAPITULO CUARTO
LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN MEXICO

4.1.- Naturaleza de los principios registrales.	67
4.2.- Principio de publicidad.	69
4.3.- Principio de inscripción.	71
4.3.1.- Necesidad de la inscripción.	74
4.4.- Principio de especialidad.	75
4.4.1.- Finca.	76
4.4.2.- Derecho.	77
4.4.3.- Sujeto.	79
4.5.- Principio de tracto sucesivo.	81
4.6.- Principio de rogación.	82
4.7.- Principio de prioridad.	83
4.8.- Principio de legalidad.	86

CAPITULO QUINTO
EL ARTÍCULO 84 DE LA LEY AGRARIA. VIOLA
LA GARANTIA DE SEGURIDAD JURIDICA DEL
SUJETO DE DERECHO AGRARIO

5.1.- Semejanzas entre el Registro Agrario Nacional y el Registro Público de la Propiedad.	90
5.2.- Diferencias entre el Registro Agrario Nacional y el Registro Público de la Propiedad.	92
5.3.- El artículo 84 de la Ley Agraria, viola la garantía de seguridad jurídica del sujeto de derecho agrario.	93
5.4.- Propuesta de reforma al artículo 84, de la vigente Ley Agraria.	102
Conclusiones.	111
Bibliografía.	114

INTRODUCCION

Conforme a lo establecido por el legislador federal en el artículo 84 de la Ley Agraria que entró en vigor el 27 de febrero de 1992, se manda que en la primera enajenación de las parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año; los ejidatarios, los avecindados y el núcleo de población ejidal en ese orden, gozarán del derecho del tanto el cual deberán ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Si no se hiciera la notificación la venta podrá ser anulada.

Lo mencionado, viola a todas luces la garantía de seguridad jurídica, pues es de explorado derecho que al adoptarse el dominio pleno sobre las parcelas ejidales, se les aplicará el derecho común, es decir la legislación civil. En dicha legislación civil, no se obliga al enajenante de una propiedad a que otorgue el derecho del tanto; esto es, a excepción de algunos casos aislados como el que tienen los arrendatarios, y algunos contratos donde exista la copropiedad o donde se mencione de manera expresa.

Por ello, la justificación de nuestro tema es la de aplicar lo expresado y que de ninguna manera se obligue al titular de los derechos parcelarios a otorgar el derecho del tanto. Lo anterior, en razón de que al obtenerse el dominio pleno, la parcela deja de pertenecer al régimen agrario. Además, debemos recordar que dicho bien inmueble debe estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Modificar el artículo 84 de la Ley Agraria, a efecto de que los sujetos de derecho agrario que tengan certificado de derechos parcelarios, puedan vender sus derechos sobre la parcela sin ninguna condición, es el objetivo de la presente investigación la cual se encuentra estructurada de la siguiente manera:

Los antecedentes del Registro Agrario Nacional son la temática a desarrollar en el Capítulo Primero, para ello es necesario analizar lo que al respecto establecieron los Constituyentes de 1916-1917 en la Constitución Federal del 5 de febrero de 1917; enseguida se estudia la legislación agraria reglamentaria del artículo 27 constitucional en materia agraria (cabe señalar que dicha legislación no estaba codificada); en el primer Código Agrario de 1934 se hallan disposiciones relativas al Registro Agrario Nacional; los Códigos Agrarios de 1940 y 1942 contienen disposiciones sobre dicha institución; la Ley Federal de Reforma Agraria de 1971 también lo contempló. Finalmente, la Ley Agraria (publicada en el Diario Oficial de la Federación del 26 de febrero de 1992) también lo regula.

En el Capítulo Segundo, la competencia y funciones del Registro Agrario Nacional son las cuestiones a tratar, en primer lugar hacemos referencia a la competencia del Registro Agrario (es de carácter federal). Se define lo que es acto registral; se mencionan los aspectos concernientes a los certificados, los títulos, la certificación y el principio de publicidad registral en materia agraria; se analiza lo relativo a la modificación de los asientos; se hace una breve referencia al concepto de catastro rural y sus antecedentes a nivel mundial y en México; se alude al recurso de revisión, y, finalmente se señala la importancia de la utilización de los medios electrónicos en la actividad registral.

El Derecho Registral y los antecedentes del Registro Público de la Propiedad es el tema a tratar en el Capítulo Tercero, principiamos el capítulo con el estudio del derecho registral en Roma y España, país en donde se presentan: la publicidad primitiva, la influencia romana, el régimen de publicidad y el régimen de publicidad registral; enseguida, se revisan los sistemas registrales; esto es, según la forma y de acuerdo a su eficacia.

En el Capítulo Cuarto, se analizan los sistemas registrales que han existido en México, en primer lugar se aborda la naturaleza jurídica de los principios procesales, se estudia a los principios de publicidad, de inscripción (la necesidad de la inscripción), el principio de especialidad (finca, derecho, sujeto), se analizan los principios de tracto sucesivo, rogación, prioridad y legalidad.

En el último capítulo, se establecen las semejanzas entre el Registro Agrario Nacional y el Registro Público de la Propiedad. Asimismo, se analizan sus diferencias, se estudia el artículo 84 de la Ley Agraria (el cual contiene aspectos relativos a la enajenación de parcelas), llegando a la conclusión de que dicho precepto establece la garantía de seguridad jurídica de los sujetos de derecho agrario que tengan el derecho del tanto, y los cuales no hayan sido notificados legalmente.

Finalmente, pasamos a formular nuestra propuesta a efecto de que: los sujetos de derecho agrario que tengan certificado de derechos parcelarios, puedan vender sus derechos sobre dicha parcela sin ninguna restricción.

CAPITULO PRIMERO
ANTECEDENTES DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

- 1.1.- Constitución Federal de 1917
- 1.2.- Legislación Reglamentaria
- 1.3.- Código Agrario de 1934
- 1.4.- Código Agrario de 1940
- 1.5.- Código Agrario de 1942
- 1.6.- Ley Federal de Reforma Agraria de 1971
- 1.7.- Ley Agraria de 1992

1.1.- Constitución Federal de 1917

El Primer Jefe del Ejército Constitucionalista Don Venustiano Carranza convocó el 14 de septiembre de 1916, a un Congreso Constituyente, dando cumplimiento así al propósito de restituir el régimen constitucional quebrantado por el gobierno usurpador de Victoriano Huerta. Don Venustiano Carranza envió un proyecto de reformas al Congreso Constituyente, el cual quedó formalmente instalado el 1o., de diciembre de 1916, pero el proyecto de reformas enviado por Carranza no satisfizo plenamente a los Diputados Constituyentes, quienes aportaron grandes enmiendas al proyecto.

El Congreso Constituyente dejó la discusión y estudio del artículo 27 de la Constitución al final de sus trabajos. El debate legislativo correspondiente, de gran trascendencia histórica, se llevó a cabo en la sesión permanente efectuada el 29 de enero de 1917 hasta el 31 de enero del mismo año. Puesto que de la iniciativa presentada por Carranza sólo se tomaron algunos párrafos, la estructura del artículo se puede decir que fue nueva. En la elaboración del proyecto del artículo 27 de la Constitución participó el señor ingeniero Pastor Rouaix, en su época encargado de la Secretaría de Agricultura y Fomento, en calidad de Presidente de la Comisión, en la que colaboraron los constituyentes Julián Adame, Licenciado Pastrana, Pedro A. Chapa, José Álvarez, José Natividad Macías, etcétera. (1)

El ingeniero Pastor Rouaix se reunió con los diputados José Natividad Macías y Rafael de los Ríos, con la ayuda de Andrés Molina Enríquez quienes en conjunto prepararon el proyecto presentado el 24 de enero de 1917 al Pleno del Congreso.

(1) GALLARDO Zúñiga, Rubén. Prontuario Agrario. Editorial Porrúa. 1a. Edición. México. 2001. Pág. 2

El cual fue turnado a la Primera Comisión de Constitución, quien a su vez emitió el dictamen con la aprobación del citado proyecto, del cual únicamente se modificó el orden de los párrafos habiendo sido aprobado en lo sustancial.

El dictamen se presentó el 29 de enero al Pleno, el cual sesionó hasta el último día del mes y fue aprobado por unanimidad de 150 votos, con excepción de la fracción II, referente a la capacidad jurídica de las asociaciones religiosas, para adquirir, poseer o administrar bienes raíces, que fue aceptada por 88 votos en favor y 62 .en contra. El 31 de enero de 1917 se firmó la Constitución y los diputados rindieron protesta de guardarla. Fue promulgada el 5 de febrero y, con excepción de las disposiciones en materia electoral que entraron en vigor desde luego, el texto constitucional inició su vigencia a partir del 1o., de mayo del mismo año.

El texto original del artículo 27 Constitucional según el contenido de cada uno de sus párrafos es descrito de la siguiente manera, a partir del análisis realizado por el licenciado Raúl Lemus García. (2)

- 1.- Propiedad originaria.
 - 2.- Expropiación.
 - 3.- Modalidades (dotación)
 - 4.- Dominio directo (minerales, petróleo, subsuelo)
 - 5.- Son propiedad de la Nación las aguas.
 - 6.- El dominio de la Nación de las aguas, minerales, petróleo, es inalienable e imprescriptible.
 - 7.- Capacidad para adquirir el dominio de tierras y aguas.
- I.- Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesiones.

(2) LEMUS García, Raúl. Derecho Agrario Mexicano. Editorial Porrúa. 6a. Edición. México. 1987. Pág. 280

- II.- Asociaciones religiosas-limitada
- III.- Instituciones de beneficencia pública y privada -limitada.
- IV.- Sociedades comerciales por acciones -limitada.
- V.- Los bancos -limitada.
- VI.- Los condueñazgos, rancherías, pueblos, congregaciones, tribus y demás corporaciones de poblaciones –tienen plena capacidad.
- VII.- Fuera de las corporaciones a que se refieren las fracciones III, IV Y VI ninguna otra corporación civil podrá tener en propiedad bienes raíces, más que las indispensables al objeto de la institución.

Eleva al rango de ley constitucional la del 6 de enero de 1915. Establece que el Congreso de la Unión y las Legislaturas de los Estados expedirán leyes:

- a).- Para fijar en cada entidad federativa la extensión máxima de tierra de una persona.
- b).- Para fraccionar los excedentes.
- c).- Para expropiar en caso de oposición del propietario al fraccionamiento.
- d).- La indemnización se pagará por anualidades.
- e).- Para indemnizar con bonos de la deuda agraria.
- f).- Organizar el patrimonio de familia. (3)

Desde el texto original del artículo 27 Constitucional se derivaron tres tipos de propiedad: la propiedad pública, la propiedad privada y la propiedad de ejidos y comunidades o propiedad social.

(3) CHAVEZ Padrón, Martha. El Derecho Agrario en México. Editorial Porrúa. 9a. Edición. México. 1998. Pág. 308

Este régimen jurídico que estructura un elemento esencial e indispensable para la convivencia social armónica y el crecimiento económico, el derecho de propiedad, parte del concepto de propiedad originaria de la Nación la cual transmite el dominio de tierras y aguas a los particulares, constituyendo la propiedad privada; a los ejidos y comunidades, dando lugar a la propiedad social, al tiempo que el Estado se reserva la propiedad y el dominio directo de determinados bienes, mismos que fueron parte de la propiedad pública.

Mediante decreto de 3 de abril de 1917, don Venustiano Carranza introdujo reformas al Código Civil en materia registral. En 1921 se expidió un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad. En 1928 fue redactado un proyecto de Código Civil, mismo que una vez aprobado entró en vigor el 1o., de octubre de 1932. El 21 de junio de 1940 fue expedido un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Cabe precisar que, la propiedad privada desde antes de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ya se podía inscribir en el Registro Público de la Propiedad, y por lo que hace a la denominada propiedad social, esta sería motivo de inscripción en el Registro Agrario Nacional, hasta 1928.

1.2.- Legislación Reglamentaria

La evolución normativa del Registro Agrario Nacional ha sido la siguiente: por Decreto de fecha veinticuatro de abril de mil novecientos veintiocho, publicado el dieciséis de mayo del mismo año en el Diario Oficial de la Federación, se emitió el primer Reglamento del Registro Agrario Nacional.

Estableciéndolo como una oficina bajo la dirección del Presidente de la Comisión Nacional Agraria, en la que se inscribirían la propiedad ejidal proveniente de restituciones o dotaciones de tierras, bosques o aguas, así como la propiedad parcelaria individual correspondiente a cada ejidatario. Las inscripciones se llevarían en libros especiales, empastados y con la Leyenda "Registro Agrario Dotaciones y Restituciones en el Estado de.....". O Registro Individual en el Pueblo de.....estado de.....". (4)

En el Libro de Registro de Dotaciones y Restituciones para cada Estado, las inscripciones deberían contener la trascripción de los puntos resolutive de la resolución presidencial correspondiente y la fecha de su publicación. Por cada pueblo se llevaba un Libro destinado al Registro de la Propiedad Parcelaria Ejidal, se asentaban las siguientes anotaciones: Trasccripción íntegra del acta de repartición, número de orden de registro, número de la parcela asignada, nombre del adjudicatario, edad, sexo, estado civil, fecha de adjudicación, superficie de las distintas clases de tierras de que está integrada la parcela, superficie total, avalúo y valor fiscal, fecha de la pérdida de la propiedad por fallecimiento u otra causa, nombre del sucesor inmediato.

El oficial mayor y los empleados de la Oficina del Registro Agrario, eran responsables por las omisiones en que incurrirán, indemnizando los daños y perjuicios que ocasionaran y se hacían acreedores a las sanciones administrativas correspondientes. La oficina del Registro Agrario Nacional funcionaba con el personal que determinaba el presupuesto administrativo, previo acuerdo con el Presidente de la Comisión Nacional Agraria y el oficial mayor de la propia Comisión.

(4) FABILA, Manuel. Cinco Siglos de Legislación Agraria 1493-1940. Editorial SRA-CEHAM. 1a. Edición. México. 1981. Pág. 505

Por decreto de fecha dieciséis de enero de mil novecientos treinta y cuatro, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día diecisiete del mismo mes y año se creó el Departamento Agrario, el cual entre sus atribuciones tenía la de llevar el Registro Agrario. Conforme al artículo 1o., se creó el Departamento Agrario, el cual dependía directamente del Ejecutivo Federal (en ese momento el C. Abelardo L. Rodríguez).

1.3.- Código Agrario de 1934

El primer Código Agrario que se expidió en México se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el día doce de abril de mil novecientos treinta y cuatro, que comprendía de los artículos 109 al 116 inclusive, lo relativo a las funciones del Registro Agrario Nacional, así como los documentos que debían inscribirse en éste.

Se ordenaba que la propiedad de tierras, bosques y aguas, así como los cambios sufridos se debían inscribir en el Registro Agrario Nacional, solamente con dicha inscripción se podía acreditar la propiedad de tierras, bosques o aguas que se hubieren adquirido por vía de restitución, dotación o ampliación agrícola. De igual manera se acreditaría la propiedad de las parcelas individuales de los ejidatarios y los derechos que tuvieran sobre corrientes de agua; así como todo cambio o limitación de los derechos agrarios. (5)

Conforme al contenido del artículo III, las inscripciones hechas en el Registro Agrario Nacional y las constancias que sobre ellas se expidieran, hacían prueba plena en juicio y fuera de él.

(5) FABILA, Manuel. Obra citada. Pág. 592

El Registro era público y, por consiguiente, toda persona podía consultarlo y obtener las copias que solicitara. En aquellos casos en que los núcleos de población o los ejidatarios solicitaran copias certificadas, éstas no causarían impuesto.

Los documentos que debían inscribirse en el Registro Agrario Nacional eran:

- Las resoluciones presidenciales de dotación, restitución, confirmación y ampliación de tierras, bosques y aguas.
- Las resoluciones presidenciales que creaban nuevos centros de población.
- Los acuerdos presidenciales que aprobaban los proyectos de fraccionamientos.
- Los planos de fraccionamientos ejidales y demás documentos que tuvieran relación con ellos.
- Los títulos que se expidieran a favor de los beneficiados con las parcelas ejidales.
- Las listas de sucesión.
- Los cambios respecto a los derechos sobre las parcelas.
- Todas las escrituras, títulos y documentos en general, que en cualquier forma afectaran alguna de las propiedades nacidas por la aplicación del Código Agrario, o el usufructo de bienes comunales. (6)

(6) FABILA, Manuel. Obra citada. Pág. 513

En aquellos casos en que una inscripción del Registro Agrario Nacional, conforme a las leyes civiles ordinarias, debía efectuarse también en el Registro Público de la Propiedad, se haría la inscripción sin causar impuesto alguno. Para modificar o rectificar las inscripciones del Registro Agrario Nacional, se requería resolución judicial o convenio expreso de las partes interesadas.

Cuando una de las partes fuere algún núcleo de población o algún ejidatario en lo individual, sólo surtía efectos su conformidad, si era aprobada por el Presidente de la República a propuesta del Departamento Agrario. Por lo que hace al funcionamiento interior del Registro, se ajustaría a las disposiciones del Reglamento que sobre él expidiera el Presidente de la República. (7)

1.4.- Código Agrario de 1940

El General Lázaro Cárdenas del Río, en su carácter de Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, expidió el Código Agrario de 1940 que abrogó al Código Agrario de 1934. El titular del Poder Ejecutivo Federal, informó al Congreso de la Unión al abrirse el período de sesiones ordinarias, el 1o, de septiembre de 1940 que:

"Las reformas fundamentales que el proyecto de nuevo Código incluye, van encaminadas a facilitar la distribución de la tierra y la mejor organización del ejido; aclarar los preceptos que organizan la propiedad inafectable, sin disminuir el límite fijado para ello". (8)

(7) DIAZ de León, Marco Antonio. Historia del Derecho Agrario Mexicano. Editorial Porrúa. 1a. Edición. México. 2002. Pág. 605

(8) Ibidem. Pág. 622

En relación al Registro Agrario Nacional, éste segundo Código Agrario establecía:

- Que debían inscribirse en el Registro Agrario Nacional y en el Registro Público de la Propiedad, las resoluciones presidenciales que concedían dotación o restitución de tierras o aguas.

- La propiedad de tierras, bosques o aguas, y, los cambios que sufriera y los derechos de disfrute sobre aquélla, se inscribirán en el Registro Agrario Nacional. Solamente con la citada inscripción podía acreditarse la propiedad de tierras, bosques, pastos o aguas que se haya adquirido por vía de restitución, dotación o ampliación de ejidos, por virtud de la creación de un nuevo centro de población o por deslinde o titulación de bienes comunales; en la misma forma se acreditaba el disfrute de las unidades normales de dotación o de las parcelas de los ejidos, en su caso, y los derechos que tuvieran sobre corrientes de aguas; así como el cambio o limitación que los derechos agrarios sufrieran.

- Las inscripciones hechas en el Registro Agrario Nacional y las constancias que sobre ellas se expedían, hacían prueba plena en juicio y fuera de él. El Registro era público y, toda persona podía consultarlo y obtener las certificaciones que solicitara, si interesaba a los núcleos de población o a los ejidatarios no causaba impuesto alguno.

- En el Registro Agrario Nacional se debían inscribir: las resoluciones presidenciales en materia de dotación, restitución, confirmación o ampliación de tierras, bosques, pastos y aguas.

Las resoluciones que creaban nuevos centros de población agrícola; las concesiones de inafectabilidad ganadera, los planos de fraccionamientos ejidales y demás documentos que con ellos tuvieran relación, los títulos que se expidieran a favor de los beneficiarios de las unidades normales de dotación, las listas de sucesión, los cambios que hubiere respecto a los derechos sobre las unidades normales de dotación, todas las escrituras, títulos y documentos que acreditaban propiedad colectiva o comunal de un núcleo de población sobre bienes inmuebles,

- En aquéllos casos en que una inscripción del Registro Agrario Nacional debía efectuarse también en el Registro Público de la Propiedad, la inscripción se hacía sin que causara impuesto o derecho alguno.

- Se inscribían en el Registro Agrario Nacional, a solicitud de los interesados, las escrituras, testimonios, títulos, planos y documentos en general que acreditaban una propiedad agrícola inafectable de acuerdo con las disposiciones del Código que se estudia.

- En caso de la modificación o rectificación de las inscripciones del Registro Agrario Nacional por error material o de concepto, se requería resolución presidencial que así lo ordenara o convenio expreso de las partes interesadas. Cuando alguna de las partes fuere algún núcleo de población o ejidatario en lo individual, sólo surtía efecto su conformidad, si se aprobaba por el Presidente de la República a propuesta del Departamento Agrario. Por lo que hace al funcionamiento interior del Registro Agrario Nacional se ajustaría a la disposición del Reglamento que sobre él expidiera el Presidente de la República. (9)

(9) FABILA, Manuel. Obra citada. Pág. 770

1.5.- Código Agrario de 1942

El Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos General Manuel Ávila Camacho, expidió el treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y dos, el tercer y último Código Agrario, el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintisiete de abril de mil novecientos cuarenta y tres, en su Título Sexto del Libro Cuarto consistente en siete artículos, comprendió las funciones relativas al Registro Agrario Nacional, así como los documentos que debían inscribirse en dicho Registro. Al efecto, se establecía lo siguiente: que la propiedad de tierras, bosques o aguas y los cambios que sufría y los derechos legalmente constituidos sobre esa propiedad, se inscribirían en el Registro Agrario Nacional. (10)

La propiedad de tierras, bosques, pastos o aguas que se hubieren adquirido por vía de dotación, restitución o ampliación de ejidos, por virtud de la creación de un nuevo centro de población o por deslinde de bienes comunales, solamente se podía acreditar mediante la inscripción en el registro Agrario Nacional. En la misma forma se acreditaban los derechos de la unidad de dotación, la propiedad de las parcelas ejidales, los derechos sobre aguas, y el cambio o limitación de los derechos agrarios. Las inscripciones del Registro Agrario y las constancias que de ellas se expedieran, hacían prueba plena en juicio y fuera de él.

El Registro Agrario Nacional era público, pero el acceso a la información solamente, pues el derecho de obtener copias certificadas de sus constancias quedaba limitado a quienes tuvieran derechos sobre los predios inscritos y a sus representantes.

(10) DIAZ de León, Marco Antonio. Obra citada. Pág. 774

La expedición de constancias o certificaciones, cuando interesaran a los núcleos de población o a sus integrantes, no causaban impuesto o derecho alguno.

Ahora bien, los documentos que debían inscribirse en el Registro Agrario Nacional fueron los siguientes: las resoluciones presidenciales de dotación, restitución, confirmación o ampliación de tierras, bosques o aguas. Las resoluciones presidenciales sobre creación de nuevos centros de población agrícola, las resoluciones presidenciales sobre nulidad de fraccionamientos, las ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que se dicten en los juicios de inconformidad por conflictos de límites de bienes comunales o ejidales, los certificados de derechos agrarios, las resoluciones presidenciales relativas a conflictos de límites en las comunidades, cuando hayan sido ejecutadas, los títulos de propiedad de las parcelas ejidales, los títulos primordiales de derechos o de propiedad sobre solares de las zonas urbanas, las listas de sucesión sobre derechos ejidales, los certificados de inafectabilidad y las declaratorias sobre señalamientos de superficies inafectables, los decretos que otorgaban concesiones de inafectabilidad ganadera y aquellos que los modificaban, todas las escrituras y documentos en general que en cualquier forma afectaran las propiedades nacidas o tituladas. (11)

Cuando un título de los mencionados debía de inscribirse, en los Registros Públicos de la Propiedad correspondientes, se hacía la inscripción sin causar impuesto o derecho alguno. Para modificar o rectificar las inscripciones del Registro Agrario Nacional, por error material o de concepto, se requería resolución presidencial que así lo ordenara o convenio expreso de las partes interesadas.

(11) DIAZ de León, Marco Antonio. Obra citada. Pág. 775

En caso de que una de las partes fuere un núcleo de población o individuo integrante de él, sólo surtía efecto el convenio si lo aprobaba el Presidente de la República a propuesta del Departamento Agrario. Los errores debidamente comprobados, cuya corrección no modificara substancialmente el fondo de la inscripción, podían corregirse por acuerdo del Jefe del Departamento Agrario.

Posteriormente, el Reglamento Interior del Departamento Agrario de fecha veintiséis de julio de mil novecientos cuarenta y cuatro, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintitrés de agosto del mismo año, estableció en su artículo 44, la adscripción del Registro Agrario Nacional a la Dirección de Derechos Agrarios, la cual dentro de sus atribuciones debía inscribir los certificados y títulos derivados de acuerdos y resoluciones presidenciales en el propio Registro Agrario Nacional.

Por decreto de fecha quince de junio de mil novecientos sesenta, publicado en el Diario Oficial de la Federación el primero de julio de ese año, se expidió el reglamento interior del nuevo Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización, estableciéndose en sus artículos del 83 al 88, las funciones de las diversas secciones de la oficina del Registro Agrario Nacional. Con fecha once de noviembre de mil novecientos sesenta y tres, se expidió un nuevo Reglamento Interior del Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día veintiséis de ese mismo mes y año, y en el que se mantienen inalterables las funciones de la entonces oficina del Registro Agrario Nacional (12)

(12) CONTRERAS Cantú Joaquín. El Registro Público de la Propiedad Social en México. Editado por el Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social 1a. Edición. México. 2000. Pág. 216

1.6.- Ley Federal de Reforma Agraria de 1971

Después del correspondiente proceso legislativo de la Iniciativa de decreto de la Ley Federal de Reforma Agraria enviada por el Presidente de la República, Licenciado Luis Echeverría Álvarez, dicha Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, según el artículo 7o., transitorio su vigencia empezaría el día 1o., de mayo de 1971. Esta Ley reglamentó las disposiciones agrarias del artículo 27 Constitucional. Es importante puntualizar que lo relativo al Registro Agrario Nacional se estableció en el Libro Sexto, denominado Registro y Planeación Agrarios, Título I, Del Registro Agrario Nacional, capítulo único, su contenido era el siguiente:

Mandaba que la propiedad de tierras, bosques y aguas, los cambios que sufriera y los derechos legalmente constituidos sobre esa propiedad, se inscribirían en el Registro Agrario Nacional; su inscripción. Acreditaría los derechos de ejidatarios, comuneros y pequeños propietarios sobre tierras, bosques, pastos o aguas que se hubieran adquirido por virtud de la ley en cita, en la misma forma se acreditaban las modificaciones que sufrían esos derechos. Las inscripciones en el Registro Agrario Nacional y las constancias que se expidieran, hacían prueba plena en juicio o fuera de él. (13)

El Registro Agrario Nacional era público, la expedición de constancias o de certificados, cuando interesaran a los núcleos de población o a sus integrantes, no causaban impuesto o derecho alguno. Deberían inscribirse: todas las resoluciones que reconocieran, crearan, modificaran o extinguieran derechos agrarios, todas las ejecutorias que pronunciara la Suprema Corte de Justicia de la Nación en los juicios de inconformidad por motivo de conflictos por límites de bienes comunales.

(13) MEDINA Cervantes, José Ramón. Ley Federal de Reforma Agraria. Editorial Porrúa. 3a. Edición. México. 1989. Pág. 354

Los decretos de expropiación de bienes ejidales o comunales, los certificados y títulos de derechos agrarios, los títulos primordiales de comunidades; los títulos de propiedad sobre solares urbanos, los certificados de inafectabilidad, todas las escrituras y documentos en general que en cualquier forma afectaran las propiedades tituladas por virtud de la aplicación de la ley en cita, incluyendo las que se refieren a las unidades de producción. Cuando se inscribían los acuerdos y certificados de inafectabilidad se anotaba una referencia que contenía los datos de la inscripción, los planos, escrituras, testimonios, títulos y otros documentos que acreditaban la propiedad o la posesión. (14)

Cabe señalar que, el Registro Agrario Nacional también llevaba las inscripciones de todos los terrenos nacionales, de los denunciados como baldíos y demasías, de todas las pequeñas propiedades, de las tierras comunales y de todos los ejidos del país desde el día en que obtenían su posesión provisional.

Las obligaciones del Registro Agrario Nacional fueron: registrar los títulos y demás documentos que amparaban la propiedad de los predios identificados por medio del Catastro Rural levantado por la Secretaría de la Reforma Agraria y llevar clasificaciones por nombre de propietarios y geográfica de ubicación de predios con indicaciones sobre su extensión y calidad de tierras, registrar a todos los comuneros y ejidatarios, a los campesinos que hubieren quedado con sus derechos a salvo y a los jornaleros agrícolas. El Reglamento que se expedía, podía disponer la apertura de nuevos registros y clasificaciones. (15)

(14) LEMUS García, Raúl Ley Agraria comentada. Editorial. LIMSA. 1a. Edición. México. 1971. Pág. 428

(15) Ibidem. Pág. 428

Todas las resoluciones de las autoridades agrarias que crearan, modificaran o extinguieran derechos sobre bienes rústicos, debían ser comunicadas al Registro Agrario Nacional. En todas las escrituras que extendían los notarios públicos sobre bienes rústicos debería transcribirse textualmente una fórmula especial denominada "cláusula agraria". (16)

Los notarios y los registros públicos de la propiedad, cuando autorizaban o registraban operaciones o documentos sobre propiedad rural, debían dar aviso al Registro Agrario Nacional de la extensión y ubicación del predio de que se trataba. Los notarios deberían tramitar, a cargo de los contratantes, la inscripción en el Registro Agrario Nacional de toda traslación de dominio de terrenos rurales que autorizaban en su protocolo.

Si los empleados del Registro Público correspondiente o los notarios no cumplían sus obligaciones, se les sancionaba. Para modificar o rectificar las inscripciones del Registro Agrario Nacional por error material o de concepto, se requería la resolución presidencial que así lo ordenara, o convenio expreso de las partes interesadas. Cuando una de las partes era un núcleo de población o individuo integrante de él, sólo surtía efectos el convenio si lo aprobaba el Presidente de la República, a propuesta del Secretario de la Reforma Agraria. (17)

Mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día treinta y uno de diciembre de 1974, se llevaron a cabo diversas reformas a la Ley de Secretarías y Departamentos de Estado, de entre las que se destacan la desaparición del Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización y la creación de la Secretaría de la Reforma Agraria.

(16) MEDINA Cervantes, José Ramón. Obra citada. Pág. 359

(17) LEMUS García, Raúl. Obra citada. Pág. 430

Por decreto de fecha veinte de septiembre de mil novecientos setenta y siete, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día veintidós de septiembre de ese año, se expidió el Reglamento Interior de la Secretaría de la Reforma Agraria, otorgándole al Registro Agrario Nacional el nivel de Dirección General, estableciendo en el artículo 40 del mencionado Reglamento las atribuciones del Registro.

Con fecha cuatro de mayo de mil novecientos setenta y nueve, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto de fecha veintitrés de abril de ese año, por el que se expidió el Reglamento Interior de la Secretaría de la Reforma Agraria, manteniéndose en esencia las atribuciones conferidas al Registro en el anterior Reglamento. En el año de mil novecientos ochenta, se expidieron dos Reglamentos Interiores de la Secretaría de la Reforma Agraria con fechas 6 de marzo y 25 de noviembre, publicados en el Diario Oficial de la Federación el diecinueve de marzo y primero de diciembre respectivamente, adscribiéndose el Registro Agrario Nacional en el primero de ellos a la Dirección General de la Tenencia de la tierra, según lo establecido en la fracción XXV del artículo 17. (18)

Los Reglamentos Interiores de la Secretaría de la Reforma Agraria de fechas veintiséis de agosto de mil novecientos ochenta y cinco y seis de abril de mil novecientos ochenta y nueve, publicados ambos en el Diario Oficial de la Federación el veintisiete de agosto de mil novecientos ochenta y cinco y siete de abril de mil novecientos ochenta y nueve respectivamente, le devolvieron al Registro Agrario Nacional el nivel de Dirección General, estableciéndose de manera similar en ambos las atribuciones del registro. (19)

(18) CONTRERAS Cantú, Joaquín. Obra citada. Pág. 217

(19) Ibidem. Pág. 217

1.7.- Ley Agraria

A partir de las reformas al artículo 27, Constitucional, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el seis de enero de mil novecientos noventa y dos y con la publicación de la Ley Agraria el veintiséis de febrero del mismo año, se establece el funcionamiento del Registro Agrario Nacional como un órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria. El once de agosto de mil novecientos noventa y dos, se publicó el Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional otorgándole a éste autonomía técnica, administrativa y presupuestal, cuyo objetivo es el control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental derivada de la aplicación de la Ley Agraria.

Para el ejercicio de las funciones del Registro, el Reglamento contempla las siguientes unidades administrativas: Dirección en Jefe, Dirección General de Titulación y Control Agrario, Dirección General de Registro y Asuntos Jurídicos, Dirección General de Catastro Rural, Coordinación Administrativa, Unidad de Contraloría Interna y las Delegaciones Estatales del Registro. (20)

Por Decreto de fecha veintiséis de abril de mil novecientos noventa y tres, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día veintisiete de abril de ese año; fueron reforma dos diversos artículos del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, destacando entre otras reformas la modificación de las funciones y nomenclatura de algunas de las unidades administrativas del Registro (la Dirección General de Titulación y Control Agrario cambió su denominación por Dirección General de Certificación, Titulación e inscripción de sociedades).

(20) Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional. En: Marco Legal Agrario. Editado por la Procuraduría Agraria. 2a. Edición. México. 1998. Pág. 538

El cambio de nombre de los folios agrarios, la modificación para la substanciación del recurso de inconformidad y la inclusión del capítulo relativo a la utilización de los medios electrónicos en la actividad registral.

Con la publicación del Reglamento Interior de la Secretaría de la Reforma Agraria, el once de julio de mil novecientos noventa y cinco, se establece la continuidad del Registro Agrario Nacional como órgano administrativo desconcentrado de la misma, añadiéndosele funciones de asistencia técnica y catastral en los diversos procedimientos del ordenamiento de la propiedad rural. Además de las funciones de resguardo, acopio, archivo y análisis documental del Sector Agrario.

Con fecha cuatro de abril de mil novecientos noventa y siete se expidió un nuevo Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día nueve de abril de 1997, en el cual se establecen las normas de organización y funcionamiento del Registro Agrario Nacional, como órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria, con autonomía técnica y presupuestal, conforme a las atribuciones y facultades que expresamente le confiere la Ley Agraria, otras leyes y reglamentos, así como los acuerdos e instrucciones del Secretario de la Reforma Agraria. (21)

Se señala en el Título Primero relativo a las disposiciones generales, que con el objeto de lograr el control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental respecto de los predios rústicos, el Registro tendrá a su cargo las funciones registrales, de asistencia técnica y catastral. Igualmente, se establece que el Registro tendrá a su cargo las funciones de resguardo, acopio, archivo y análisis documental del Sector Agrario, siendo de vital importancia para el cumplimiento de las mismas, el Archivo General Agrario.

(21) Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional. Obra citada. Pág. 335

Este nuevo Reglamento contempla cambios en la organización y nomenclatura de las unidades administrativas del Registro Agrario Nacional, que son las siguientes: Dirección General de Titulación y Control Documental (pierde en su nomenclatura el término "Certificación", transfiriendo a la Dirección General de Registro las funciones de la Dirección de Inscripción de Sociedades, e incorporando a la Dirección de Información Rural, antes dependiente de la Dirección General de Catastro Rural). Dirección General de Registro (de nueva creación: le son adscritas la Dirección de Normatividad Registral, antes dependiente de la Dirección General de Registro y Asuntos Jurídicos, y la Dirección de Inscripción de Sociedades, antes adscrita a la Dirección General de Certificación, Titulación e Inscripción de Sociedades).

Dirección General de Asuntos Jurídicos (de nueva creación: se constituye con las Direcciones del Área de lo Consultivo y de lo Contencioso, antes pertenecientes a la Dirección General de Registro y Asuntos Jurídicos). Dirección General de Catastro Rural (cambios: la Dirección de Área de Catastro Ejidal cambia su denominación por Dirección de Catastro Rural. Por su parte, la Dirección de Información Rural pasa a depender ahora de la Dirección General de Titulación y Control Documental, al mismo tiempo que se formaliza en la estructura aprobada la Dirección Técnica). (22)

Dirección General de Finanzas y Administración (cambio de nomenclatura, antes denominada Coordinación de Administración) Dirección General de Delegaciones (de nueva creación: hereda las funciones de la Coordinación de Delegaciones, instancia antes no contemplada formalmente como unidad administrativa).

(22) Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional. Obra citada. Pág. 345

Delegaciones (agrega funciones que se reflejan en una nueva estructura organizacional interna y en nuevas nomenclaturas de las subdelegaciones y jefaturas de departamento). Unidad de la Contraloría Interna (cambios: esta Unidad tiene particularidades, tanto en la forma de designar a su titular como en las facultades y funciones que le corresponden, contempladas en el artículo 37, fracción XII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal).

Con motivo de Las reformas al Reglamento Interior de la Secretaría de la Reforma Agraria, publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha treinta de marzo de mil novecientos noventa y ocho, se ratifica la condición del Registro Agrario Nacional como órgano Administrativo Desconcentrado.

El Título Octavo de la Ley Agraria en los artículos 148 a 156, regula la estructura y funcionamiento del Registro Agrario Nacional, en el que se inscriben los documentos en que constan las operaciones originales y modificaciones sufridas a la propiedad de la tierra, así como a los derechos legalmente constituidos sobre propiedad ejidal y comunal. (23)

Cabe adelantar a este respecto que el artículo quinto transitorio del Reglamento Interior de la Secretaría de la Reforma Agraria, publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha once de julio de mil novecientos noventa y cinco, dispuso la transferencia material y jurídica del Registro Agrario Nacional de los documentos originales, permitiéndole el control de la tenencia de la tierra ejidal, comunal, así como la seguridad documental, referida en el artículo 148 de la Ley Agraria. (24)

(23) GALLARDO Zúñiga, Rubén. Obra Citada. Pág. 111

(24) Reglamento Interior de la Secretaría de la Reforma Agraria. En: Marco Legal Agrario. Editada por la Procuraduría Agraria. 2a. Edición. México. 1998. Pág. 294.

CAPITULO SEGUNDO
COMPETENCIA Y FUNCIONES DEL REGISTRO AGRARIO. NACIONAL

- 2.1.- Competencia del Registro Agrario Nacional
- 2.2.- El acto registral
- 2.3.- De los certificados, de los títulos, de
la certificación y de la publicidad
- 2.4.- De la modificación a los asientos
- 2.5.- Del catastro rural
- 2.6.- Del recurso de revisión
- 2.7.- De la utilización de los medios electrónicos
en la actividad registral

2.1.- Competencia del Registro Agrario Nacional

Desde el texto original del artículo 27 Constitucional se derivan tres tipos de propiedad: la propiedad pública, la propiedad privada y la propiedad de ejidos y comunidades o propiedad social. Este régimen jurídico que estructura un elemento esencial e indispensable para la convivencia social armónica y el crecimiento económico. El derecho de propiedad, parte del concepto de propiedad originaria de la nación, la cual transmite el dominio de tierras y aguas a los particulares, dando lugar a la propiedad privada, a los ejidos y comunidades, dando lugar a la propiedad social, al tiempo que el Estado se reserva la propiedad y el dominio directo de determinados bienes, mismos que forman parte de la propiedad pública.

Cada una de estas formas de propiedad tiene su regulación específica, con características que se pueden resumir de la siguiente forma:

- La propiedad pública tiene un régimen jurídico excepcional al ser considerada inalienable, imprescriptible e inembargable cuando se trata de bienes del dominio público, restringiendo su uso, aprovechamiento y explotación a determinadas reglas. Cabe precisar que en el caso de los bienes del dominio privado también éstos son inembargables e imprescriptibles, pero si pueden ser materia de enajenación y están sujetos igualmente a reglas específicas.

- La social es regulada y protegida por el Estado, pero a partir de 1992 se ampliaron las libertades y derechos de ejidatarios y comuneros para el aprovechamiento de sus tierras y de sus recursos productivos;

- La propiedad privada, con la plena protección que lo mismo que a la propiedad social le otorgan las garantías constitucionales contenidas en los artículos 14 y 16, que establecen las garantías de audiencia, de estricta aplicación de la ley y de legalidad.

El uso, aprovechamiento y explotación de los bienes del dominio público se lleva a cabo a través del régimen de concesiones de bienes y servicios, así como de permisos, asignaciones, autorizaciones y licencias. Los consecuentes controles registrales están a cargo del Registro Público de la Propiedad Inmueble Federal, del Registro Público de Derechos del Agua y del Registro Forestal Nacional, entre otros.

En el caso de la propiedad privada, el régimen legal ordinario se encuentra regulado en el Código Civil Federal, encontramos aquí el Registro Público de la Propiedad y todo un sistema de datos que protegen a la propiedad privada.

El artículo 121 fracción II de la Constitución Federal manda: "En cada Estado de la Federación se dará entera fe y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros. El Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes: II.- Los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación". (1)

En virtud de nuestro régimen federal de gobierno y del sistema de distribución de competencias -del que son piedra angular los artículos 124, 73 y 122 del mismo ordenamiento constitucional-, encontramos los Códigos Civiles que rigen en la República Mexicana.

(1) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Editorial Porrúa. 143a. Edición. México. 2003. Pág. 127

En relación a la competencia del Registro Agrario Nacional, es necesario precisar que, por cuanto a la materia agraria se refiere, la fracción XIX del artículo 27 Constitucional, establece que son de jurisdicción federal todas las cuestiones relacionadas con la tenencia de la tierra de los ejidos y comunidades. En consecuencia, el Título Octavo de la Ley Agraria, publicada en el Diario Oficial de la Federación de 26 de febrero de 1992, en los artículos 148 a 156, está dedicado a regular la estructura y funcionamiento del Registro Agrario Nacional, en el que se inscriben los documentos en que constan las operaciones originales y las modificaciones que sufre la propiedad ejidal y comunal.

En suma, la competencia del Registro Agrario Nacional, es de carácter federal, dicho organismo es un Registro Público de la Propiedad Social, en donde cualquier persona puede obtener información sobre asientos e inscripciones y obtener las copias que solicite pagando los derechos respectivos.

Las inscripciones en el Registro Agrario Nacional y las Constancias expedidas hacen prueba plena en juicio y fuera de él. Cuando los actos agrarios a que se refiere la ley deban inscribirse en el Registro y no sean inscritos, sólo surten efectos entre los otorgantes, pero no podrán producir perjuicios a terceros, quienes sí podrán aprovecharlos en lo que les fueren favorables. (2)

Los Registros Públicos de la Propiedad y el propio Registro Agrario Nacional, no generan por sí mismos la situación jurídica a la que dan publicidad, con las excepciones legales; es decir no son la causa jurídica, se limitan a declarar, a publicar un derecho extrarregistralmente, mediante un acto jurídico celebrado previamente.

(2) GALLARDO Zúñiga, Rubén. Prontuario Agrario. Obra citada. Pág. 154

2.2.- El acto registral

La función del Registro Agrario Nacional es necesaria para todos los sujetos colectivos e individuales que son reconocidos por la legislación agraria, pues ante esta institución se deben inscribir todos aquellos actos o documentos relativos a la tenencia de la tierra en esas modalidades.

En ese mismo sentido, este Registro sirve de apoyo e información a Tribunales Agrarios, Procuraduría Agraria, Secretaría de la Reforma Agraria y otras instituciones del sector Pública. Cabe recordar que el artículo 21 de la Ley reglamentaria sobre Repartición de Tierras Ejidales del 19 de diciembre de 1925, fue el precepto donde se dispuso la creación del Registro Agrario Nacional. Son también antecedentes los artículos 109 del Código Agrario de 1934; el 301 del Código Agrario de 1940, de 1942 y los artículos 442 al 453 de la Ley Federal de Reforma Agraria de 1971. Hasta el año de 1992 este Registro fue parte del Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización (1934-1974), y de su institución sucesora, la Secretaría de la Reforma Agraria (1975 a 1992).

El derecho registral recibe los actos por los que se ha adquirido o perdido la propiedad, ya integrados, con sus elementos personales, reales y formales, que el Derecho Civil, o sea el Código Civil, ha exigido para su validez. Con la calificación registral, el Derecho del Registro Inmobiliario aprecia esos elementos y puede rehusar la inscripción, si falta alguno que justifique el rechazo según las reglas que las leyes y reglamentos imponen.

El Registrador tiene una visión registral de la materia civil. El derecho registral representa la expresión registral de los actos civiles de constitución, transmisión, pérdida, modificación, etcétera, de los derechos reales sobre inmuebles.

Lo expresado en relación a los actos registrales en materia civil también es aplicable a la materia agraria, en donde encontramos la siguiente situación: el Registro Agrario Nacional, no genera por sí mismo la situación jurídica a la que dan publicidad, con las excepciones que más adelante se precisan, es decir, no son la causa jurídica, se limita a declarar, a publicitar un derecho nacido extrarregistralmente, mediante un acto jurídico celebrado previamente.

El sistema registral agrario declarativo, admite excepciones, ya que algunas de las inscripciones existentes tienen características constitutivas, como en el caso de la inscripción de las asociaciones y sociedades civiles, pues éstas no surten efectos hasta el momento de ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad.

De igual forma, en materia registral agraria, la naturaleza tradicional ha sido y mantiene su forma declaratoria. Sin embargo, algunas de las inscripciones de los actos agrarios adquieren características constitutivas, como en los siguientes casos contemplados en la Ley Agraria:

- Cancelación de inscripciones de derechos parcelarios cuando se adopta el dominio pleno (artículo 82).
- Inscripción de la constitución de nuevos ejidos (artículo 91).
- Inscripción de la incorporación de tierra del dominio pleno al régimen ejidal (artículo 92).
- Inscripción del acuerdo de la Asamblea de Ejidos que adopten el régimen comunal (artículo 101). (3)

(3) GALLARDO Zúñiga, Rubén. Ley Agraria. Obra citada. Pág. 89

-Inscripción del acuerdo de la Asamblea de Comunidades que adopten el régimen ejidal (artículo 104).

- Inscripción de la constitución de uniones de ejidos y comunidades (artículo 108).

- Inscripción de la constitución de asociaciones rurales de interés colectivo (artículo 110). (4)

Además, tomando en consideración las disposiciones de la Ley de Sociedades de Solidaridad Social, también adquiere característica constitutiva la inscripción de la constitución de las Sociedades de Solidaridad Social y sus federaciones (artículos 8 Y 43).

La actividad registral tiene carácter técnico, es por ello que el Registro Agrario Nacional coincide con los principios esenciales del Registro Público de la Propiedad, en lo que se refiere a rogación, legalidad, legitimación, publicidad, seguridad jurídica y tracto sucesivo.

Continuando con el tema del registro de los actos jurídicos agrarios, encontramos que la actividad o sistema registral es el conjunto de normas y procedimientos que tienen por objeto la calificación e inscripción de los actos jurídicos, que conforme a la Ley y sus reglamentos deban inscribirse.

Para realizar esta función, el Registro Agrario Nacional lleva a cabo el procedimiento registral, que se inicia con la solicitud de trámite presentada en la unidad de atención al público, y que recibe un número de entrada progresivo, con el que se consigna la fecha y hora de su recepción, mismos que tienen efectos probatorios y de respeto al orden de prelación.

(4) GALLARDO Zúñiga, Rubén. Ley Agraria. Obra citada. Pág. 93

2.3.- De los certificados, de los títulos, de la certificación y de la publicidad

El legislador federal establece en el Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional que, éste expedirá, conforme a lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley, certificados parcelarios y de derechos sobre tierras de uso común, así como los títulos de propiedad de origen parcelario, de solar urbano, y el de colonias agrícolas o ganaderas que, conforme a las disposiciones aplicables, hayan adoptado el dominio pleno.

El Director del Registro expedirá, a petición de la Asamblea, los títulos de propiedad de solares urbanos que resulten de la regularización de la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares. Los títulos de propiedad se turnarán al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Entidad Federativa de que se trate para su inscripción.

Se expedirán certificados de derechos agrarios siempre que así se ordene por resolución jurisdiccional. Cuando dicha resolución no determine la expedición del certificado se expedirá constancia que ampare la calidad del ejidatario o posesionario. Esto se aplicará únicamente para los núcleos agrarios que no hubieren regularizado la tenencia de su tierra.

Se deberá expedir un certificado para cada una de las unidades parcelarias de que sea titular el ejidatario o posesionario, de conformidad con el acta de Asamblea de delimitación, destino y asignación y el plano interno.

Tanto los certificados como los títulos, serán autorizados y firmados por el Director en Jefe y contendrán los datos generales del beneficiario, fecha del acto jurídico que originó el documento, datos de identificación del predio y de su inscripción, así como la fecha de su expedición.

Los poseionarios reconocidos con tal carácter por la Asamblea, podrán solicitar al Registro la expedición de certificados parcelarios de poseionario que deberá ostentar la siguiente leyenda: "El presente certificado sólo acredita la calidad de poseionario".

En el caso de extravío o destrucción de los certificados, el beneficiario podrá solicitar su reposición al Registro, caso en el cual se efectuará la anotación marginal de esta circunstancia en el folio respectivo. El certificado deberá ostentar la leyenda de "reposición".

Cualquier persona podrá obtener información sobre los asientos registrales y solicitar a su costa las constancias que las acrediten. Estas constancias e inscripciones harán prueba plena en juicio y fuera de él.

El Registro será público y cualquier persona podrá obtener información sobre sus asientos.

2.4.- De la modificación a los asientos

Los asientos realizados en los folios agrarios podrán rectificarse por causa de error material o de concepto en caso de existir discrepancia entre los documentos y la inscripción.

Por errores materiales se entienden aquéllos que no cambian el sentido general de la inscripción ni el de alguno de sus conceptos, tales como el inscribir unas palabras por otras, omitir la expresión de alguna circunstancia o equivocarse los nombres o las cantidades al ser copiadas.

Son errores de concepto los que, derivados de un juicio equivocado del registrador, alteren o varíen el sentido de los documentos o actos jurídicos objeto de inscripción al momento de realizar la calificación.

Conforme al artículo 77 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, la rectificación de asientos por errores materiales se efectuará de oficio o a petición de parte y será autorizada por el delegado. La rectificación de asientos por errores de concepto procederá a petición de parte, siempre que se manifieste expresamente el consentimiento del o los interesados en el asiento. A falta de consentimiento unánime de los interesados, la rectificación sólo procederá por resolución judicial. Estas rectificaciones serán publicadas en el Boletín Registral.

La rectificación de asientos se hará con base en los documentos que al efecto se exhiban, con los que obren en poder del Registro o con base en la sentencia respectiva, la cual surtirá efectos desde la fecha de inscripción inicial del asiento rectificado. El registro efectuará la cancelación de los asientos registrales y notas preventivas cuando así se prevea en la Ley, sus reglamentos o resolución judicial.

La extinción y cancelación de las inscripciones que obran en el Registro, se llevarán a cabo de conformidad con lo establecido en el capítulo relativo del Código Civil federal.

Los gravámenes se cancelarán por orden judicial, por consentimiento expreso del acreedor o mediante constancia del interesado pasada ante fedatario público, cuando se extinga el acto jurídico que le dió origen.

En caso de mutilación o destrucción de los asientos o folios, previa autorización de la Dirección General de Registro se procederá a su reposición con base en los documentos que le dieron origen. Los folios repuestos ostentarán la leyenda: "Reposición".

Tales son a grandes rasgos, los aspectos más relevantes sobre la modificación y cancelación de asientos.

Para efectos de su publicación, una vez ingresada la solicitud se turna al registrador quien a través de la calificación registral examina bajo su responsabilidad los documentos y actos jurídicos que en ellos conste, para determinar si los mismos cuentan con los requisitos de fondo y forma exigidos por la normatividad aplicable.

La calificación registral se debe dar en un plazo que no exceda de 60 días naturales, la cual puede ser en dos sentidos:

- Positiva, cuando el registrador resuelve autorizar su inscripción) y
- Negativa, cuando el registrador resuelve denegar la inscripción.

Además, el registrador puede emitir una prevención, la cual es un acuerdo de mero trámite cuyo objetivo es requerir al interesado para que subsane las deficiencias u omisiones en la documentación presentada.

Ahora bien, para llevar a cabo la calificación el registrador debe atender a los principios registrales, los cuales explican el contenido y función de los Registros Públicos, constituyendo la orientación básica del sistema registral y el resultado de la sistematización del ordenamiento jurídico.

Con base en la normatividad agraria vigente, el Registro Agrario Nacional ofrece a los promoventes 167 servicios registrales. Cabe destacar que los notarios y los registros públicos de la propiedad, cuando autoricen o registren operaciones o documentos sobre conversión de propiedad ejidal a dominio pleno y de éste al régimen ejidal, así como la adquisición de tierra por sociedades mercantiles o civiles, deberán dar aviso al Registro Agrario Nacional.

2.5.- Del catastro rural

En su origen el catastro fue concebido con fines fiscales para conocer el tributo que exigían los conquistadores por el uso de la tierra a sus siervos y vasallos, haciéndose necesaria la creación de un registro que permitiera establecer los límites y derechos de propiedad, para perfeccionar un control eficaz en la recaudación de impuestos.

Etimológicamente, la palabra catastro proviene del latín medieval *Capitastrum* y *Registrum*, que es el nombre que recibía el registro del impuesto gravable. Empero, otra versión acerca de la palabra catastro, señalada en el Diccionario Jurídico Mexicano, en donde el jurista Gerardo Gil Valdivia indica que proviene de la palabra italiana *catastro*, que es el complejo de operaciones que tienen por objeto regular la producción y la renta de los bienes inmuebles y las personas a las que pertenecen, con el fin de repartir el impuesto fundiario en proporción a los bienes que cada uno posee.

(5)

En todo caso, actualmente el catastro rural se define como el inventario de la propiedad rústica en sus diversas modalidades, cuyo objetivo es lograr la adecuada identificación y correlación de sus titulares, poseedores o usufructuarios, mediante el archivo y registro de la información a través de los instrumentos informáticos cartográficos y documentales.

Como antecedentes históricos podemos decir, que el catastro se formó entre los años 5000 a 3000 a.C., y se inició en la Mesopotamia y Egipto. El documento cartográfico más antiguo que se conoce es una tableta en la isla de Creta, con una antigüedad probable de 4000 años, la cual representa en escritura cuneiforme parcelas con medidas y superficies de la ciudad de Dunque.

(5) GIL Valdivia, Gerardo. Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo II. Voces: CCH. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. 1a. Edición. México. 1983. Pág. 69.

El catastro egipcio funcionó durante más de 4000 años y es una muestra de las reglas básicas de su agrimensura ya que incluía medidas, linderos, superficies de las parcelas y nombre de los pobladores; es el primer instructivo topográfico elaborado para levantamientos catastrales de que se tiene conocimiento, el cual está representado en un documento llamado Papiro Rind. (6)

En el siglo VI a.C., el Emperador Servio Tulio estableció el primer Catastro Romano, llamado Tabulae Censales, el cual consistía en el levantamiento de perímetro de la parcela y el ingreso susceptible de producirse, basado en el tipo de suelo, cultivo, calidad y productividad, para determinar el impuesto o tributo a pagar. (7)

Ahora bien, por lo que hace a los antecedentes del Catastro en México, encontramos la siguiente situación: en la época prehispánica el Imperio Azteca logró mantener un estrecho control para el cobro de los tributos que deberían pagar los territorios conquistados, a través de un sistema de registro de tierras que tenía su fundamento en una cartografía elaborada sobre telas de algodón o papel amate y que iban desde el establecimiento de límites fronterizos hasta la identificación de las dimensiones, linderos y tipo de suelo de cada parcela, así como las relaciones de información tributarias, genealógicas y censos de población. (8)

En el año de 1522, el conquistador Hernán Cortés creó el primer Ayuntamiento Municipal, bajo la obligación de mantener el orden y las buenas costumbres y pagar con regularidad los impuestos, con la obligación de construir una casa para lo cual se le reservarían dos lotes de terreno.

(6) CONTRERAS, Cantú, Eduardo. Obra citada. Pág. 239.

(7) Ibidem. Pág. 239

(8) Ibíd. Pág. 239

Lo expresado motivó la elaboración del primer Plano Catastral de la Nueva España, el cual se conoce como: "La Traza de Cortés". Este plano consistía en un tipo de diagrama de linderos que mostraba unidades de la tierra, donde toda concesión de terreno fue debidamente registrada para su explotación.

Mucho tiempo después y lograda la Independencia de México se realizó el primer levantamiento cartográfico de la Ciudad de México en el año de 1869, a escala 1:300, en el cual figura la primer colonia llamada Santa María la Ribera y posteriormente, en 1880, la segunda colonia con el nombre de la Guerrero. (9)

Por lo que hace al catastro en materia agraria, para el año de 1905 se empezaron a realizar los levantamientos y medidas de las parcelas con que cuenta hasta esa fecha la nación, creándose con esto el primer registro de tierras rústicas. El 12 de diciembre de 1914, don Venustiano Carranza suscribió las adiciones al Plan de Guadalupe y el 6 de enero de 1915 expidió la Ley Agraria. Estos antecedentes revolucionarios son los que dieron origen a casi todas las leyes y reglamentos que regulan la elaboración del catastro en la Republica Mexicana.

El 19 de enero de 1916, se promulgó el Acuerdo que estableció la Comisión Nacional Agraria, misma que tuvo como auxiliar a la Oficina de Expedición de Cartas Agrológicas.

En el año de 1928, ante la necesidad de contar para el reparto de tierras con un acervo jurídicamente válido, el 20 de abril se expidió el primer Reglamento del Registro Agrario, creándose una oficina con objeto de inscribir en libros especiales la propiedad ejidal de los pueblos y donde siguió operando la Oficina de Expedición de Cartas Agrológicas, en esta forma se inició el archivo de la propiedad rústica.

(9) CONTRERAS, Cantú, Eduardo. Obra citada. Pág. 70

Décadas más tarde, ya en los inicios de los años ochenta, la Secretaría de la Reforma Agraria llevó a cabo el Programa Nacional de Catastro Rural y Regulación de la Tenencia de la Tierra, para la realización de cuyos trabajos se utiliza un método de medición llamado Fotogramétrico o indirecto, que consiste en identificar los predios mediante la utilización de fotografías aéreas.

La reforma de 1992 al artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, implicó cambios que han impulsado una revisión de los fundamentos legales y reglamentarios de los catastros y Registros Públicos de la Propiedad urbana y rústica.

Con fecha once de agosto de mil novecientos noventa y dos se transformó el Registro Agrario Nacional como órgano administrativo desconcentrado con autonomía técnica y presupuestal de la Secretaría de la Reforma Agraria y su función principal, es llevar el control de la tenencia de la tierra y dentro de sus atribuciones está llevar el procesamiento, clasificación, control y manejo de la información estadística, documental, técnica, registral, catastral y de planificación objeto de su competencia y que tiene bajo su resguardo la infraestructura, sistemas y procedimientos necesarios para el procesamiento, actualización y óptima disponibilidad de la información actualizada del Catastro Rural. (10)

El Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional atribuye a la Dirección General de Catastro Rural establecer los procedimientos necesarios para mantener actualizado el Catastro Rural y, para la consecución de este objetivo. Son parte fundamental los resultados obtenidos por el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos, PROCEDE.

(10) GALLARDO Zúñiga, Rubén. Ley Agraria. Obra citada. Pág. 111.

Con el PROCEDE se logra una información actualizada en las mediciones de los núcleos agrarios de todo el país, más los datos aportados por los Notarios Públicos, los Registros Públicos de la Propiedad y otras dependencias así como las resoluciones de los Tribunales Agrarios:

Así, la Secretaría de la Reforma Agraria, a través del Registro Agrario Nacional, lleva a cabo la actualización del Catastro Rural; para esto, y con el objeto de establecer un marco geográfico uniforme de referencia, todos los levantamientos que se realizan para la delimitación de las tierras están ligados a la Red Geodésico Nacional, para la cual se utilizan dos métodos de levantamiento.

El método directo, consiste en el levantamiento geodésico y/o topográfico que comprende una serie de medidas efectuadas en campo, cuyo propósito final es determinar las coordenadas geográficas o geodésicas de puntos situados sobre la superficie terrestre.

El método indirecto, consiste en levantamientos realizados a partir de materiales fotográficos o fotogramétricos, que permiten la identificación en campo de los vértices de los polígonos que conforman la propiedad rústica, a este proceso se le denomina fotoidentificación y da como resultado, una base de datos que conservada en forma magnética permite obtener diversos tipos de productos cartográficos y catálogos prediales.

Estos trabajos de actualización catastral, realizados por el Registro Agrario Nacional tienen como principales objetivos: a).- Mantener actualizado el Catastro Rural Nacional; b).- Lograr la ubicación e identificación real de la propiedad con sus titulares o poseedores; c).- Contribuir a la confiabilidad y seguridad en la tenencia de la tierra; conocer la distribución de la tenencia de la tierra; d).- Contribuir con información actualizada de planos catastrales, que permita su aplicación en las acciones requeridas por las instituciones públicas y privadas.

2.6.- Del recurso de revisión

Con frecuencia sucede que a muchos sujetos de derecho agrario, el Director del Registro Agrario Nacional les niega la inscripción de un acto y documento, manejando el argumento de que no reúne ciertos requisitos establecidos por la vigente legislación agraria, la cual entró en vigor a partir del siete de enero de mil novecientos noventa y dos.

Contra la mencionada negativa, el sujeto de derecho agrario puede interponer el denominado recurso de revisión previsto en la Ley Federal del Procedimiento Administrativo. Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la federación el día cuatro de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, reformada por Decreto publicado el veinticuatro de diciembre de mil novecientos noventa y seis, y el diecinueve de abril y el treinta de mayo del dos mil. El artículo 83 de la Ley en cita manda:

"Artículo 83.- Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas que pongan fin al procedimiento administrativo, a una instancia o resuelvan un expediente, podrán interponer el recurso de revisión o, cuando proceda, intentar la vía jurisdiccional que corresponda.

En los casos de actos de autoridad de los, organismos descentralizados federales, de los servicios que el Estado presta de manera exclusiva a través de dichos organismos y de los contratos que los particulares sólo pueden celebrar con aquéllos, que no se refieran a las materias excluidas de la aplicación de esta Ley, el recurso de revisión previsto en el párrafo anterior también podrá interponerse en contra de actos y resoluciones que pongan fin al procedimiento administrativo, a una instancia o resuelvan un expediente". (11)

(11) Ley Federal de Procedimiento Administrativo. En: Ley Orgánica de la Administración Pública Federal. Tomo I. Editoria1 Porrúa. 43a. Edición. México. 1993. Pág. 72

Esto significa que, una vez interpuesto el recurso de revisión, se debe admitir y resolver en las oficinas centrales del Registro Agrario Nacional con sede en la Ciudad de México, Distrito Federal, quien a través de su resolución ratificará, revocará o modificará la determinación emitida por el Registrador en primera instancia.

Cuando la resolución de las autoridades centrales también sea negativa, el justiciable puede acudir en demanda ante el Magistrado Titular del Tribunal Unitario Agrario de la jurisdicción en donde se ubique la Delegación del Registro Agrario Nacional, y con fundamento en los artículos 183 al 189 de la Ley Agraria, se instaurará, substanciará y resolverá la acción de nulidad contra resoluciones dictadas por las autoridades agrarias, en términos del artículo 18, fracción IV de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, contra la sentencia que dicte el Tribunal Unitario Agrario, procede el recurso de revisión ante el Tribunal Superior Agrario, de conformidad con el artículo 198, fracción III, de la vigente Ley Agraria, el cual manda:

"Artículo 198.- El recurso de revisión en materia agraria procede contra la sentencia de los Tribunales Agrarios que resuelvan en primera instancia sobre:

111.- La nulidad de resoluciones emitidas por las autoridades en materia agraria". (12)

Al efecto, es relativa y aplicable la Tesis Aislada emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que textualmente ordena:

"AMPARO DIRECTO. IMPROCEDENCIA DEL. CONTRA SENTENCIAS DE TRIBUNALES UNITARIOS AGRARIOS QUE DECLAREN EN PRIMERA INSTANCIA LA NULIDAD DE LAS RESOLUCIONES DE LAS AUTORIDADES AGRARIAS. El artículo 198 de la Ley Agraria dispone.

(12) Ley Agraria. En: Marco Legal Agrario. Editado por la Procuraduría Agraria. 2a. Edición. México. 1998.

"El recurso de revisión en materia agraria procede contra las sentencias de los Tribunales Agrarios que resuelvan en primera instancia sobre.....III.- La nulidad de resoluciones emitidas por las autoridades en materia agraria"; Luego si en la sentencia reclamada el Tribunal Unitario Agrario declaró la nulidad de actos y documentos de las autoridades agrarias que dieron lugar a la expedición del certificado de reconocimiento en favor de la peticionaria de garantías como miembro de una comunidad, antes de promover el juicio de amparo contra esa sentencia, la accionante debió interponer el mencionado recurso, mediante el cual estuvo en posibilidad de obtener que se anulara, modificara o revocara el acto reclamado; y al no haberlo hecho así, es inconcuso que éste carece del requisito de definitividad y, por ende, el amparo directo resulta improcedente en términos del artículo 73, fracción XIII, de la Ley de Amparo.

Segundo Tribunal Colegiado del Quinto Circuito.

Amparo directo 654/85.- Ana Elsa Maytorena Valdez.- 28 de septiembre de 1995.- Unanimidad de votos.- Ponente: Genaro Rivera.- Secretario: Ramón Parra López.

Amparo directo 267/94.- Saturnino Velasco y otros.- 9 de junio de 1994.- Unanimidad de votos.- Ponente: Ricardo Rivas Pérez.- Secretaria: Rosenda Talía García.

Novena Época. Instancia. Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo II. Noviembre de 1995. Tesis. Número V.20.6. A. página 496". (13)

Se han conocido casos en donde a un justiciable se le niega la inscripción y registro de un acto y documento agrario por parte de la Delegación del Registro Agrario Nacional, el justiciable agota el recurso de revisión con resultados desfavorables; después acude ante el Tribunal Unitario Agrario y demanda la nulidad de esa resolución obteniendo sentencia favorable, y sucede que en contra de esa sentencia el Registro Agrario Nacional promueve el recurso de revisión ante el Tribunal Superior Agrario, y al obtener resolución desafortunada promueve el juicio de amparo directo.

(13) GALLARDO Zúñiga, Rubén. Ley Agraria. Obra citada. Pág. 168

Este ejemplo sirve para cuestionar cuál es y dónde está el interés jurídico y la legitimación del Registro Agrario Nacional. Sin embargo, al margen de todo esto, interesa preguntarnos cuánto tiempo transcurrió para que a un justiciable del campo se le inscriba y registre el acto o documento agrario que motivó ese peregrinar. El Registro Agrario Nacional, no debe olvidar que las inscripciones ante él son para que surtan efectos de publicidad, ya que por su naturaleza son eminentemente declarativas, no surten efectos constitutivos de derechos. Es tiempo de que se reflexione en la práctica burocrática del Registro Agrario Nacional que ofende y lastima los derechos de los sujetos agrarios.

2.7.- De la utilización de los medios electrónicos en la actividad registral

La utilización de los medios electrónicos y otros avances de la Ciencia y tecnología en la actividad registral se observa en los siguientes planteamientos: en virtud del apoyo mediante sistemas de cómputo, el Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, en su artículo Tercero Transitorio, establece que:

"La constitución de los sistemas registrales de folios personales y reales operará de acuerdo con la disponibilidad del respaldo documental e informático que se requiera para la transferencia de los actuales registros y para satisfacer la operación normal de los mismos. Hasta en tanto se desarrollen dichos respaldos, se continuará operando con el anterior sistema registral y el Director en jefe podrá autorizar la apertura de instrumentos que contengan las inscripciones de que se trate. Estos registros deberán transferirse al nuevo sistema conforme a las normas operativas que al efecto se expidan". (14)

Actualmente el Registro Agrario Nacional cuenta con los siguientes sistemas informáticos: Sistema de Inscripciones del RAN (SIRAN), Sistema de Derechos Individuales (SDI), Sistema de Control de Gestión (SCG), Sistema de Información Estatal del Avance de las Promociones del PROCEDE (FO2-A), Sistema Interinstitucional de Catálogos Agrarios (SICA) Sistema de Consulta del Archivo General Agrario (STCOAGA), Sistema del Historial Agrario del Registro Agrario Nacional (SHARAN) Sistema de Información Geográfica (SIG).

Sistema de Inscripciones del Registro Agrario Nacional bajo las siglas SIRAN, su finalidad es el asiento, registro e inscripción de los diversos actos jurídicos y documentos en que constan las operaciones originales y sus modificaciones, sobre la propiedad de las tierras ejidales y comunales, así como de los sujetos agrarios que en términos del artículo 56 de la Ley Agraria han regularizado la tenencia de la tierra. Los beneficios que aporta dicho sistema al Registro Agrario Nacional, es la emisión de los documentos que contempla la Ley Agraria, así como generar la información estadística relevante sobre derechos de beneficiados, núcleos agrarios, sociedades rurales y sobre los órganos de representación y vigilancia.

El Sistema de Derechos Individuales (SDI), contiene los derechos individuales de los ejidatarios y comuneros derivados de las inscripciones sobre derechos agrarios asignados desde el inicio de la Reforma Agraria a los campesinos del país, así como todas las modificaciones que han sufrido tales derechos a través del tiempo en virtud de diversos actos jurídicos.

Este Sistema permite la localización de antecedentes de derechos agrarios en cuestión de minutos, evitando la consulta en libros, lo cual sólo es necesario cuando se requiere copia del documento original.

El Sistema de Control de Gestión (SCG), controla el ingreso y desahogo de las solicitudes de servicios que ofrece el Registro Agrario Nacional en la estructura territorial. Permite el seguimiento de los procesos que se llevan a cabo en cada uno de los servicios y describe la normatividad para la presentación de las solicitudes de trámite. Los beneficios que brinda son los siguientes: homologa los procedimientos de atención de solicitudes de servicios en las delegaciones estatales, brinda la información para la supervisión y evaluación de las actividades que realizan las Delegaciones con respecto a la prestación de los servicios, y otorga una correcta asesoría al público usuario en lo relativo a los requisitos documentales, jurídicos y el pago de derecho establecido.

El Sistema de Consulta del Archivo General Agrario (SICOAG) pone a disposición del público en general la información por medios electrónicos, que contienen los expedientes agrarios. Lo cual permite la rápida localización y ubicación de expedientes agrarios.

El Sistema del Historial Agrario del Registro Agrario Nacional (SHARAN), en construcción, contiene las acciones agrarias relacionadas con tierras que crean, modifican o extinguen la superficie de los núcleos agrarios. Permitirá la localización expedita de los antecedentes históricos de las acciones agrarias que afectan a un núcleo, mostrando la superficie actualizada que cada uno tiene.

El Sistema de Información Geográfica permite la consulta de la información cartográfica de la propiedad social y agiliza la revisión técnica de los productos cartográficos. Contiene la distribución de la tenencia de la tierra, superficie del suelo, así como clase y uso de la tierra.

En los ejemplos mencionados, se observa la utilización de los medios electrónicos en la actividad registral.

CAPITULO TERCERO
ANTECEDENTES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

- 3.1.- El derecho registral en Roma
- 3.2.- El derecho registral en España.
 - 3.2.1.- Publicidad primitiva
 - 3.2.2.- Influencia romana
 - 3.2.3.- Régimen de publicidad
 - 3.2.4.- Régimen de publicidad registral
- 3.3.- Sistemas registrales
 - 3.3.1.- Según la forma
 - 3.3.2.- De acuerdo a su eficacia

3.1.- El Derecho Registral en Roma

Los sistemas registrales se encuentran necesariamente asociados al ejercicio de derechos reales o personales, tangibles o intangibles, pero sobre todo y tradicionalmente se han vinculado al derecho de propiedad y ésta siempre ha existido, una vez que la organización social para la satisfacción de las necesidades humanas materiales transitó de formas primitivas de colectivización a estadios superiores en que la división del trabajo condujo de manera natural a la apropiación e intercambio de sus resultados.

En la Biblia, en los Libros de Génesis y Levítico, se señalan algunas formas sacramentales de transmisión de la propiedad. Los egipcios de la época antigua, por su parte, para efectos impositivos consignaron las declaraciones de los súbditos tanto en un Archivo de Negocios como en un Archivo de Adquisiciones, quedando en éste las transacciones inmobiliarias. En tanto que en la Grecia Clásica, los señalamientos colocados en los inmuebles gravados con hipotecas fueron un medio elemental de publicidad. (1)

Respecto de la antigua Roma, el Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo se refiere al sistema registral en los tres períodos siguientes: Clásico, Justiniano y Moderno. En el primero hubo tres formas de transmitir la propiedad: la *mancipatio*, la *in jure cessio* y la *traditio*. La *mancipatio* fue un procedimiento comercial efectuado sólo por ciudadanos romanos. La *in jure cessio*, tuvo un origen procesal reivindicatorio, ficticio puesto que no existía oposición, mediante el cual un magistrado declaraba la procedencia; la *traditio* consistía en la entrega física de la posesión de la cosa enajenada y la intención de cada una de las partes de transmitir la propiedad y por supuesto de adquirirla. (2)

(1) CONTRERAS Cantú, Joaquín. El Registro Público de la Propiedad Social en México. Editorial Registro Agrario Nacional. 1a. Edición. México. 2000. Pág. 173

(2) PEREZ Fernández del Castillo, Bernardo. .Derecho Registral.-Editorial Porrúa. 6a. Edición. México. 1997. Pág. 6

El profesor de la Escuela Libre de Derecho, Licenciado Luis Carral y de Teresa coincide en el señalamiento de que en Roma existieron la *mancipatio*, la *in iure cessio* y la *traditio*, al efecto expresa: la *mancipatio* existía únicamente respecto de los "res *mancipi*", no importando que se tratara de bienes muebles o de bienes inmuebles, fue una forma de contratación formalista, porque las frases rituales, los gestos y la actitud general de los intervinientes, fueron el elemento sin el cual las partes no podían quedar obligadas, ni surtir efecto los actos que celebraban. (3.)

En la *Mancipatio*, existía el "mancipio *accipiens*", era el adquirente; el "mancipio *dans*", el transferente; intervenían también el "libripens, especie de agente público, y los "testis *classicis*", que eran cinco testigos. El *mancipio accipiens* y el *mancipio dans*, ante el libripens, y los testis *classicis* comparecían para que el primero pronunciara las palabras rituales "nuncupatio", a la vez que ponía su mano sobre la cosa que en el acto simbolizaba por ejemplo el predio enajenado y que podía consistir en un puñado de tierra o en otra cosa semejante. Después golpeaba la "libra" (balanza), que sostenía el libripens, con una rama de árbol. (4)

El autor en consulta nos dice que, la *in iure cessio* se usaba sólo para las *res mancipi*, se trataba de bienes muebles o inmuebles; consistía en un juicio fingido que encubría un negocio de transferencia de bienes; una especie de simulacro de juicio reivindicatorio, en el que el demandado confesaba la demanda. El *in iure cedens* (transferente), o sea el demandado, concurría con el *vindicans* (adquirente), o sea el vindicante, demandante, ante el Magistrado. Con los ritos procesales de la *legis actio sacramenti in rem*, el primero aceptaba la demanda del segundo. El Magistrado, en atención a esta actitud de las partes de la aceptación de la demanda, declaraba que la propiedad pertenecía al vindicante. (5)

(3) CARRAL Y de Teresa, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa. 15a. Ed. México. 1998. Pág. 221

(4) *Ibidem*. Pág. 222

(5) *Ibid.* Pág. 222

La *mancipatio* y la *in iure cessio*, fueron desapareciendo paulatinamente en la época clásica, frente al avance de la fórmula de la *traditio*; ésta era aplicable a toda clase de bienes, y sin la intervención de ritos o fórmulas. Se trataba de una entrega de la cosa con desapoderamiento. Por eso, en el lenguaje jurídico moderno, tradición también quiere decir entrega. (6)

El jurista Guillermo Colín Sánchez nos dice que: en la Roma antigua, aunque no existió publicidad registral, fueron creadas instituciones de gran importancia, como la *mancipatio* y la *in iure cessio*, en las cuales se ha pretendido encontrar el antecedente remoto del Registro Público. La *mancipatio* era una forma contractual, caracterizada por un acentuado formalismo, complementado por solemnidades que permitían el perfeccionamiento de la operación, para que adquiriera los efectos legales deseados. (7)

La *in iure cessio*, en cambio, era una especie de juicio reivindicatorio, en donde el actor (reivindicante) comparecía, al igual que el demandado (*in iure cedens*), frente a un Magistrado y como el *vindicatus* confesaba la demanda, el órgano jurisdiccional pronunciaba sentencia, declarando el derecho de propiedad para el demandante o reivindicante. (8)

El Derecho Justiniano, escribe el jurista Bernardo Pérez Fernández del Castillo, que se conservó la *traditio* como modo de adquirir la propiedad, dicho autor cita textualmente las siguientes palabras de Justiniano: "XI. Según el derecho natural adquirimos las cosas por tradición. Así la tradición puede aplicarse a toda cosa corpórea; y hecha por el propietario produce enajenación. Por este medio se enajenan los fondos estipendiarios o tributarios". (9)

(6) CARRAL y de Teresa, Luis. Obra citada. Pág. 222

(7) COLIN Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa. 4a. Ed. México. 1989. Pág. 8

(8) Ibidem. Pág. 8

(9) PEREZ Fernández del Castillo, Bernardo. Obra citada. Pág. 6

El tratadista en cita, entiende que cuando la posesión se entregaba jurídica pero no físicamente, la traditio se conocía como tradición breve mano y larga mano. Para acreditar lo manifestado cita las siguientes palabras del civilista Ortolán: ".....la expresión de tradición de breve mano, tomada de un fragmento del Digesto, y en oposición a ésta, la de tradición de larga mano, sacada también del Digesto y aplicable al caso de que el que adquiere no se halle en cierto modo apoderado de los objetos sino con la vista, especie de mano larga, por ejemplo: cuando se ha puesto en su presencia un talego de dinero, o cuando se ha señalado con el dedo el campo que se entregaba. Sin disputar acerca de las expresiones de breve y larga mano, es preciso decir que para adquirir la propiedad no existe más que una sola tradición, que consiste en la entrega de posesión, entrega que puede efectuarse por todos los medios propios para poner la cosa a disposición del adquirente. Estos diversos medios pueden enunciarse por medio de expresiones diferentes, por ejemplo: recibir la cosa de larga mano; pero no se sigue de esto que haya otras tantas especies diversas de tradición". (10)

Para el tratadista Joaquín Contreras Cantú, durante el derecho justinianeo la adquisición de la propiedad por medio de la traditio era considerada una expresión del derecho natural, en la que la transmisión de la propiedad podía hacerse por donación, por dote o por cualquier otra causa. (11)

Escribe el Doctor Raúl Lemus García que, la traditio fue una institución del derecho de gentes, en cuya virtud una persona (accipens), recibía con intención de adquirir, una cosa, cuya entrega material le otorgaba el tradens, con intención de enajenar y en las condiciones fijadas por la ley. (12)

(10) PEREZ Fernández del Castillo, Bernardo. Obra Citada. Pág. 7

(11) CONTRERAS Cantú, Joaquín. Obra citada. Pág. 174

(12) LEMUS García, Raúl Derecho Romano. Imprenta Manuel León Sánchez. 2a. Edición. México. 1964. Pág. 204

Conforme a las ideas del Doctor Raúl Lemus García, fueron tres los elementos constitutivos de la traditio, a saber:

1.- La entrega material del objeto.- Significaba que el tradens desposeyéndose por un acto de propia voluntad, debía conferir la posesión del bien al accipiens. En un principio la entrega material debía ser real, efectiva: posteriormente se admitieron diversas hipótesis de entrega ficticia, tales como: A).- Tradición simbólica, se entregaban las llaves o los títulos de un inmueble para otorgar la posesión. B). Traditio longa manus, la cosa se ponía a la vista de quien debía recibirla, por ejemplo: en la entrega de un fundo se señalaban sus límites a distancia o desde lo alto de una loma; en este caso se adquiría la posesión oculis et affectu. C).- Traditio brevi manu, no existía un desplazamiento material de la cosa, porque el adquirente ya estaba en posesión de ella por virtud de otro título, por ejemplo: el arrendatario que adquiría la propiedad de la cosa arrendada. D).- La Constitutum possessorium, era un pacto adjunto a una venta, en virtud del cual el vendedor conservaba en su poder la cosa objeto de la compraventa, a nombre y por cuenta del comprador: en este caso se suponía que había un doble desplazamiento del objeto: del vendedor al comprador primeramente, y de éste a aquél a continuación. (13)

2.- La Justa Causa Traditionis.- Consistía en la intención de enajenar en el tradens y la de adquirir en el accipiens.

3.- Objeto susceptible de adquirirse.- Debía ser objeto de los denominados propios.

Tales son a grandes rasgos, los aspectos relativos al registro de la propiedad durante la época de Justiniano.

(13) LEMUS García, Raúl. Obra citada. Pág. 205

El Derecho Romano Moderno.- Manifiesta el Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo, que en el último periodo de la evolución del Derecho Romano, la "constituto posesorio" se conoció como una nueva forma de transmisión de la propiedad. Consistía en una cláusula por medio de la cual el adquirente recibía la posesión jurídica (no física) y el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente. (14)

Para acreditar lo expresado el autor en cita, se apoya en las palabras de Planiol: "Hay pues, sin desplazamiento material de la cosa, un desplazamiento de la posesión jurídica. Al reconocerse que la tradición era suficiente para transferir que equivalía a la tradición, hacía el comprador propietario; esto se cumplía por efecto de un simple pacto, frecuentemente inserto en las ventas y llamado por los antiguos autores "constitutio posesorio"; papel decisivo en esta materia."Tal pacto ha desempeñado un papel decisivo en esta materia". (15)

Cabe recordar que el Doctor Raúl Lemus García, entiende por *constitutio possessorium*, un pacto adjunto a una venta en virtud del cual el vendedor conserva en su poder la cosa objeto de la compraventa, a nombre y por cuenta del comprador; en este caso se supone que hay un doble desplazamiento del objeto: del vendedor al comprador primeramente, y de éste a aquél a continuación. (16)

Asimismo se llevaba a cabo por *cartam* o mediante la cláusula *vendit et tradit* (vendió y entregó). Las ideas consensualistas llegaron a los redactores del Código de Napoleón en el que se establecía, como en el actual artículo 2014 del Código Civil Federal, que la transmisión de la propiedad se verifica por mero consentimiento sin necesidad de *traditio* ya sea natural o simbólica. (17)

(14) PEREZ Fernández del Castillo, Bernardo. Ob. cit. Pág.7

(15) Ibidem. Pág. 7

(16) LEMUS García, Raúl. Obra citada. Pág. 205

(17) Código Civil Federal. Editorial SISTA. 4a. Edición. México. 2001. Pág. 281

3.2.- El Derecho Registral en España

Se tiene noticia de disposiciones vigentes en el año de 1528 mediante las cuales se estableció la obligación de dar publicidad sobre los censos y tributos sobre bienes inmuebles. En el año de 1539, las Cortes Españolas propusieron al Rey la organización de un Registro de Censos, Tributos e Imposiciones. En 1617, el Consejo de Indias impuso a los escribanos la obligación de tomar razón y registrar todos los censos. La Instrucción de los Señores Fiscales dictada en 1768 contenía importantes conceptos registrales y notariales. La Ley Hipotecaria de 1861, independiente del Código Civil, estuvo formada por 15 títulos y 416 artículos. (18)

Siguiendo al catedrático Luis Carral y de Teresa, observamos que considera a la evolución de la publicidad registral en España, dividida en cuatro periodos, los cuales serán analizados en los siguientes incisos.

3.2.1.- Publicidad primitiva

En España existían formalidades y solemnidades externas en materia de transmisión de inmuebles; pero no se tienen datos precisos ni descripciones de los formalismos seguidos. Es importante señalar que la dominación romana no destruyó por completo el derecho de las costumbres indígenas. La misma calidad científica del derecho de España, y de sus jurisconsultos y gobernadores, hicieron que no se impusiese el derecho romano en forma absoluta, con lo que su influencia fue lenta y coexistieron ambos derechos.

(18) CONTRERAS Cantú, Eduardo. Obra citada. Pág. 175

Al llegar los visigodos, sus leyes no destruyeron por completo la influencia del derecho romano, el cual se imponía por su perfección técnica; pero si reforzaron el sistema formalista indígena; sin embargo, no se conocen leyes que manden publicar las transacciones sobre inmuebles. Por otro lado, la invasión árabe, con la reconquista, robusteció también las costumbres indígenas de publicidad. (19)

Se desarrollaron pues, en España, variadas formas de publicidad. Entre ellas, la más notable es la llamada Robración, que era la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura, de un inmueble. Entre otros se citan los siguientes ejemplos de Fueros que regulaban la Robración:

El Fuero de Sepúlveda: "El que vendiere una heredad, véngalo robrar". (20)

El Fuero de Alba de Tormes: "Quién vendiere una finca, débela robrar.....y quien carta robrare.....testigos faga que delante sean, o que lo vean, e que lo ozcan". (21)

El Fuero de Plasencia: "El que quisiere vender una heredad, fágala pregonar por tres días en la ciudad". (22)

Esos Fueros surgieron en Castilla y en León cuando ya en Cataluña había triunfado el Derecho Romano con la traditio, desde un siglo antes.

(19) CARRAL y de Teresa, Luis. Obra citada. Pág. 224

(20) Ibidem. Pág. 224

(21) Ibid. Pág. 224

(22) CARRAL.....Obra citada. Pág. 224

El Licenciado Guillermo Colín Sánchez, opina que en España, una forma de publicidad registral se ha pretendido justificar en la Robración, a través de la cual, públicamente y observando algunas formalidades y solemnidades se transmitían los inmuebles utilizando un documento (carta o escritura).

La Robración fue establecida por los distintos Fueros que rigieron la vida jurídica en España. (23)

3.2.2.- Influencia romana

La historia nos enseña que, poco a poco desaparecieron las formas solemnes de publicidad y fueron substituidas por la traditio, recogida en las Partidas: "como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa". El requisito de la traditio se tenía por cumplido con la cláusula "constitutum possessorium". (24)

Observamos que la citada recepción científica del Derecho Romano no satisfizo las necesidades imperantes en esa época, pues era evidente que todos los días se vendían como libres de cargas, bienes sujetos a prestaciones reales. En suma, era el apogeo de la clandestinidad. Las hipotecas, ocultas, resaltaron estas deficiencias. Se impuso, pues, la necesidad de adoptar medidas de publicidad para todas las enajenaciones de inmuebles. Hubo que luchar contra los jueces, que se aferraron al Derecho Romano, cuya perfección técnica admiraban. (25)

Por fin, por Real Pragmática del Rey Carlos III, fechada el 31 de enero de 1768, se crearon los Oficios de Hipotecas. De ahí parte la efectividad de la publicidad; y con dicha Pragmática se inicia el tercer periodo.

(23) COLIN Sánchez, Guillermo. Obra citada. Pág. 9

(24) CARRAL Y de Teresa, Luis. Obra citada. Pág. 225

(25) Ibidem. Pág. 225

3.2.3.- Régimen de publicidad

Durante este periodo todavía no se trataba de un sistema general de publicidad inmobiliaria, sino sólo de ciertos actos relacionados con inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas, aunque en Cataluña, pronto se incluyó el registro de enajenación de inmuebles.

Es importante señalar que los oficios de hipotecas eran públicos, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado, y por orden de despacho de documentos. Servía de base para hacer el registro, la primera copia del escribano, que había que anotar al pie con mención del registro hecho. No hubo resistencia a estos oficios de hipotecas, pues pusieron fin a los estelionarios, pleitos, perjuicios a los compradores e interesados en los bienes hipotecados, por la ocultación y obscuridad de sus cargos. (26)

Así se puso fin a la clandestinidad; y el sistema registral recibió impulsos y refuerzos, con el impuesto de hipotecas, después impuesto de derechos reales, que se estableció en el año de 1829.

Escribe el académico Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo que, en 1539 las Cortes de Toledo propusieron a don Carlos I la organización de un Registro de Censos, Tributos e Imposiciones. Esta Pragmática no tuvo aplicación práctica, pues no obstante su falta de registro en el oficio de hipotecas, los Tribunales siguieron aceptando los títulos no registrados. Al considerar que esa actitud era criminal, en 1548 y 1555 se insistió en su cumplimiento ante las Cortes de Valladolid. Posteriormente el Consejo de Indias, en auto acordado el 8 de julio de 1617 impuso a los escribanos la obligación de que.

(26) CARRAL Y de Teresa, Luis. Obra citada. Pág. 225

"En los títulos de registros de censos que se despachen, se diga que los escribanos tomen la razón y registren todos los censos que se otorgaren desde el día de la data del título y no de los que se hubieren otorgado antes". (27)

En 1768 se dictó la Instrucción de los Señores Fiscales el cual contenía conceptos registrales y notariales, al efecto se mandaba: ".....estando dispuesto por la ley 2, tit. 16. Lib. 10. Nov. Rec. Se registren los instrumentos de censos y tributos, rentas de bienes raíces, y generalmente todos aquellos que contengan especial hipoteca o gravamen de tales bienes, ha estimado el Consejo por indispensablemente necesaria su observancia, con las especificaciones que contiene la Real Cédula expedida a consulta con su Majestad y considerando que el no haberla tenido hasta ahora dimana de no haber facilitado los medios de la ejecución, se establece lo siguiente:

I.- Será obligación de los escribanos de ayuntamientos de las cabezas de partido tener, ya sea en un libro o en muchos, registros separados de cada uno de los pueblos del distrito, con la inscripción correspondiente.

II.- Luego que el escribano originario remita algún instrumento que contenga hipoteca, reconocerá y tomará la razón el escribano del cabildo dentro de 24 horas para evitar molestias; y si el instrumento fuere antiguo a dicha cédula, despachará la toma de razón dentro de 3 días.

III.- El instrumento que se ha de exhibir en el oficio de hipotecas, ha de ser la primer copia que diere el escribano que la hubiere otorgado, que es el que se llama original.

IV.- La toma de razón ha de estar reducida a referir la data o fecha del instrumento, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, obligación o fundación.

(27) PEREZ Fernández del Castillo, Bernardo. Obra citada. Pág. 12

V.- Ejecutado el registro, pondrá el escribano de cabildo en el instrumento exhibido la nota siguiente: "Tomada la razón en el oficio de hipotecas del pueblo tal; al folio tantos, en el día de hoy, y concluirá con la fecha, la firmará, devolverá el instrumento a la parte, a fin de que si el interesado quisiere exhibirla al escribano originario ante quien se otorgó, para que en el protocolo anote estar tomada la razón, lo pueda hacer; el cual está obligado a advertirlo en dicho protocolo.

VI.- La Real Cédula y esta instrucción se deberán conservar en todas las escribanías públicas y del ayuntamiento, para que nadie alegue ignorancia de sus disposiciones; ni quedará arbitrio a ningún juez para alterarlas, porque de tales disimulos resulta por consecuencia necesaria la infracción y desprecio' de las leyes por útiles y bien meditadas que sean, Madrid 14 de agosto de 1767". (28)

En vista de que esa Instrucción, así como posteriores Resoluciones y Cédulas Reales no fueron aplicadas correctamente, el 22 de enero de 1816 el Consejo Real dictó una Circular, misma que por lo interesante de su relación cronológica, a continuación se transcriben las partes más importantes: se encarga a las Cancillerías y Audiencias Reales, Corregidores y Alcaldes Mayores del Reino, la puntual observancia de la Pragmática. Se establecen oficio de hipotecas en las cabezas de partido de todo el reino al cargo del escribano de ayuntamiento para la toma de razón de las escrituras de censos o hipotecas. (29)

Asimismo, se declaró que por lo tocante a las escrituras otorgadas antes de su publicación se cumplía con la toma de razón al tiempo de usarse de las mismas escrituras para perseguir las hipotecas o fincas gravadas.

(28) PEREZ Fernández del Castillo, Bernardo. Obra citada. Pág. 15

(29) Ibidem. Pág. 16

Por otra Real Cédula de 10 de marzo del año de 1778 se declaró que de las escrituras e hipotecas que se dicen de donaciones piadosas debía tomarse precisamente la razón en el oficio y contaduría de hipotecas establecida en las cabezas de partido adonde se hallasen sitas las alhajas gravadas, ejecutándose lo mismo por los cuerpos, comunidades y pueblos, de sus escrituras hipotecarias; observándose para ello el método que se estableció en la misma Real Cédula, y para todo se prorrogó por tres años más el término prevenido en la Pragmática de 31 de enero de 1768.

Después de tres proyectos de Código Civil, los de 1836, 1843 Y 1851, que regulaban el Registro Público de Hipotecas, en 1861 se aprobó un ordenamiento especial e independiente del Código Civil denominado Ley Hipotecaria.

3.2.4.- Régimen de publicidad registral

Principia con la publicación de la Ley Hipotecaria del año de 1861, en su exposición de motivos menciona que aquellas leyes (las que hasta entonces habían regido) estaban condenadas por la ciencia y por la razón, porque ni garantizaban suficientemente la propiedad, ni ejercían saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales; agregando que la Leyera indispensable para la certidumbre al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fe y para libertar al propietario del yugo de usureros despiadados. (30)

(30) CARRAL Y de Teresa, Luis. Obra citada. Pág. 226

Para el ex-Magistrado Rafael Rojina Villegas, en el moderno derecho español, es requisito indispensable que la hipoteca recaiga sobre bienes inmuebles, que además deben ser enajenables o inscribibles en el Registro Público de la Propiedad. Se comprenden como es natural los bienes muebles por incorporación o destino, y todos los derechos reales constituidos sobre cosas reales, así como las concesiones administrativas de obras públicas. (31)

Escribe el autor en cita que, el artículo 106 de la Ley Hipotecaria de 1861, proclamó el carácter inmobiliario de la hipoteca siguiendo el criterio de las legislaciones modernas. El derecho romano admitía que la hipoteca pudiera constituirse sobre bienes inmuebles y sobre bienes muebles, porque lo que especificaba la hipoteca, en aquel derecho, entre los derechos reales de garantía, era la permanencia en la posesión del hipotecante de la cosa que ofrecía en garantía el acreedor.

Este criterio del derecho romano pasó a la legislación de Partidas. Pero aun bajo la vigencia de las Leyes de Partidas, la realidad de los negocios en la vida práctica sólo hacía uso de la hipoteca de bienes inmuebles, por la consideración práctica de que sólo estos bienes, que no se pueden ocultar, puedan dejarse en poder del hipotecante, sin que ello ofrezca un peligro o riesgo para el acreedor. (32)

Ese uso de la vida real trascendió a la doctrina científica y se suscitaron algunas dudas acerca de si la hipoteca tenía o no carácter esencialmente inmobiliario, a diferencia de la prenda. El Legislador de 1861 quiso acabar con estas dudas proclamando el carácter inmobiliario de la llamada hipoteca.

(31) ROJINA Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo VI. Contratos. Volumen II. Editorial Porrúa. 6a. Edición. México. 1997. Pág. 443

(32) Ibidem. Pág. 443.

La exposición de motivos de la Ley de Hipotecas de 1861, decía que: para evitar algunas dudas y para fijar de un modo claro y terminante la diferencia entre la prenda y la hipoteca, se estableció que sólo podían ser hipotecados los bienes inmuebles y los derechos reales enajenables, quitando así la anfibología que en las leyes y en la práctica existía respecto al uso poco preciso de estas palabras. En consecuencia, la Ley de Hipotecas de 1861 dio carácter inmobiliario a la hipoteca. (33)

3.3.- Sistemas registrales

Los sistemas posibles de registro inmobiliario pueden ser numerosos, ya que puede responder su creación y funcionamiento a necesidades, puntos de vista y finalidades distintas. Por lo tanto, en ese aspecto no sería posible clasificarlos de una manera unitaria, a menos de que la clasificación fuese interminable o inexacta. Conforme a lo expresado, los estudiaremos, según los tipos de eficacia jurídica que persiguen, aunque también se estudiarán desde el punto de vista de la forma en que se lleva.

3.3.1.- Según la forma

Según la forma en que el registro se hace, existen entre otros.

(33) ROJINA Villegas, Rafael. Obra citada. Pág. 443

A).- El sistema de transcripción, por medio del cual el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro.

B).- El sistema de folio personal en que los libros se llevan por índices de personas, o sea de propietarios o de titulares de derechos reales.

C).- El sistema de folio real, en que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se le abre un folio, en que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones, etcétera, relacionados con la finca. (34)

3.3.2.- De acuerdo a la eficacia

Según la eficacia concedida a la inscripción, se pueden contemplar distintos efectos que el registro produce:

A).- Efectos de hecho.- Estos efectos son comunes a todos los registros, pues en todos ellos el asiento existe, tiene un carácter informativo y puede ser consultado por cualquier persona, y existe sin necesidad de producir determinados efectos.

B).- Efectos probatorios.- El Registro es un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento. En ciertos casos, como en el caso del Registro Civil, el asiento puede ser aún un medio específico de prueba.

C).- El registro es presupuesto de eficacia, y se exige el asiento en declaraciones de voluntad para producir la eficacia o validez misma del acto (sistema constitutivo).

(34) CARRAL y de Teresa, Luis. Obra citada. Pág. 230

D).- Inscripción sustantiva.- Es el máximo de eficacia atribuido a la inscripción, ya que ésta opera el cambio en el derecho registrado, sin necesidad del acuerdo de transferencia. En la actualidad ya no hay propiamente inscripciones sustantivas.

También se habla de inscripciones constitutivas y declarativas, la primera de ellas no hace caso omiso del acuerdo de transferencia de creación o extinción del derecho, sino que se exige como requisito inexcusable para que el derecho quede constituido, transferido, extinguido, etcétera.

La inscripción declarativa es aquella cuya eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho, ya operada fuera del Registro por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al Registro: Es decir que el derecho nace extrarregistralmente, ante el Notario.

El principio general que sirve de sustento a nuestro sistema declarativo. Manda que: los documentos que conforma a la Ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán producir perjuicios a terceros. (35)

Tales son a grandes rasgos los aspectos más relevantes sobre los antecedentes del Registro Público de la Propiedad, esto es, conforme a la doctrina y la legislación correspondiente.

(35) Código Civil Federal. Obra citada. Pág. 426

**CAPITULO CUARTO
LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN MEXICO**

- 4.1.- Naturaleza de los principios registrales
- 4.2.- Principio de publicidad
- 4.3.- Principio de inscripción
 - 4.3.1.- Necesidad de la inscripción
- 4.4.- Principio de especialidad
 - 4.4.1.- Finca
 - 4.4.2.- Derecho
 - 4.4.3.- Sujeto
- 4.5.- Principio de tracto sucesivo
- 4.6.- Principio de rogación
- 4.7.- Principio de prioridad
- 4.8.- Principio de legalidad

4.1.- Naturaleza de los principios registrales

Antes de comentar lo relativo a la naturaleza de los principios registrales, consideramos que es conveniente tratar sobre la definición del Registro Público de la Propiedad. El jurisconsulto de nacionalidad española, Licenciado Rafael de Pina nos dice que: "El Registro Público de la Propiedad, dentro de nuestro sistema legislativo, es una oficina en la que, en diferentes libros, se lleva a efecto la inscripción de los títulos expresamente determinados en el Código Civil, con la finalidad primordial de dar al comercio jurídico la seguridad y certeza necesarias para su normal y eficaz desarrollo".

(1)

Por su parte, el tratadista Miguel Soberón Mainero, lo define: ".....como una oficina pública que tiene por objeto dar a conocer cuál es la situación jurídica de los bienes primordialmente inmuebles, que se inscriben en él. Es una oficina pública, porque está a cargo del poder público; sin embargo, en sentido estricto el registro, en si mismo, es un mecanismo y la oficina no es sino la unidad administrativa que opera el Registro Público como tal". (2)

Una Jurisprudencia Obligatoria emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, relacionada con el Registro Público de la Propiedad se transcribe a continuación:

"REGISTRO PUBLICO. EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL.- Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho.

(1) PINA, Rafael de Derecho Civil Mexicano. Tomo II. Bienes-Sucesiones. Editorial Porrúa. 7a. Edición. México. 1977. Pág. 224

(2) SOBERON Mainero, Miguel. Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo 4. Voces: P-Z. Editorial Porrúa. 3a. Edición. México. 1989. Pág. 2746

Sexta Época:

Queja 103/57.- María Matamoros Viuda de Soria.- 10 de septiembre de 1958.- Cinco votos.- Ponente: Alfonso Guzmán Neyra.

Amparo directo 3649/56.- Carlos Lagunas Govantes.- 29 de septiembre de 1958.- Unanimidad de cuatro votos.- Ponente: Gabriel García Rojas.

Amparo directo 6604/67.- Simón A. García.- 19 de enero de 1959.- Cinco votos.- Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Amparo directo 5036/55.- Alejo Roberto Pérez.- 13 de enero de 1961.- Unanimidad de cuatro votos.- Ponente: Alberto R. Vela.

Amparo directo 5438/60.- Emilio Cruz.- 2 de enero de 1961. Cinco votos.- Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.
Apéndice 1917-1995. Tomo IV. Primera Parte. Página 231. Tercera Sala. Tesis 345".
(3)

Para que los bienes inmuebles tengan el valor que razonablemente les corresponde y puedan ser aceptados en garantía de créditos con intereses proporcionados, o lo que es lo mismo, para el desarrollo de un sano crédito territorial, es necesario que esos mismos tengan un régimen jurídico de publicidad, de seguridad y de respeto a la apariencia jurídica, que son precisamente los objetivos primordiales del Registro Público de la Propiedad.

El conocimiento de la historia y de la situación jurídica de cada inmueble para la adquisición del dominio y para la constitución de gravámenes y demás derechos reales, se logra sólo a través de la publicidad, y de ésta a su vez depende la seguridad jurídica de que son válidas tales operaciones y de que posteriormente no van a ser atacadas éstas por causas anteriores y desconocidas en esos momentos, ya que sin necesidad de remontarse hacia atrás para analizar una a una las operaciones de la cadena de las diversas enajenaciones anteriores.

(3) Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000. Tomo IV. Materia Civil. Suprema Corte de Justicia de la Nación. 1a. Edición. México. 2000. Pág. 297

Todas estas consideraciones hacen ver la significación y la importancia que tiene el Registro Público de la Propiedad para la plena eficacia de diversos contratos y su oponibilidad a los terceros que no intervinieron en la celebración de estos.

Un estudio completo sobre el Registro Público de la Propiedad requeriría gran amplitud y exposición de múltiples temas, sin embargo, en esta ocasión solamente haremos referencia a los denominados principios registrales.

4.2.- Principio de publicidad

Según el principio de publicidad, debe permitirse al público la consulta gratuita y directa de las inscripciones existentes en los folios del Registro (artículo 3001 del Código Civil Federal) a la manera de como se pueden consultar directa y gratuitamente los expedientes de los tribunales y los datos que obran en los archivos históricos y debe además expedirse a quienes lo soliciten, copias certificadas de las inscripciones y documentos relacionados con ellas que obren en el mismo Registro. (4)

Son los folios registrales, cartones sueltos u hojas dispersas y no un conjunto de hojas encuadradas en un libro debidamente numerado y foliado, como se hace, en cambio, en el Registro Público Español, lo cual constituye un verdadero peligro porque hace posible la sustitución, alteración, extravío o destrucción de dichos folios.

(4) Código civil Federal. Obra citada. Pág. 424

Actualmente, ningún particular puede consultar directamente los asientos registrales que desee, ya que se le exige que pague de entrada una importante cantidad de dinero, con lo cual el interesado sólo consigue que al cabo de varios días, se le entregue una copia de la inscripción registral solicitada, cuyos términos no se le permite verificar a él, sino que únicamente se le dice que corresponde a dicha inscripción registral, y es más, el prepago de referencia y la concomitante expedición retardada de la copia, tienen que repartirse tantas veces como sea' el número de inscripciones registrales que se quiera conocer, lo cual implica indeterminables pérdidas de tiempo, e injustificadas exacciones de dinero, haciendo así desaparecer en su conjunto la publicidad y la seguridad jurídica.

Contradican la completa publicidad que debe tener el Registro Público de la Propiedad, las disposiciones relativas a los "índices" que a base del número registral o de matrícula ordenan los folios por fincas, por personas, y por muebles, y que sirven para la localización de dichos folios (artículos 29 y 30 del Reglamento). Como únicas excepciones a la fobia antilibresca del nuevo Reglamento, tales índices, al igual que los registros de muebles (artículo 23 del Reglamento) y de las resoluciones judiciales y los documentos privados que se encuadernan después de su inscripción (artículo 33 del Reglamento) son todavía libros y no folios sueltos.

La contradicción antes apuntada consiste en que dichos libros de índices, aislados elementos de orden en medio de la dispersión de folios diseminados u hojas sueltas del nuevo Registro, no se ponen a la vista del público, ni directamente, porque los datos sólo se proporcionan a los interesados a través del personal del Registro (artículo 30., del Reglamento), ni siquiera mediante certificaciones acerca del contenido del índice, porque tales certificaciones están expresamente prohibidas (artículo 97 del Reglamento).

4.2.- Principio de inscripción

El principio de la inscripción por virtud del cual para que produzca efectos en perjuicio de tercero un determinado acto de enajenación o de gravamen o de limitación al dominio sobre derechos reales inmobiliarios, es indispensable la inscripción de tal acto en el Registro Público de la Propiedad.

El jurista Miguel Soberón Mainero entiende que el principio de inscripción significa que: los derechos, nacidos extrarregistralmente, adquieren oponibilidad frente a terceros. (5)

Más bien se trata aquí del principio de la oponibilidad, por cuanto que los efectos del acto jurídico de que se trata, no pueden perjudicar a terceros, a menos que se haya registrado, y como una cuestión que atañe a la frustración del contrato y a la vez también a la relatividad de los contratos.

Cabe señalar que en el nuevo sistema registral, al igual que en el anterior, la inscripción en el Registro tiene sólo un efecto declarativo, porque únicamente publica la existencia del derecho real de que se trata y que nació de un acuerdo extrarregistral. Al efecto, es aplicable la Jurisprudencia Obligatoria que se transcribe: "REGISTRO PUBLICO. EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL.- Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no del hecho de la inscripción". (6)

(5) SOBERON Mainere, Miguel. Obra citada. Pág. 2747

(6) Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Tomo IV. Materia Civil. Obra citada. Pág. 297

No tiene dicha inscripción un efecto constitutivo, como en el sistema australiano, donde aún sin que existiera el acuerdo de transferencia, la inscripción es inatacable; ni tampoco tiene un efecto sustantivo, como en el sistema germánico, donde se hace referencia al acuerdo abstracto de transferencia, si bien la inscripción en el Libro Territorial genera a su favor una muy fuerte presunción juris tantum de legalidad, por la dificultad de probar la inexistencia o invalidez del mencionado acuerdo abstracto de transferencia.

En nuestro sistema registral, la transmisión tiene lugar entre las partes y aún para beneficio de terceros, a virtud del negocio extrarregistral; en tanto que en los sistemas germánicos y australiano, la transmisión se opera aún entre las partes hasta que se lleva a cabo la inscripción y por virtud de ésta.

Asimismo, conforme a este principio, en nuestro sistema se lleva a cabo el registro no a base de incorporación del título mismo, como en el sistema australiano, ni tampoco a base de trascrición íntegra del título, como en el sistema de Francia, sino mediante la inscripción de un extracto del título.

En nuestro sistema registral, como en el español, no existe la inscripción abstracta del dominio y de los demás derechos reales, ya que el objeto de la inscripción no es tanto la relación jurídica real en sí misma, como el acto jurídico que la produce, modifica o extingue, es decir, la causa jurídica del derecho real; la ley no nos ofrece una relación de los derechos inscribibles, sino tan sólo una numeración de los actos y contratos susceptibles de inscripción, de tal manera que el Registro no expresa directamente que tal finca o tal derecho pertenece a una persona determinada, sino que informa que tal titularidad se ha producido en virtud de tal acto o de tal contrato, y es precisamente ese acto o ese contrato lo único que tiene acceso el Registro Público.

De acuerdo con este criterio rector de nuestro sistema de registro, en éste se inscriben solamente títulos, bajo un punto de vista formal y bajo un punto de vista material.

Bajo un punto de vista formal se registran los siguientes títulos:

- a).- Testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.
- b).- Resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica.
- c).- Documentos privados con firmas autenticadas por notario por el registrador, por corredor público o por juez competente, en los términos de la ley. (7)

Bajo un punto de vista material o en razón de su contenido, se registran los siguientes títulos:

- a).- Actos o contratos por los cuales se cree, declare o reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y demás derechos reales sobre inmuebles.
- b). - Contratos de arrendamiento de inmuebles por un periodo mayor de seis años o con anticipo de rentas por más de tres años.
- c).- La constitución del patrimonio familiar.
- d).- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que deban ser registrados. (8)

(7) Código Civil Federal. Obra citada. Pág. 425

(8) Ibidem. Pág. 434

4.3.1.- Necesidad de la inscripción

Respecto de la obligatoriedad de las inscripciones, se presentan dos casos extremos: de una parte, la inscripción forzosa, que puede exigirse coercitivamente, sujeta a plazos y sanciones y que en caso de no efectuarse se lleva a cabo el registro de oficio, en rebeldía de la parte interesada; y el otro extremo, en que la inscripción es facultativa, voluntaria, quedando el derecho más o menos igual con o sin registro.

Existe un término medio, que es el que rige entre nosotros, en que la inscripción es voluntaria, pues no hay obligación de efectuarla en un plazo determinado, ni se impone sanción por no llevarla a cabo, ni puede ser exigida coercitivamente. Entre nosotros no se puede inscribir más que a solicitud de parte (rogación); pero los efectos de la inscripción hacen a ésta "necesaria"; es decir, que, si no es obligatoria, si es "indispensable" efectuarla, pues de otro modo el titular del derecho no podría hacerlo surtir efectos considerados "erga omnes". (9)

Una Tesis Aislada o Precedente aplicable al tema que se desarrolla, se transcribe a continuación:

"REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. INSCRIPCION EN EL.- La inscripción en el Registro Público de la Propiedad resulta indispensable cuando existe un conflicto entre derechos de igual categoría. Por lo que, 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.

(9) CARRAL y de Teresa, Luis. Obra citada. Pág. 244

Primer Tribunal Colegiado del Décimo Sexto Circuito

Amparo en revisión 203/90.- María Esthela Aguilera Franco. 7 de mayo de 1991.- Unanimidad de votos.- Ponente: Francisco Sandoval Espinoza.- Secretario: José Guillermo Zárate Granadas.

Semanario Judicial. Octava Época. Tomo VIII. Octubre. 1991. Tribunales Colegiados. Pág. 258^a. (10)

Conforme a lo manifestado, no queda lugar a dudas sobre la importancia de la necesidad de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de ciertos actos jurídicos.

4.4.- Principio de especialidad

Este principio consiste no sólo en la necesidad de determinar y concretar en la inscripción registral los créditos garantizados y las fincas gravadas cuando se trata de una hipoteca, sino también en la exigencia de que en toda inscripción de propiedad u otros derechos reales sobre inmuebles, se especifiquen pormenorizadamente las características del inmueble objeto del derecho real: su valor, si la ley así lo exige; la naturaleza del derecho, el acto jurídico que le dio origen, los nombres y generales de las personas que intervinieron en el acto, así como la fecha del título y el funcionario que lo autorizó.

De acuerdo con este principio, debe denegarse o suspenderse la inscripción por el personal del Registro cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado.

(10) CARDENAS Velasco, Rolando. Jurisprudencia Mexicana 1991. Tomo IV. Editorial Cárdena. 1a. Edición. México. 1991. Pág. 2457

Es preciso hacer notar que, el principio de la especialidad tiene dos aspectos: en primer término, el que cada derecho real, sólo puede recaer sobre una determinada finca, y nunca sobre el patrimonio ni sobre un número indefinido de inmuebles, y en segundo lugar, que ha de indicarse numéricamente y en moneda nacional la cuantía del gravamen que se impone. Sin embargo, en nuestro sistema registral no se procede a la transcripción del título, como en el Registro Francés, sino sólo a anotar un extracto del mismo.

4.4.1.- Finca

Expresa el jurista Luis Carral y de Teresa que, al principio de especialidad también se le ha llamado como principio de determinación; esto es, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. Nos dice que: quizás esa designación sería más correcta que la que se usa de "especialidad", que nació como oposición o una reacción contra la "generalidad" de las hipotecas. (11)

Por aplicación de este principio, en el asiento deben aparecer con precisión: la finca, que es la base física de la inscripción; el derecho y la persona. Por finca, entendemos que el registro se debe llevar por fincas o sea que es de "folio real".

Ahora bien, por lo que hace a la inscripción de los bienes muebles, en los respectivos folios deberán expresarse: los nombres de los contratantes, la naturaleza del mueble, el precio y forma de pago, y, la fecha en que se practique y la firma del registrador.

(11) CARRAL y de Teresa, Luis. Obra citada. Pág. 244

4.4.2.- Derecho

La naturaleza del derecho escrito es fácil de determinar en los contratos nominados, como la venta, la hipoteca, el usufructo, etcétera cuya sola enunciación permite conocer cuáles son las consecuencias jurídicas del acto ejecutado. En cambio, es difícil precisar esa naturaleza cuando se trata de contratos innominados cuyos efectos, por no estar previstos en el Código, es difícil precisar.

La inscripción del fideicomiso por ejemplo, que es una figura que se estableció para que pudieran realizarse jurídicamente muchos actos que no entraban dentro de los moldes clásicos, puede tener contenidos variadísimos y por tanto no puede hablarse de un prototipo de fideicomiso, ni de unos efectos precisos del fideicomiso, ya que en cada caso se establecen detalladamente las estipulaciones necesarias para lograr los múltiples fines que se intenten conseguir.

Es importante señalar que el Código Civil Federal no reglamenta el contenido de todos los contratos posibles, sólo lo hacen con los contratos más frecuentes e importantes, tales como la promesa, la compraventa, el arrendamiento, la donación y demás contratos. A los contratos que menciona y cuyo contenido disciplina el legislador, se les llama contratos nominados o típicos, y a los que no reglamenta, aunque a algunos de ellos simplemente los menciona, se les llama contratos innominados o atípicos.

En una y otra especie de contratos, se reconoce por el legislador la libertad contractual. Así, en los contratos nominados, la ley estructura su contenido, pero por regla general, los preceptos del legislador en esta materia son normas supletorias o dispositivos que a virtud de la libertad contractual pueden suprimirse, sustituirse o modificarse por voluntad de las partes.

Asimismo, en los contratos innominados o atípicos no existen normas legales que disciplinen su contenido, el cual puede llenarse o modelarse libremente por voluntad de las partes, en ejercicio también de la libertad contractual. Pero en estos contratos se plantea el problema de cómo llenar las lagunas dejadas por las estipulaciones omisas de las partes, por no existir en el caso normas supletorias o dispositivas a propósito de esos contratos, así como el problema de cómo interpretar estos contratos a falta de preceptos especiales que los reglamenten o integren.

Un precedente relativo y aplicable emitido por el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito, se transcribe a continuación:

"REGISTRO PUBLICO. EFECTOS DE LOS DOCUMENTOS QUE DEBEN REGISTRARSE y NO SE REGISTRAN.- Si bien es cierto que los documentos que deben registrarse y no se registran sólo producen diversos efectos entre quienes los otorgan, pero no podrán producir perjuicios contra terceros, también es cierto que ello se refiere exclusivamente a los terceros para los efectos registrales y, por ende, de ninguna manera favorece al simple acreedor quirografario (tercero para los efectos registrales es quien con posterioridad a la inscripción de un acto determinado realiza otro diverso relacionado con el mismo inmueble que por su naturaleza también deba registrarse).

Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito.

Amparo en revisión 412/89.- América Rincón de Durán.- 25 de abril de 1990.- Unanimidad de votos.- Ponente: Marcos Arturo Nazar Sevilla.- Secretario: Manuel Francisco Antonio Pariente Gavito.

Amparo en revisión 550/90.- Socorro Hernández Pimienta de Franco.- 20 de marzo de 1991.- Unanimidad de votos.- Ponente: Ángel Suárez Torres.- Secretario: Casio Ambrosio Domínguez Bermúdez.

Semanario Judicial. Octava Época. Tomo VIII. Noviembre 1991. Tribunales Colegiados. Pág. 288". (12)

(12) CARDENAS Velazco, Rolando. Obra citada. Pág. 2463

4.4.3.- Sujeto

Puesto que los derechos reales que se inscriben en el Registro Público deben ser ejercidos por una persona, que se llama titular, es indispensable individualizarla, precisando en su caso las partes alícuotas que corresponden a los distintos titulares, etcétera.

El derecho que se trata de registrar, así como el titular, son variables y además se extinguen; pero mientras existan, deben vincularse estrechamente con la base inmutable de registro que es la finca.

El artículo 3053 del Código Civil Federal manda que: la persona que se encuentre en el caso del inciso e) de la fracción II del artículo 3046 (II La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene: e).- Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir), podrá acudir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para prescribirlo. (13)

Manda el artículo 3055, que quien haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble, una vez que hayan transcurrido cinco años, si la posesión es de buena fe, podrá acudir ante el Director del Registro Público de la Propiedad para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, en el folio correspondiente a la inscripción de la posesión, quien la ordenará siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita. (14)

(13) Código Civil Federal. Obra citada. Pág. 439

(14) Ibidem. Pág. 440

Conforme al artículo 2912, cuando se hipotequen varias fincas para la seguridad de un crédito, es forzoso determinar por qué porción del crédito responde cada finca, y pueda cada una de ellas ser redimida del gravamen, pagándose la parte del crédito que garantiza. (15)

Por su parte, el artículo 2919 expresa que, la hipoteca nunca es tácita, ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios, y por necesidad, cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se llama voluntaria, en el segundo necesario. (16)

La cancelación de la hipoteca inscrita en el Registro Público de la Propiedad se observa en la Tesis Aislada que se cita textualmente.

"HIPOTECA. CANCELACION DE. PUEDE ACREDITARSE POR OTROS MEDIOS DE PRUEBA DIVERSOS A LOS RECIBOS DE PAGO.- Es cierto que para que se tenga por acreditada la liberación de la hipoteca respectiva, debe acreditarse el pago en la forma, modo y términos estipulados y convenidos, todo ello al través de los recibos correspondientes y contra la entrega de los mismos; sin embargo, este Tribunal estima que no solamente con los recibos de pago se entiende liberado el crédito hipotecario, sino también con diversas constancias que lleven ala convicción de que efectivamente se cubrió la hipoteca, como lo sería en el caso la propia escritura de cancelación del crédito hipotecario, aun cuando los recibos correspondientes obren todavía en poder del banco, ya que este documento prueba que se cubrió el crédito respectivo, independientemente de que el deudor cuente con los recibos de pago, por ser la escritura de cancelación de hipoteca el documento que pone fin a la relación hipotecaria.

Segundo Tribunal Colegiado del Décimo
Sexto Circuito

Amparo directo 23/91.- Banamex, S.N.C. por conducto de su endosatario en procuración José Luis Gallegos Pérez.- 13 de febrero de 1991.- Unanimidad de votos.- Ponente: Wilfrido Castañón León.- Secretaria: Patricia Guadalupe Gutiérrez de Cico".

(15) Código Civil Federal. Obra citada. Pág. 408

(16) Ibidem. Pág. 408

Semanario Judicial. Octava Época. Tomo VIII. Octubre 1991. Tribunales Colegiados. Pág. 189". (17)

Tales son a grandes rasgos, los aspectos más relevantes sobre el principio de especialidad, integrado por: la finca, el derecho y el sujeto.

4.5.- Principio de tracto sucesivo

El principio del tracto sucesivo o del tracto continuo, por virtud del cual no puede un mismo derecho real estar inscrito a la vez en favor de dos o más personas, a menos que sean copartícipes, por lo que para hacer una inscripción debe haber otra que le sirva de antecedente y que se cancele para que de esa manera haya una cadena ininterrumpida o sucesión continua de inscripciones.

Este principio del tracto sucesivo o del tracto continuo se lleva a cabo ahora en el folio reservado a cada finca, concentrando en él todos los asientos registrales referentes a dicha finca, y sólo tiene como excepción que la inscripción que vaya a hacerse sea una inmatriculación de un bien inmueble que por no estar inscrito antes en el Registro Público, no tenga antecedente registral que deba cancelarse.

Este mismo principio rige aún para los asientos de presentación, ya que si está vigente todavía uno de tales asientos que se oponga a la inscripción principal que trata de hacerse, no será posible llevar a cabo esta última, y sólo da lugar a la práctica de una anotación preventiva.

(17) CARDENAS Velazco, Rolando. Jurisprudencia Mexicana 1991. Tomo III. Editorial Cárdena. 1a. Edición. México. 1991. Pág. 2126

Para que tome su rango de preferencia el documento presentado para su inscripción en caso de que la nota de presentación llegara a caducar o a cancelarse y no llegara, por tanto, a extinguirse por su conversión oportuna en la correspondiente inscripción principal que dicha nota de presentación había preparado.

De acuerdo también con este principio, las anotaciones en cada folio se relacionan unas con otras para mantener la mencionada cadena ininterrumpida, razón por la cual las inscripciones registrales existentes se extinguen en cuanto a tercero, cuando se lleva a cabo a favor de otra persona el registro de la transmisión del dominio o del derecho real inscrito, de tal manera que la secuencia registral debe observarse también cuando tengan que hacerse antes una o varias inscripciones que sirvan de antecedentes a la inscripción que trata de practicarse, a fin de que no se interrumpa la continuidad del historial jurídico de la finca.

4.6.- Principio de rogación

El principio de la rogación por virtud de la cual se requiere petición o instancia de parte legítimamente interesada o del notario autorizante o de la autoridad competente, judicial o administrativa, para llevar a cabo en cada folio la inscripción de un determinado título o acto, si bien se exige hoy día precisamente el uso de "formatos" especiales para presentar la solicitud y para que ésta sea atendida, que recuerda el formalismo primitivo de la "legis actio" del Derecho Romano.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones. Este principio está estrechamente ligado con el de consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral.

El Registro Público de la Propiedad en México tiene una función declarativa y no constitutiva o sustantiva. De acuerdo con el consensualismo aceptado por los Códigos Civiles, los derechos reales nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro Público de la Propiedad. Sólo cuando se desea que, surtan efectos frente al tercero (erga omnes) se inscriben y siempre a petición de parte legitimada.

4.7.- Principio de prioridad

El principio de la prioridad, que da preferencia a la inscripción primera en tiempo, y que lo es aquella cuyo documento inscribible se presentó antes para su registro, y no precisamente a partir de la fecha en que materialmente se hizo por el personal del Registro la inscripción en el folio respectivo. Para este efecto, dentro de las 24 horas siguientes a la presentación del documento inscribible, debe practicarse una nota de presentación en la columna marginal izquierda de la respectiva parte del folio en que deba anotarse después la inscripción principal.

Sin embargo, existe la posibilidad de que antes de la presentación del documento inscribible pueda obtenerse una preferencia a través de los avisos preventivos o de los denomina dos avisos prepreventivos.

Se llama aviso prepreventivo el que da el Notario cuando va a otorgarse ante él una escritura de traslación de dominio o de constitución de derechos reales sobre inmuebles, pero antes de otorgarse tal escritura, y al tiempo de solicitar el certificado de gravámenes. El aviso preventivo es el que se da por el Notario dentro de las 48 horas siguientes al otorgamiento de la escritura y cuya vigencia es de 90 días naturales.

Tanto en los avisos prepreventivos como en los preventivos, deben mencionarse la operación y la finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral, y, además, en el aviso preventivo debe proporcionarse la fecha de la escritura y de su firma.

Sendas aplicaciones de este principio de la prioridad se encuentran cuando existe pluralidad de hipotecas, mencionadas en el artículo 2982 del Código Civil Federal: "si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes, pueden formar un concurso especial con ellos, y serán pagados por el orden de fechas en que se otorgaron las hipotecas, si éstas se registraron dentro del término legal, o según el orden en que se hayan registrado los gravámenes, si la inscripción se hizo fuera del término de la ley". (18)

Asimismo, se observa el principio de la prioridad en el caso de doble venta establecido en el artículo 2266 del propio Código: "Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, prevalecerá la venta primera en fecha, si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa". (19)

(18) Código Civil Federal. Obra citada. Pág. 419.

(19) Ibidem. Pág. 313

Al efecto, es relativa y aplicable la Jurisprudencia Obligatoria emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que se transcribe:

"COMPRAVENTA. PRUEBA DE LA.- No es cierto que la venta de un bien inmueble sólo pueda acreditarse con el testimonio del contrato respectivo, pues cuando se trata sólo de acreditar entre los contratantes el mero hecho de que la venta se realizó, este hecho es prácticamente susceptible de acreditarse por pruebas testimonial y presuntiva.

Amparo civil directo 2649/27.- Mora viuda de Sosa Victoria.6 de mayo de 1929.- Cinco votos.- La publicación no menciona el nombre del ponente.

Amparo ordinario contra la nación 2/29.- Pereyra Abel y Dolores Pereyra de Pereyra, sucesiones acumuladas.- 7 de abril de 1930.- Mayoría de ocho votos.- La publicación no menciona el nombre del ponente.

Amparo- directo 3731/31.- Pazarán, Eufemia.- 27 de octubre de 1933.- Cinco votos.- La publicación no menciona el nombre del ponente.

Amparo civil directo 1272/30.- Silva, Pilar.- 17 de agosto de 1934.- Unanimidad de cuatro votos.- La publicación no menciona el nombre del ponente.

Amparo civil directo 4019/36.- Alverde, Nicolás y Coag.- 14 de julio de 1938.- Mayoría de cuatro votos.- La publicación no menciona el nombre del ponente.

Apéndice 1917-1995. Tomo IV. Primera Parte. Página 120. Tercera Sala. Tesis 173". (20)

Asimismo, confirma el criterio de la fecha de presentación del documento para decidir su prioridad en materia del registro, la situación que se crea cuando sin inscribirlo, se hubiere suspendido por un defecto subsanable la inscripción de un documento, o cuando por un defecto insubsanable se hubiere denegado la inscripción, y después fuere ordenada la inscripción o por el Director General al fallar el respectivo recurso de inconformidad, o por la autoridad judicial en el juicio respectivo.

(20) Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Obra citada. Pág. 126

4.8.- Principio de legalidad

El principio de legalidad o de calificación que consiste en la función atribuida al personal del Registro para examinar cada uno de los documentos que se presentan para su inscripción y dictaminar no sólo si es de los documentos susceptibles de inscribirse, sino también si el acto que contiene satisface los requisitos de forma y de fondo exigidos por cualquier ley; es decir, se lleva a cabo una calificación integral, a fin de proceder en caso afirmativo a llevar a cabo la inscripción solicitada, previo el pago de los derechos correspondientes de registro, o en caso contrario, a suspenderla si el documento tiene defectos subsanables o denegarla si los defectos son insubsanables.

Los acuerdos de suspensión o denegación que se dicten en el ejercicio de esta función calificadora se notifican a los interesados por medio de su publicación en la sección dedicada al Registro en la Gaceta del Departamento del Distrito federal, pudiendo la resolución final que dicte el Director del Registro en el recurso de inconformidad que interponga el interesado, ser reclamada primero ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, o bien directamente ante un juez común de lo civil, para que si procede en definitiva tal reclamación conserve el documento su prelación desde la fecha en que fue presentado para su registro, a cuyo fin se inscribe en el folio respectivo no sólo la nota marginal de presentación, sino también en la tercera parte central del mismo folio una inscripción preventiva, toda vez que la inscripción definitiva de un derecho que ha sido antes objeto de una inscripción preventiva, surte sus efectos desde la fecha en que se hizo esta inscripción preventiva.

Para el licenciado Eduardo Contreras Cantú, la legalidad significa que la ley define todos los aspectos del procedimiento y la autoridad registral debe ceñirse estricta y escrupulosamente a las disposiciones legales vigentes. (21)

(21) CONTRERAS Cantú, Eduardo. Obra citada. Pág. 181

El tratadista Guillermo Colín Sánchez opina que entre los múltiples principios registrales se incluye la legalidad, considera que no es del todo exacto, porque ésta es por necesidad el principio procesal por excelencia, puesto que, en esencia, es la ley la que norma todos sus aspectos y los demás principios enunciados, no son más que manifestaciones de la propia legalidad en actos singulares que la naturaleza del procedimiento demanda, de acuerdo con la particularidad de las operaciones que se inscriben. (22)

Para el autor en consulta, sólo existe un principio rector del procedimiento que es la legalidad. Por otra parte, tratándose de instituciones jurídicas, como el Registro Público de la Propiedad, la legalidad, como base de sustentación de todo su sistema, está encaminada a impedir que sean objeto de registro las operaciones o actos que no satisfagan los requisitos obligados por las normas reguladoras de aquéllas.

Esto significa que la función registral cumplirá su último fin de dar cabida únicamente a actos válidos y derechos perfectos; en fin, que revistan la legalidad que los haga eficaces, con vistas a garantizar los derechos legítimamente adquiridos por terceros, la operancia del crédito y en general, el denominado tráfico inmobiliario. (23)

Podemos afirmar que la legalidad alcanza su culminación, en el momento de calificar si el acto, es o no, inscribible en el Registro; esto es, que en la calificación registral se centra plenamente la legalidad, pues de no ser así, los fines del registro serían inconsistentes y además degenerarían en el fundado temor de la inseguridad jurídica.

(22) COLIN Sánchez, Guillermo. Obra citada. Pág. 82

(23) *Ibidem*. Pág. 82

Una Tesis Aislada emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que ilustra el principio de legalidad registral se cita literalmente:

"REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. INEFICACIA DE INSCRIPCIONES DE EMBARGOS TRABADOS EN BIENES PERTENECIENTES A NEGOCIACIONES MERCANTILES. (LEGISLACION DEL ESTADO DE CHIHUAHUA).El artículo 2830 del Código Civil del Estado de Chihuahua de termina cuáles son los títulos que deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, entre los cuales no se encuentra comprendido el aseguramiento llevado a cabo respecto a negociaciones mercantiles. Tampoco se encuentra comprendido el caso en la fracción XIV del mismo precepto en el que se establece, como regla general, que sólo deben inscribirse en tal dependencia los demás títulos que la Ley ordena expresamente, por lo que no existiendo precepto legal alguno que obligue a satisfacer tal requisito, las inscripciones efectuadas de embargos trabados en bienes pertenecientes a negociaciones mercantiles, es notoriamente ineficaz e inoperante para determinar la prelación ya que no puede surtir efectos preferenciales en cuanto al pago.

Amparo directo 4728/66.- Financiera provincial del Norte. S.A.- 27 de septiembre de 1967.- Mayoría de 3 votos.- Ponente: José Castro Estrada.

Semanario Judicial de la Federación. Sexta Época. Volumen CXXIII. Cuarta Parte. Septiembre de 1967. Tercera Sala. Página 65".(24)

Del análisis pormenorizado del Precedente citado, se infiere que el principio de legalidad alcanza su culminación, pues el Magistrado está calificando el acto como no inscribible en el Registro Público de la propiedad.

Con lo expresado se cumple con los fines del Registro Público de la Propiedad, que es el de garantizar la seguridad jurídica de los actos inscribibles en dicha Institución.

(24) CARDENAS Uribe, Filiberto. Jurisprudencia Mexicana 1917-1971. Editorial Cárdena. 1a. Reimpresión. México. 1991. Pág. 415

CAPITULO QUINTO
EL ARTÍCULO 84 DE LA LEY AGRARIA, VIOLA
LA GARANTIA DE SEGURIDAD JURIDICA DEL
SUJETO DE DERECHO AGRARIO

- 5.1.- Semejanzas entre el Registro Agrario Nacional y el Registro Público de la Propiedad.
- 5.2.- Diferencias entre el Registro Agrario Nacional y el Registro público de la Propiedad
- 5.3.- El artículo 84 de la Ley Agraria, viola la garantía de seguridad jurídica del sujeto de derecho agrario
- 5.4.- Propuesta de reforma al artículo 84, de la vigente Ley Agraria

5.1.- Semejanzas entre el Registro Agrario Nacional y el Registro Público de la Propiedad

Las semejanzas entre el Registro Agrario Nacional y el Registro Público de la Propiedad son entre otras las siguientes:

- Su competencia es de carácter federal.
- Se inscriben actos extrarregistrales.
- Expiden certificados que tienen pleno valor probatorio dentro de un juicio.
- Se pueden modificar los asientos.
- Las inscripciones realizadas tienen efectos declarativos y no constitutivos.
- Ambos Registros deben permitir al público la consulta gratuita y directa de las inscripciones existentes en los folios de los registros.
- Los derechos nacidos extrarregistralmente adquieren oponibilidad frente a terceros.
- Los efectos del acto jurídico de que se trata, no pueden perjudicar a terceros, a menos que se haya registrado.
- Se pueden registrar entre otros los siguientes documentos: actos o contratos por los cuales se cree, declare o reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y demás derechos reales. Contratos de arrendamiento, etcétera.

- La inscripción es voluntaria, pues no hay obligación de efectuarla en un tiempo determinado, asimismo, puede ser forzosa; esto es, cuando se presenta una resolución judicial que así lo ordene.

- En toda inscripción de propiedad u otros derechos reales sobre inmuebles, se deben especificar las características del inmueble objeto del derecho real, su valor, si la ley así lo exige, nombres y generales de las personas que intervinieron en el acto, fecha del título y funcionario que autorizó.

- Se debe suspender la inscripción cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituye un derecho real o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de monto indeterminado.

- En el asiento deben aparecer con precisión, la finca, que es la base física de la inscripción, también debe aparecer el derecho y la persona.

- Los derechos reales que se inscriben deben ser ejercidos por el titular, se debe individualizar y precisar las partes alícuotas que corresponde a los distintos titulares; esto es; si los hay.

- Un mismo derecho real no debe estar inscrito a la vez en favor de dos o más personas. Es decir, el principio de tracto sucesivo se aplica a ambos Registros.

- Se requiere petición de parte legitimada interesada o del notario autorizante o de la autoridad competente, judicial o administrativo, para llevar a cabo la inscripción.

Tales son entre otras, las semejanzas existentes entre el Registro Agrario Nacional y el Registro Público de la Propiedad.

5.2.- Diferencias entre el Registro Agrario Nacional y el Registro Público de la Propiedad

Ahora bien, en cuanto a las diferencias existentes entre el Registro Agrario Nacional y el Registro Público de la Propiedad, encontramos que en realidad son muy pocas; al efecto podemos citar a las siguientes:

- El Registro Público de la Propiedad tiene un universo muy amplio para inscribir los actos prerregistrales que le presenten los particulares.
- El Registro Agrario Nacional tiene facultades restringidas, pues los actos prerregistrales que se inscriban deben ser solicitados por algún sujeto de derecho agrario (esto es, que se encuentren relacionados en el artículo 135 de la Ley Agraria y el artículo 1º., del Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria).
- Se puede considerar que el Registro Público de la Propiedad representa una instancia superior al Registro Agrario Nacional, pues, en los casos en que se adquiera el dominio pleno sobre una parcela, ésta será regulada por el derecho común (Código Civil Federal), y a solicitud del interesado se dará de baja el certificado de derechos agrarios correspondiente (Certificado parcelario) debiéndose inscribir la baja y solicitar una nueva inscripción en el Registro Público de la propiedad.
- Con el Certificado de Derechos Parcelarios, el titular no tiene la propiedad plena (es decir, tiene el uso y el aprovechamiento pero no tiene la disposición del bien).
- Con el Certificado que expide el Registro Público de la Propiedad, se hace constar que el titular adquiere la propiedad con todas sus modalidades y puede enajenarla libremente, esto significa que no está obligado a otorgar el derecho del tanto.

5.3.- El artículo 84 de la Ley Agraria, viola la garantía de seguridad jurídica del sujeto de derecho agrario

A efecto de poder analizar correctamente el artículo 84 de la Ley Agraria, considero que es necesario en primer lugar transcribirlo, y, posteriormente realizar su análisis, cosa que a continuación hacemos.

"Artículo 84.- En caso de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los avocindados y el núcleo de población ejidal, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Si no se hiciere la notificación, la venta podrá ser anulada.

El Comisariado Ejidal y el Consejo de Vigilancia serán responsables de verificar que se cumpla con esta disposición.

La notificación hecha al Comisariado, con la participación de dos testigos o ante fedatario público, surtirá los efectos de notificación personal a quienes gocen del derecho del tanto. Al efecto, el Comisariado bajo su responsabilidad publicará de inmediato en los lugares más visibles del ejido una relación de los bienes y derechos que se enajenan". (1)

Comentando el artículo transcrito, el catedrático por oposición en materia agraria, Licenciado Rubén Gallardo Zúñiga expresa lo siguiente:

"Al que el contenido del artículo 80, cuando se pretendan enajenar tierras en las que se haya adoptado el dominio pleno, debe seguirse un orden de preferencia, de no cumplirse con la notificación personal o mediante el Comisariado Ejidal, la venta podrá ser anulada.

El Comisariado Ejidal como representante del núcleo y sus integrantes, así como el Consejo de Vigilancia, tienen la responsabilidad de verificar que se cumpla con la notificación correspondiente.

(1) Ley Agraria. Obra citada. Pág. 78

Ya sea en forma individual o, en su caso, la publicación que se realice en los lugares más visibles del poblado respecto de los bienes que vayan a enajenarse (esta actividad nos hace recordar la notificación que se realizaba mediante el acta de desavecindad firmada ante 4 testigos, en materia de privación de derechos". (2)

Asimismo, es de enorme importancia el texto del artículo 81 de la Ley Agraria, el cual a la letra manda:

"Artículo 81. - Cuando la mayor parte de las parcelas de un ejido hayan sido delimitadas y asignadas a los ejidatarios en los términos del artículo 56, la Asamblea, con las formalidades previstas a tal efecto por los artículos 24 a 28 y 31 de esta Ley, podrá resolver que los ejidatarios puedan a su vez adoptar el dominio pleno sobre dichas parcelas, cumpliendo lo previsto por la ley". (3)

El texto transcrito es comentado por el jurista Rubén Gallardo Zúñiga, expresando:

"Hoy en día, es factible cambiar el régimen de tenencia de la tierra ejidal en propiedad privada, mediante el procedimiento de la adopción del dominio pleno previsto en el artículo 23, fracción IX de esta Ley; siempre y cuando se hayan concluido los trabajos de asignación y delimitación de tierras ejidales". (4)

El artículo 82 de la Ley Agraria, señala:

"Artículo 82.- Una vez que la Asamblea hubiere adoptado la resolución prevista en el artículo anterior; los ejidatarios interesados podrán en el momento que lo estimen pertinente, asumir el dominio pleno sobre sus parcelas, en cuyo caso solicitarán al Registro Agrario Nacional que las tierras de que se trate sean dadas de baja de dicho Registro, el cual expedirá el título de propiedad respectivo, que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la localidad.

(2) GALLARDO Zúñiga, Rubén. Obra citada. Pág. 79

(3) Ley Agraria. Obra citada. Pág. 81

(4) GALLARDO Zúñiga, Rubén. Obra citada. Pág. 77.

A partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común. (5)

El comentario al texto transcrito que realiza el catedrático, Licenciado Rubén Gallardo Zúñiga es el siguiente:

"Dicho cambio, podrá realizarse en forma conjunta o en lo individual cada uno de los ejidatarios, en cuyo caso, el Registro Agrario Nacional deberá expedir el título de propiedad respectivo, el que debe ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. A partir de este momento, dicha propiedad es reguladas por la materia civil". (6)

Asimismo, es necesario transcribir el artículo 83 de la propia Ley que se analiza:

"Artículo 83.- La adopción del dominio pleno sobre las parcelas ejidales: no implica cambio alguno en la naturaleza de las demás tierras ejidales, ni significa que se altere el régimen legal, estatutario o de organización del ejido.

La enajenación a terceros no ejidatarios tampoco implica que el enajenante pierda su calidad de ejidatario, a menos que no conserve derechos sobre otra parcela ejidal o sobre tierras de uso común, en cuyo caso el Comisariado Ejidal deberá notificar la separación del ejidatario al Registro Agrario Nacional, el cual efectuará las cancelaciones correspondientes". (7)

Al efecto, el catedrático Rubén Gallardo Zúñiga expresa:

"Con la adopción del dominio pleno no se modifica la naturaleza de las demás tierras del ejido, como son las de uso común o las del asentamiento humano, por lo que, se continuará aplicando su Reglamento Interno.

Por otra parte, la enajenación de derechos parcelarios no significa perder la calidad de ejidatario, excepto que se hayan perdido también los derechos sobre tierras de uso común en cuyo caso podría hablarse de la separación de ejidatario prevista en la fracción II, del artículo 23 de esta Ley, de lo que debe tomar conocimiento el Registro Agrario Nacional a fin de realizar las modificaciones correspondientes.

(5) Ley Agraria. Obra citada. Pág. 64.

(6) GALLARDO Zúñiga, Rubén. Obra citada. Pág. 77.

(7) Ley Agraria. Obra citada. Pág. 64.

Con la adopción del dominio pleno y, en su caso, la enajenación de este tipo de tierras, debe cuidarse que no se rebase o exceda los límites permitidos por la Constitución y la presente Ley, podrá concederse y en su caso, investigarse la denuncia de excedentes de conformidad al artículo 27 Constitucional, fracción XVII, en relación con los numerales 47 y 124 de la Ley que se comenta". (8)

Analizando lo establecido por el legislador federal en la vigente Ley Agraria, y, la opinión del Licenciado Rubén Gallardo Zúñiga, nuestro comentario es en los siguientes términos:

En el artículo 80, el legislador no es preciso en sus pronunciamientos, persiste la duda sobre a que momento de la enajenación se refiere; esto es, si se trata de antes de adquirir el dominio pleno sobre su parcela o se está en presencia de bienes que se regulan por la materia agraria.

Conforme al texto del artículo 81, cuando la mayor parte de las parcelas de un ejido hayan sido delimitadas y asignadas a los ejidatarios, observamos que se establece un procedimiento novedoso por virtud del cuál, dichos ejidatarios adquieren el dominio pleno sobre sus parcelas.

Manda el artículo 82, confirmando el artículo precedente que una vez adoptada por la Asamblea la resolución anterior, los interesados podrán adquirir en el momento que lo deseen el dominio pleno sobre sus parcelas. Al efecto dichas parcelas serán dadas de baja del Registro Agrario Nacional y el título que expida será inscrito en el Registro público de la Propiedad. A partir de la cancelación en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas al derecho común.

Así pues, para que el ejidatario asuma el dominio pleno de su parcela, se establecen dos hipótesis.

(8) GALLARDO Zúñiga, Rubén. Obra citada. Pág. 78

a).- Que el interesado solicite formalmente al Registro Agrario Nacional que la parcela de que se trate sea dada de baja de dicho Registro; y

b).- Que se cancele la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional.

Para la adquisición del dominio pleno sobre una parcela, ésta debe haber sido delimitada y asignada, asimismo la Asamblea debe resolver que los ejidatarios pueden adquirir dicho dominio pleno. Por su parte, los ejidatarios solicitarán al Registro Agrario Nacional que las parcelas sean dadas de baja de dicho Registro, el cual expedirá el título respectivo que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Observamos que coexisten dos voluntades que concurren en momentos diferentes: la del ejido como persona moral y la del ejidatario interesado en asumir el dominio pleno sobre su parcela.

Hay todavía una tercera hipótesis en la parte final de este artículo, al establecer que a partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común.

Esta última parte contiene el primer caso establecido por la vigente Ley Agraria en que los efectos de las inscripciones en el Registro Agrario Nacional producen efectos constitutivos y no meramente declarativos como corresponde a su naturaleza tradicional.

Comentando el artículo 83, cabe señalar que, en el ámbito individual, el ejidatario que adquiera el dominio pleno sobre su parcela, no podrá rebasar las superficies equivalentes a la pequeña propiedad.

Comentando el artículo 84, podemos decir que, es de dudosa constitucionalidad, asimismo, su redacción es poco afortunada; esto es, porque si se Adquiere el dominio pleno sobre una parcela, por consecuencia deja de pertenecer al régimen ejidal y queda sujeta al derecho común (derecho civil), tal como lo establece el último párrafo del artículo 82.

Por lo tanto, no resulta lógico ni jurídico que la Ley Agraria reglamente en el artículo que se comenta, un derecho del tanto para una propiedad (parcela) que debe regirse por el derecho civil (Código Civil Federal).

El derecho de preferencia que prevea la ley, contemplado en la fracción VII del artículo 27 constitucional, se refiere exclusivamente a la enajenación de parcelas, y ya quedó debidamente reglamentado en el tercer párrafo del artículo 80 de la Ley, que con mayor propiedad, se refiere al derecho del tanto. En consecuencia, no existe en el texto constitucional ninguna disposición que sirva de fundamento al derecho del tanto que concede este artículo (84) en el caso de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno.

En suma, estamos en presencia de una disposición (artículo 84) que ordena que se apliquen disposiciones agrarias a un bien inmueble que dejó de pertenecer a dicha materia, y, al cual conforme a lo ordenado por el legislador federal, es aplicable la legislación civil. (Código Civil Federal). Lo expresado viola la garantía de seguridad jurídica que protege a los ciudadanos mexicanos, entre los cuales figuran los sujetos de derecho agrario.

La primera enajenación a personas ajenas al núcleo de población de parcelas sujetas al dominio pleno, será libre de impuestos o derechos federales para el enajenante.

En relación a las garantías de seguridad jurídica es importante hacer los siguientes apuntamientos:

En las relaciones entre gobernantes, como representantes del Estado, y los gobernados, se suceden múltiples actos, imputables a los primeros, que tienden a afectar la esfera jurídica de los segundos. En otras palabras, el Estado en ejercicio del poder de imperio de que es titular como entidad jurídica y política suprema con substantividad propia, desempeña dicho poder sobre y frente a los gobernados por conducto de sus autoridades". (9)

Todo acto de autoridad, emanado del Estado y desempeñado por los diferentes órganos autoritarios estatales creados por el orden del derecho, tiene como finalidad inherente, imponerse a alguien de diversas maneras y por distintas causas; es decir, todo acto de autoridad debe afectar a alguna persona moral o física en sus múltiples derechos: vida, propiedad, libertad, etcétera.

Dentro de un sistema en que impere el derecho, esa afectación de diferente índole y de variadas consecuencias que opera en cada gobernado, debe obedecer a determinados principios previos, llenar ciertos requisitos, en suma, debe estar sometida a un conjunto de modalidades jurídicas, sin cuya observancia no sería válida desde el punto de vista del derecho.

Ese conjunto de modalidades jurídicas a que tiene que sujetarse un acto de cualquiera autoridad para producir válidamente, desde un punto de vista jurídico, la afectación en la esfera del gobernado a los diversos derechos de éste, y que se traduce en una serie de requisitos, condiciones, elementos, etcétera, es lo que constituye las garantías de seguridad jurídica.

(9) BURGOA Orihuela, Ignacio. Las garantías individuales. Editorial Porrúa. 12a. Edición. México. 1979. Pág. 518

Conforme a las ideas del Doctor Ignacio Burgoa Orihuela, las garantías de seguridad: "Implican, en consecuencia, el conjunto general de condiciones, requisitos, elementos o circunstancias previas a que debe sujetarse una cierta actividad estatal autoritaria para generar una afectación válida de diferente índole en la esfera del gobernado, integrada por el summum de sus derechos subjetivos". (10)

En consecuencia, un acto de autoridad que afecte el ámbito jurídico particular de un individuo como gobernado, sin observar dichos requisitos, condiciones, elementos o circunstancias previas, no será válido a la luz del derecho.

Una garantía de seguridad jurídica se establece en el párrafo cuarto del artículo 14 Constitucional que manda:

"En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra, o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho". (11)

La garantía de seguridad consagrada en el cuarto párrafo del artículo 14 constitucional, cuyo acto de autoridad condicionado estriba en cualquier resolución jurisdiccional dictada en un procedimiento judicial civil (lato sensu), administrativo o del trabajo, establece como exigencia que debe cumplir la autoridad que la pronuncie, la consistente en que tal decisión se ciña a la letra de la ley aplicable al caso de que se trate o se base en la interpretación jurídica de la misma.

Ahora bien, la interpretación literal de la ley implica la extracción de su sentido atendiendo a los términos gramaticales en que su texto está concebido. Este método es válido si la fórmula legal es clara, precisa, sin que en este caso sea dable eludir su literalidad, bajo pretexto de penetrar en su espíritu.

(10) BURGOA Orihuela, Ignacio. Obra citada. Pág. 518

(11) Constitución Política. Obra citada. Pág. 19

La garantía de seguridad jurídica consagrada en el cuarto párrafo del artículo 14 constitucional rige también en el caso de que una resolución jurisdiccional omita aplicar o invocar la norma aplicable a la cuestión que soluciona o pretende solucionar, pues en virtud de tal omisión, no sólo dicho acto no se conforma con la letra o interpretación jurídica de la ley, sino contraria a esta misma, que impone a la autoridad la obligación de observar sus prescripciones.

En este orden de ideas, encontramos la incongruencia del artículo 82, segundo párrafo que manda: "A partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común". Con el párrafo primero del artículo 84 que literalmente dice: "En caso de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los avecindados y el núcleo de población ejidal, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Si no se hiciere la notificación, la venta podrá ser anulada".

En un artículo se manda que las parcelas dejan de ser ejidales y quedan sujetas al derecho común (Derecho Civil Federal), en el otro artículo, se continúan dictando disposiciones sobre un bien inmueble que dejó de formar parte de dicha materia, lo cual es incongruente e inconstitucional, pues, viola el principio de seguridad jurídica establecido en el cuarto párrafo del artículo 14 Constitucional.

Como podemos observar, es evidente que el artículo 84 de la vigente Ley Agraria, viola la garantía de seguridad jurídica del sujeto de derecho agrario.

5.4.- Propuesta de reforma al artículo 84 de la vigente Ley Agraria

Antes de formular nuestra propuesta de reforma al artículo 84 de la Ley Reglamentaria del artículo 27 Constitucional en materia agraria, considero que es necesario mencionar algunos aspectos relativos a la propiedad y al derecho del tanto.

El jurisconsulto Rafael Rojina Villegas define a la propiedad como: ".....el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto".

El vigente Código Civil Federal en su artículo 830, se refiere al tema que nos ocupa en los siguientes términos: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes".

En el derecho romano se fijaron los tres elementos clásicos de la propiedad: jus utendi, jus fruendi y jus abutendi. El jus utendi es el derecho de retirar toda utilidad de la cosa así como de sus accesorios fuera de los frutos. Así, por ejemplo en el Usufructo el usufructuario puede, según el objeto del contrato, habitar una casa y ejercitar las servidumbres prediales unidas al fundo. Por su parte, el propietario no puede hacer nada que pueda perjudicar este uso.

El jus fruendi es el derecho de recibir los frutos que genera la cosa. En el ejemplo del usufructo, el usufructuario sólo puede hacerse propietario de los frutos por la recepción, es decir, recolectándolos, en otras palabras al tener el jus fruendi, sólo se apropia de los frutos ejercitando su derecho.

(12) ROJINA Villegas, Rafael. Obra citada. Pág. 79

(13) Código Civil Federal. Obra citada. Pág. 139.

Ahora bien, por lo que hace al jus abutendi, se puede decir que le otorga al propietario el poder enajenar los bienes raíces.

Relacionando lo expresado que tiene naturaleza civil, y aplicándolo al derecho agrario, observamos que se presenta la siguiente situación: a).- Hasta antes de la reforma al artículo 27 de la Carta Magna, el ejido no se podía vender, arrendar, permutar, etcétera, y solamente en casos excepcionales podía ser objeto de contrato de arrendamiento, por ejemplo: cuando el titular de una parcela estaba imposibilitado físicamente para trabajarla.

Observamos que el ejidatario no tenía los atributos clásicos del derecho de propiedad sobre su parcela y sobre todo, al no gozar de los derechos denominados jus fruendi y jus utendi, mucho menos podía utilizar el jus abutendi es decir el derecho de disponer libremente de su parcela (es decir, de ninguna manera podía venderla), al efecto, establecía la Ley federal de Reforma Agraria que toda venta de los bienes ejidales sería nula de pleno derecho.

b).- Con las reformas al artículo 27 Constitucional en materia agraria así como las reformas a las leyes secundarias para adaptarlas al nuevo texto del citado artículo 27, es notorio el hecho de que, las parcelas ejidales ya pueden enajenarse, esto es, de acuerdo a las modalidades establecidas por las leyes aplicables (Ley Agraria, Reglamento de la Ley Agraria en materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural) pero se deben cumplir algunas modalidades, así por vía de ejemplo: se debe otorgar el derecho del tanto en primer lugar al cónyuge e hijos del posible enajenante.

Ahora bien, en cuanto al derecho del tanto podemos decir que se utiliza generalmente en materia de arrendamiento, es el derecho que tiene el arrendatario para adquirir la localidad arrendada en caso de que el arrendador pretenda vender dicho bien inmueble.

En vía de ejemplo, en un juicio de terminación de contrato de arrendamiento es intrascendente que la demandada tenga o no a su favor el derecho del tanto sobre la localidad arrendada porque dicha cuestión está fuera de la controversia y en todo caso la demandada tendría expeditos sus derechos para hacerlos valer en la vía y forma que corresponda.

Al efecto, es relativa y aplicable la jurisprudencia obligatoria emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que ordena:

"ACCION DE RETRACTO Y DERECHO DEL TANTO.- Tratándose de la enajenación que uno de los copropietarios hace en favor de un tercero extraño a la comunidad, se pueden presentar dos situaciones: cuando la venta está simplemente propalada y cuando está consumada. En el primer caso los copropietarios pueden ejercitar el derecho del tanto, que implica una venta directa del copropietario enajenante en favor del que ejercita el tanto, en los términos del contrato propalado con el tercero; mientras que en el segundo caso los copropietarios preteridos pueden ejercitar el derecho de retracto, por medio del cual el copartícipe actor se subroga en todos los derechos y obligaciones del comprador".

Por lo que hace a la materia agraria el derecho del tanto también es aceptado y regulado en la vigente legislación agraria, prueba de lo expresado lo constituye el artículo 84 de la Ley Agraria que entró en vigor el Veintisiete de febrero de mil novecientos noventa y dos.

(14) Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Tomo IV. Materia Civil. Obra citada. Pág. 7

En este orden de ideas, cabe recordar que el derecho civil es de aplicación supletoria en materia agraria (por ello, son aplicables los artículos 771, 950, 973, 974, 1292 Y 2706 del Código Civil Federal, que regulan el derecho del tanto). Asimismo, los artículos de la Ley Agraria aplicables para regular el derecho del tanto son: el 20, fracción I, 60, 80, 83, 84, 85, 86. Al efecto, es relativa y aplicable la jurisprudencia por contradicción de tesis que se transcribe:

"DERECHOS PARCELARIOS. EL DERECHO DEL TANTO SOLO OPERA CUANDO SU TRANSMISION SE REALIZA A TITULO ONEROSO.- De la interpretación armónica de lo dispuesto en los artículos 20 fracción I, 60, 80, 83, 84, 85 Y 86 de la Ley Agraria, se concluye que para la validez de la enajenación de derechos parcelarios a título oneroso, resulta indispensable esos derechos, que se notifique al cónyuge e hijos del titular de a efecto de que estén en posibilidad de ejercer el derecho de preferencia previsto por el legislador so pena de nulidad de la venta que se efectúe en contravención a este, sin que tal prerrogativa resulte procedente tratándose de la transmisión de derechos a título gratuito, pues tal aseveración no encuentra apoyo en precepto jurídico alguno de la ley de la materia ni en la naturaleza del derecho preferencial derivada de diversas disposiciones de la legislación común, supletoria de la Ley Agraria, en términos del artículo 2o., de este ordenamiento, entre las que destacan las contenidas en los artículos 771, 950, 973, 974, 1292 y 2706 del Código Civil Federal, que regulan el derecho del tanto y en los que se advierte, como denominador común, que las operaciones en que se concede este beneficio son a título oneroso, estableciendo ese derecho de preferencia a favor, entre otros, de los propietarios de predios colindantes cuando conforme a la ley puede enajenarse una vía pública, de los copropietarios, coposeedores, herederos, compradores, arrendatarios, familiares y socios a efecto de que opten por adquirir en igualdad de condiciones; a un tercero, o un bien o parte de este que deseen enajenar.

Lo anterior permite concluir que en materia agraria debe operar el mismo principio inherente al derecho del tanto, esto es, referirse a operaciones donde existe una contraprestación a título oneroso, en virtud de que el ejercicio de esa prerrogativa supone el cumplimiento, por parte del beneficiado, del precio del bien que se enajena, tal como lo reitera el contenido expreso y literal del artículo 80 de la Ley Agraria. Además en el supuesto de que el ejidatario realizara a título gratuito, de mala fe y en perjuicio de su cónyuge e hijos, estos en ejercicio de las acciones derivadas de la donación o de la simulación previstas en las disposiciones civiles supletorias, podrán solicitar ante el tribunal correspondiente la declaración de que tales operaciones son inoficiosas o nulas.

Novena Época:

Contradicción de tesis 37/2000-SS-. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Tercer Circuito y Tribunal Colegiado en materia Administrativa del Sexto Circuito.- 11 de agosto del año 2000.- Cinco votos.- Ponente: Juan Díaz Romero. Secretaria: Maura Angélica Sanabria Martínez."

Con la opinión de la Suprema Corte de Justicia de la Nación se acredita: que el derecho del tanto se encuentra regulado en la legislación agraria vigente, que en materia del derecho del tanto se aplican supletoriamente los ordenamientos civiles, que dicho derecho opera cuando se hace a título oneroso, que se debe notificar al cónyuge e hijos del titular de esos derechos, la enajenación.

Una vez analizado lo relativo a la propiedad y al derecho del tanto, a continuación se analizan los artículos que se relacionan con el precepto 84 de la vigente Ley Agraria, esto es, para estar en condiciones de formular nuestra propuesta de reformas.

(15) Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000. Actualización 2001. Tomo III. Materia Administrativa. 1a. Edición. México. 2002. Pág. 38.

A través del estudio realizado ha quedado demostrada la inconstitucionalidad del párrafo primero del artículo 84 de la vigente Ley Agraria (la cual entró en vigor el día 27 de febrero de 1992); esto es, porque viola el principio de seguridad jurídica establecido en el cuarto párrafo del artículo 14 Constitucional, el cual ordena:

"En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra, o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del Derecho". (16)

Por su parte, el multicitado párrafo primero del artículo 84, de la Ley Reglamentaria del artículo 27 Constitucional en materia agraria, manda:

"En caso de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dicha parcela por más de un año, los ejidatarios, los avecindados y el núcleo de población ejidal, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Si no se hiciere la notificación, la venta podrá ser anulada.....". (17)

Asimismo, es importante transcribir el artículo 82 el cual a la letra expresa:

(16) Constitución Política Obra citada. Pág. 19

(17) GALLARDO Zúñiga, Rubén. Obra citada. Pág. 78

"Una vez que la Asamblea hubiere adoptado la resolución prevista en el artículo anterior, los ejidatarios interesados podrán en el momento que lo estimen pertinente, asumir el dominio pleno sobre sus parcelas, en cuyo caso solicitarán al Registro Agrario Nacional que las tierras de que se trate sean dadas de baja de dicho Registro, el cual expedirá el título de propiedad respectivo, que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la localidad.

A partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común". (18)

Analizando y relacionando los preceptos transcritos se infiere lo siguiente:

-Que la Constitución Federal es la norma suprema que rige a la Nación mexicana, por lo tanto, las disposiciones de las leyes reglamentarias o secundarias (como es el caso de la Ley Agraria) de ninguna manera deben contravenir las disposiciones constitucionales.

- Manda el párrafo cuarto del artículo 14 Constitucional, que las sentencias definitivas que dicten los jueces del orden civil, deberán ser conforme a la letra, o a la interpretación jurídica de la Ley.

- En materia agraria es aplicable de manera supletoria la legislación sustantiva y adjetiva civil (el Código Civil Federal y el Código Federal de Procedimientos Civiles respectivamente). Por consiguiente, los Magistrados Titulares de los Tribunales Unitarios Agrarios están obligados a dictar sus resoluciones definitivas, atendiendo los preceptos constitucionales, entre los cuales se encuentra el multicitado párrafo cuarto del artículo 14 Constitucional.

(18) GALLARDO Zúñiga, Rubén. 77.

- Conforme al segundo párrafo del artículo 82 de la vigente Ley Agraria, a partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común.

- Las disposiciones del derecho común a que se refiere el texto del segundo párrafo del artículo 82 citado, son la legislación de la materia civil, entre las que se encuentra: el Código Civil Federal y el Código Federal de Procedimientos Civiles.

- Observamos que lo ordenado en el mencionado segundo párrafo del artículo 82 de la Ley en consulta, no deja lugar a dudar sobre la aplicación del artículo en cuestión; pues, se debe tomar lo ordenado por el artículo 14, párrafo cuarto de la Carta Magna que expresa; ".....la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra.....de la Ley.....", al efecto, la ley Agraria en el segundo párrafo del artículo 82, ordena: ".....dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común".

-Asimismo, en el párrafo primero del artículo 84, de la vigente Ley Agraria, la letra de la Ley, menciona: ".....en caso de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los avocindados y el núcleo de población ejidal, en ese orden, gozarán del derecho del tanto.....". Observamos que es poco afortunada la redacción del párrafo en consulta, porque una vez que se adquiere el dominio pleno las parcelas dejan de pertenecer al régimen agrario y quedan sujetas al derecho común.

- Observamos que se viola la garantía de seguridad jurídica establecida por el Legislador Federal en el párrafo cuarto del artículo 14 Constitucional, pues si la parcela ya se encuentra sujeta al régimen del dominio pleno y, por consiguiente le son aplicables las disposiciones del derecho común. De ninguna manera la Ley Agraria debe conceder el derecho del tanto para otros sujetos de derecho agrario.

- Consideramos que si el interesado ya recibió su certificado de propiedad de parte del Registro Público de la Propiedad, le es aplicable la legislación civil, de tal manera que no se encuentra obligado a otorgar el derecho del tanto a las personas que menciona la Ley Agraria.

- Con el título otorgado por el Registro Público de la Propiedad, el adquirente tiene derecho a su parcela con todos y cada una de las características de la propiedad, razón por la cual puede disponer libremente de ella, y no estará sujeta a otorgar el derecho del tanto a otros sujetos de derecho agrario.

Para terminar con dicha inseguridad jurídica, nuestra propuesta es que se reforme el multicitado artículo 84 de la vigente Ley Agraria, quedando su redacción final en los términos siguientes:

"Artículo 84.- En caso de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, serán aplicables las disposiciones del derecho común.

La constancia que acredite que se dieron de baja las parcelas en el Registro Agrario Nacional, por haberse obtenido el dominio pleno, serán inscritas y el propio Registro Agrario Nacional expedirá el título correspondiente, que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad. En este orden de ideas, dejarán de pertenecer al régimen agrario. Y todas las cuestiones relativas a dichas parcelas que establezcan las leyes agrarias serán nulas de pleno derecho".

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Desde el texto original del artículo 27 Constitucional se derivaron tres tipos de propiedad: la pública, la privada y la de ejidos y comunidades conocidas como la propiedad social. Por ello se le ha conocido como la primera Constitución Político-Social del mundo.

SEGUNDA.- En el primer Código Agrario de 1934, se establecía lo correspondiente al Registro Agrario Nacional, así como los documentos que debían inscribirse en éste. Se inscribía lo relativo a la propiedad de tierras, bosques y aguas, así como los cambios que sufrían.

TERCERA.- En los Códigos Agrarios de 1940, 1942 así como en la Ley Federal de Reforma Agraria, el legislador federal continuó estableciendo a la institución del Registro Agrario Nacional. Asimismo, la vigente Ley Agraria (del 26 de febrero de 1992), establece los aspectos sobre el Registro Agrario Nacional.

CUARTA.-La competencia del Registro Agrario Nacional es federal. Al efecto, la fracción XIX del artículo 27 Constitucional, establece que son de jurisdicción federal todas las cuestiones relacionadas con la tenencia de la tierra de los ejidos o comunidades.

QUINTA.- El Registro Agrario Nacional es necesario para todos los sujetos colectivos o individuales que son reconocidos por la legislación agraria, pues ante dicha Institución se deben inscribir todos aquellos actos o documentos relativos a la tenencia de la tierra y sus modalidades.

SEXTA.- El Catastro Rural se encuentra vinculado al Registro Agrario Nacional, podemos definirlo como: el inventario de la propiedad rústica en sus diversas modalidades, cuyo objetivo es lograr la adecuada identificación y correlación de sus titulares, poseedores o usufructuarios, mediante el archivo y registro de la información a través de sus instrumentos informáticos, cartográficos y documentales.

SEPTIMA.- Ahora bien, pasando a la institución del Registro Público de la Propiedad, podemos definirlo como: aquella oficina pública que tiene por objeto dar a conocer cuál es la situación jurídica de los bienes primordialmente inmuebles, que se inscriben en él.

OCTAVA.- Conforme a la doctrina y la legislación, los principios registrales en México son entre otros: el de publicidad, de inscripción, de especialidad, de tracto sucesivo, de rogación, de prioridad, de legalidad. Estos principios también son aplicables al Registro Agrario Nacional.

NOVENA.- De acuerdo al principio de publicidad., debe permitirse al público la consulta gratuita y directa de las inscripciones existentes en los folios del Registro Público de la Propiedad; asimismo, la misma situación prevalece en el Registro Agrario Nacional.

DECIMA. - En virtud del principio de inscripción, los actos prerregistrales producen efectos contra terceros. Asimismo, cabe señalar que las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos. Ahora bien, por lo que respecta a la materia agraria, debemos mencionar que, se contempla el citado principio en idénticos términos; además, la jurisprudencia relativa, es aplicable a los Registros Público de la Propiedad y al Agrario.

DECIMA PRIMERA.- A través de la presente investigación hemos acreditado que el artículo 84, párrafo primero de la Ley Agraria viola la garantía de seguridad jurídica establecida en el cuarto párrafo del artículo 14 Constitucional. El cual manda que la sentencia definitiva en materia civil debe ser conforme a la letra de la Ley.

DECIMA SEGUNDA.- En razón de que la legislación civil es supletoria de la materia agraria, es evidente que los Magistrados de los Tribunales Unitarios Agrarios también están obligados a ceñirse a las disposiciones constitucionales. Por ello, deben aplicar los textos expresados en la Ley Agraria.

DECIMA TERCERA.- Conforme a lo expresado, el Magistrado Agrario debe respetar el texto del segundo párrafo del artículo 82 de la Ley Agraria, que manda que: a partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común.

DECIMA CUARTA.- Dicha disposición está en contradicción con lo ordenado en el párrafo primero del artículo 84 de la propia Ley. Para solucionar la multicitada inseguridad jurídica de los sujetos de derecho agrario, proponemos que se modifique el texto del párrafo primero del artículo 84, y su redacción quede en los siguientes términos:

"Artículo 84.- En caso de la primera enajenación de parcelas ejidales sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, serán aplicables las disposiciones del derecho común.

El Director del Registro Agrario Nacional extenderá las constancias con las cuales se acreditará que las parcelas que adquirieron el régimen de dominio pleno, han sido dadas de baja en los archivos de esta institución, dichas constancias serán asentadas y el propio Registro Agrario Nacional por medio del servidor público autorizado, expedirá el título correspondiente, este documento deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Una vez que se hubiere cumplido con lo ordenado, las parcelas dejarán de pertenecer al régimen de derecho agrario, y todas las cuestiones relativas a dichas parcelas que establezcan las leyes agrarias serán nulas de pleno derecho, de tal manera que los juicios sobre éstas parcelas serán planteados conforme a las leyes civiles".

BIBLIOGRAFIA

- 1.- BURGOA Orihuela, Ignacio. Las garantías individuales. Editorial Porrúa. 12a. Edición. México. 1979.
- 2.- CARDENAS Velazco, Rolando. Jurisprudencia Mexicana. 1991 Tomo III. Editorial Cárdenas. 1a. Edición. México. 1991.
- 3.- CARDENAS Velazco, Rolando. Jurisprudencia Mexicana. 1991 Tomo IV. Editorial Cárdenas. 1a. Edición. México. 1991.
- 4.- CARDENAS Uribe, Filiberto. Jurisprudencia Mexicana 1917-1971. Editorial Cárdenas. 1a. Reimpresión. México. 1991.
- 5.- CARRAL y de Teresa, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa. 15a. Edición. México. 1998.
- 6.- COLIN Sánchez. Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa. 4a. Edición. México. 1999.
- 7.- CONTRERAS Cantú, Joaquín. El Registro Público de la Propiedad Social en México. Editado por el Centro de Investigaciones y Estudios Superiores de Antropología Social. 1a. Edición. México. 2000.
- 8.- DIAZ de León, Marco Antonio. Historia del Derecho Agrario Mexicano. Editorial Porrúa. 1a. Edición. México. 2002.
- 9.- CHAVEZ Padrón, Martha. El Derecho Agrario en México. Editorial Porrúa. 12a. Edición. México. 1999.
- 10.- FABILA, Manuel. Cinco Siglos de Legislación Agraria 1493-1940. Editorial SRA-CEHAM. 1a. edición. México. 1981.
- 11.- GALLARDO Zúñiga, Rubén. Ley Agraria Comentada. Editorial Porrúa. 1a. Edición. México. 2002.

12.- GALLARDO Zúñiga, Rubén. Prontuario Agrario. Editorial Porrúa. 1a. Edición. México. 2001.

13.- GIL Valdivia, Gerardo. Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo II. Voces: C-CH. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. 1a. Edición. México. 1983.

14.- LEMUS García, Raúl. Derecho agrario mexicano. Editorial Porrúa. 6a. edición. México. 1987.

15.- LEMUS García, Raúl. Ley Agraria Comentada. Editorial LIMSA. 1a. Edición. México. 1971.

16.- LEMUS García, Raúl. Derecho Romano. Imprenta Manuel León Sánchez. 2a. Edición. México. 1964.

17.- MEDINA Cervantes, José Ramón. Ley Federal de Reforma Agraria. Editorial HARLA. 3a. Edición. México. 1989.

18.- PEREZ Hernández del Castillo, Bernardo. Derecho Registral Editorial Porrúa. 6a. Edición. México. 1997.

19.- PINA, Rafael de. Derecho Civil Mexicano. Tomo II. Bienes-Sucesiones. Editorial Porrúa. 7a. Edición. México. 1977.

20.- ROJINA Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo VI. Contratos. V. II. Editorial Porrúa. 6a. Edición. México. 1997.

21.- SOBERON Mainero, Miguel. Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo 4. Voces: P-Z. Editorial Porrúa. 3a. Edición. México. 1989.

LEGISLACION

Código Civil Federal. Editorial SISTA. 4a. Edición. México. 2001.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Editorial Porrúa. 143a, Edición. México. 2003.

Ley Agraria. En: Marco Legal Agrario. Editado por la Procuraduría Agraria. 2a. Edición. México. 1998.

Ley Federal de Procedimiento Administrativo. En: Ley Orgánica de la Administración Pública Federal. Tomo I. Editorial Porrúa. 43a. Edición. México. 2003.

Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional. En: El Marco Legal Agrario. Editado por la Procuraduría Agraria. 2a. Edición. México. 1998.

Reglamento Interior de la Secretaría de la Reforma Agraria en: Marco legal Agrario. Editado por la Procuraduría Agraria. 2a. Edición. México. 1998.

JURISPRUDENCIA

Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000. Tomo IV. Materia Civil. Editado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 1a. Edición. México. 2000.