

**DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO  
Y  
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

**TESIS DOCTORAL**

**COMITÉ TUTORAL:**

**DR. JOEL CHIRINO CASTILLO  
DR. OTHÓN PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO  
MTRO. MIGUEL ÁNGEL ZAMORA Y VALENCIA**

**Doctorando: Raúl H.Castellano y Martínez-Báez**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

CAPÍTULO II. C...

“Si Juárez viviera, el registro civil y el registro público de la propiedad serían piezas centrales no solo de la administración sino de la convivencia social. ¿Como es posible que, con todos los apoyos tecnológicos con los cuales Juárez ni siquiera soñó, hoy todavía millones de mexicanos, para no variar los más pobres, sufren atropellos, vejaciones, extorsiones, como producto de un deficiente registro público? La verdadera justicia comienza por tener en orden los papeles, los registros, de las personas y sus bienes. Solo así se pueden defender los derechos y evitar las corruptelas”.

Federico Reyes Heróles.<sup>1</sup>

## PREFACIO

En el año de 1997 me hice cargo de la Dirección General de Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, por invitación que me hiciera el primer Jefe de Gobierno del Distrito Federal electo por la ciudadanía.<sup>2</sup>

Las ideas y expectativas que surgieron de inmediato, para transformar al Registro, fueron motivo suficientes para despertar mi entusiasmo y dedicación.

Desde antes de mi toma de posesión, a través de reuniones que tuve con diversas personas que conocían a fondo el Registro, me permitieron conocer la grave situación que privaba en esta Institución, la más grande del país y tal vez del mundo, al menos en términos ciudadanos, lo que pude comprobar desde el inicio de mis actividades.

Múltiples problemas ocasionaban, como ocasionan hoy día, de manera agravada, que la Seguridad Jurídica, vértice de la pirámide de la Institución registral, fuera constantemente vulnerada ocasionando graves perjuicios a la Institución misma y a los titulares de los derechos inscritos, entorpeciendo asimismo el tráfico jurídico inmobiliario.

---

<sup>1</sup> REYES HEROLES Federico. Fragmento del artículo “Si Juárez viviera”, publicado en el periódico “Reforma” en martes 21 de marzo de 2006. p. 10, con motivo del bicentenario del natalicio de Don Benito Juárez García.

<sup>2</sup> El primer Jefe de Gobierno del D. F., fue el Ing. Cuauhtémoc Cárdenas Solórzano.



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

La desaparición y mutilación de Folios Reales (cartón que se abre para cada finca), se producían con demasiada frecuencia, al igual que las hojas de los libros en donde se hacían las inscripciones y anotaciones relacionadas con las fincas, antes de que se adoptara el Sistema de Folio Real en 1987. Las solicitudes de inscripción y anotación utilizando documentos falsificados, también es frecuente, pues en el Archivo General Notarías, que alguna vez dependió de la Dirección General del Registro Público, también están incrustados malos servidores públicos que roban hojas y libros, además de que con frecuencia “lavan” la hoja u hojas del protocolo notarial en donde están asentadas las escrituras, y con ese sistema de “lavado” de la hoja, borran el asiento que el Notario hubiera hecho, y ponen otro diferente.

Ante esta situación, me dediqué a examinar la forma en que podríamos superar los muchos y graves problemas que aquejaban al Registro.

Después de un diagnóstico y estudio cuidadoso, acercándome a las experiencias de otros países con raíces jurídicas similares o afines a las nuestras, propuse al Jefe de Gobierno, a través del Consejero Jurídico,<sup>3</sup> quien apoyó siempre la idea, la transformación del Registro Público de la Propiedad, que en la jerarquía burocrática no ha merecido ser considerada siquiera como una dirección del primer nivel, en un organismo descentralizado con personalidad y patrimonio propios, que se llamaría, Instituto del Registro Público de la Propiedad.

Este organismo, por sus características, permitiría remontar los problemas, y mediante adecuaciones que se deberían hacer sobre la marcha, se transformaría en una institución jurídica ejemplar que brindara seguridad jurídica plena, garantizando el Derecho de Propiedad, en general y la propiedad privada en particular, donde se encuentra algo que es fundamental para

---

<sup>3</sup> El Consejero Jurídico del Jefe de Gobierno era el señor Licenciado Mauro González Luna.

todos, que es nuestra vivienda, nuestra casa, así como los demás derechos reales inscritos.

El Jefe de Gobierno de ese momento, siempre sensible a todo aquello que fortalezca el Estado de Derecho y respetuoso de las instituciones en general y entendiendo que ésta, que fue creada por Benito Juárez, hace más de un siglo, (1870), debía recuperar el fin para lo que fue creada y beneficiar a la ciudadanía, respondiendo así a la Seguridad Jurídica, la Justicia y el Bien Común, que son, como es sabido, los tres fines del Estado, y que además, se le estaría dando el sentido económico que la vida moderna, y la entrada del Siglo XXI reclaman.

Dar autonomía al Registro, no solo funcional sino también financiera, había sido una demanda social de más de treinta años de los frecuentes usuarios del Registro, particularmente los Notarios Públicos de Distrito Federal, y el Jefe de Gobierno supo responder a esa exigencia, y tuvo la voluntad política, y la firmeza de su decisión se transformó en el Decreto del 27 de septiembre de 1999, publicado en la Gaceta Oficial del D: F., el día 30 del mismo mes y año, el cual fue refrendado por la Secretaria de Gobierno, y el Secretario de Finanzas.<sup>4</sup>

Un desafortunado acontecimiento para la transformación del Registro, fue la renuncia del Jefe de Gobierno para lanzarse como candidato del Partido de la Revolución Democrática a la Presidencia de la República, pues no obstante que la Secretaria de Gobierno había refrendado el Decreto y que además me había expedido nombramiento de Director General del Instituto, tres meses después, dentro del más absoluto sigilo, a espaldas de todos, expidió otro Decreto, de 13 de enero de 2000, y publicado en la Gaceta Oficial al día siguiente, por el cual se abrogó, en un artículo transitorio, al que había creado el Instituto. No hubo explicaciones para esta conducta que, por no darle el calificativo

---

<sup>4</sup> En aquel momento la Secretaria de Gobierno era la señora Rosario Robles Berlanga, y el Secretario de Finanzas era el señor Licenciado Antonio Ortiz Salinas.

que quizá merezca, diré, por decir lo menos, que fue totalmente contradictoria. Pocas semanas pasaron para darme cuenta del fondo tras el cual se perpetró este verdadero asalto al Registro, pues al hacerse los primeros cambios del personal del Registro, por órdenes del nuevo Consejero Jurídico, con engaños y de manera abusiva, y ser substituidos por gente sin ninguna experiencia ni contar con el perfil adecuado, sino solo tener como característica la de pertenecer al grupo político dentro del P. R. D. de la nueva Jefa de Gobierno. El propósito fue el de fortalecerse de este modo, para apoyar sus pretensiones políticas, apoderándose de puestos y sueldos, traicionando a quien la dejó en el cargo, pues a lo que estaba obligada era a darle continuidad a los programas y, sobre todo, le asestó un golpe mortal a la Institución. El ataque a la Institución no paró ahí, sino que en un acto totalmente irresponsable, el Consejero determinó detener el SIIR 2000, Sistema Integral de Información Registral, programa informático en el que se había invertido mucho dinero, tiempo y esfuerzo en su implantación, y dismantelar la Dirección de Informática, decisión que revela la total ignorancia de las necesidades de ese Registro. Se dijo entonces que se había detenido el Sistema, porque la información contenida en la base de datos no era confiable, más si esto hubiera sido en efecto la razón, no se hizo la auditoría que hubiera sido necesario llevar a cabo, lo que hubiera llevado un tiempo considerable y un gasto de varios millones de pesos. A esta decisión irresponsable se sumó otra que consistió en no utilizar el “papel seguridad” que mandamos elaborar, al que se le incorporaron 14 medidas de seguridad, lo cual lo hacía prácticamente infalsificable, y que se tenía en una bóveda especial, para garantizar que tanto folios como certificados, constancias y demás documentos oficiales que expide el Registro, no fueran falsificados por quienes, desde dentro, y en complicidad con gente de fuera, lo venían realizando y que continúa al día de hoy.

Estos acontecimientos, y la lamentable situación en que se encuentran en general los Registros Públicos de la Propiedad en

México, me llevó a hacer esta modesta investigación que no tiene mayor pretensión que hacer del conocimiento del lector, lo más detalladamente posible, los principios que rigen esta institución y las desviaciones que de los mismos han surgido en la práctica, de las que propongo soluciones concretas, fuera de cualquier matiz político o partidista.

autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la  
UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el  
contenido de mi trabajo recepcional.  
NOMBRE: Raúl Hector Caste-  
lano y Martínez  
FECHA: Diciembre 26 de 2008  
FIRMA: [Firma manuscrita]





## INTRODUCCIÓN

El Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria merece el estudio de distintas disciplinas sociales que se correlacionan y se complementan y que sólo para efectos meramente didácticos se dividen, aplicando la teoría spenceriana del organicismo. Esta Institución, organización y estructura, reviste tal relevancia en el contexto político, económico y social, no solo en México, sino en cualquier parte del mundo, que resulta indispensable su análisis jurídico y sociológico, independientemente de cualesquiera otros.

En México, existe discordancia entre un sistema teóricamente bien estructurado, eficiente y eficaz en otros países y que ha devenido en su utilización política de corto plazo, con un criterio "miope", que sostiene un aparato burocrático que no está pensado para funcionar correctamente, conforme a su concepción jurídica original, lo que ha dado lugar a que exista una deformación gerencial y profesional; con independencia del rezago que en cuestión de principios organizativos y gestores, así como en lo que se refiere al aspecto de tecnología de punta, inexplicablemente se aprecia que se ha permanecido sin ningún avance respecto de los Registros de los países más avanzados y de los avances del Derecho Registral que quedan recogidos en los diferentes congresos internacionales, a partir de 1972, en que tuvo lugar el primer congreso del Centro Internacional de Derecho Registral, celebrado en la ciudad de Buenos Aires, Argentina, al que acudió una delegación mexicana, encabezada por el entonces Director General del Registro Público del Distrito Federal, Lic. Guillermo Colín Sánchez.

El problema de los Registros Públicos de la Propiedad Inmobiliaria, descendiendo a los terrenos de la práctica, radica, entre otras cosas, en que su independencia y ubicación dentro de



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

la administración pública es equivocada. A esto hay que agregar la falta de profesionalización y preparación jurídica de los Registradores y, en general, de todo el personal, ligado a los bajos sueldos y salarios. Esta situación llega al extremo de que los Registradores no cumplan con los requisitos que la Ley y los Reglamentos establecen para poder ejercer la función.

Algo de gran importancia que se agrega a las diferentes partes del problema, está en que, no habiendo un real servicio civil de carrera, el personal que va adquiriendo conocimientos de Derecho Registral y conoce la operación del Registro, es despedido constantemente, como resultado de los vaivenes político-sexenales, y aún con intervalos menores, con el consecuente perjuicio para la Institución y el importante servicio que presta.

Lo anterior da como resultado, que se genere un “caldo de cultivo” en donde florece la ineficiencia, los errores y la corrupción, con consecuencias terribles para la ciudadanía y, en especial, para los propietarios de inmuebles o titulares de los derechos reales inscritos, pues se hacen asientos falsos, se mutilan hojas de libros o folios, cuando no desaparece de plano la hoja completa o el Folio Real, o el libro completo; se archivan mal los “Folios” por descuido o intencionalmente, por motivos inconfesables, como ya lo afirmé. En los Archivos Generales de Notarías, también desaparecen libros, hojas, o se “lavan” escrituras y las sustituyen por otras, al gusto del “cliente”. Dentro de esta problemática, las dirigencias de sindicatos “corporativistas”, juegan un vergonzoso papel, pues en vez de defender los legítimos intereses de sus agremiados, protegen a los malos elementos que incluso llevan a cabo conductas delincuenciales y los protegen aún en casos en que son descubiertos en actos que constituyen delito, lo que se traduce en una complicidad, agravada por una absoluta impunidad. Estos sindicatos mantienen a los Registros Públicos como rehenes de sus intereses inconfesables y enriquecimiento de sus dirigentes,

ante la indiferencia, complacencia o complicidad de las autoridades.

En síntesis, el problema gira en torno de dos argumentaciones: Primera, la que describe la problemática actual de su objeto de estudio, el Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, para la determinación de alternativas y acciones para transparentar y modernizar su funcionamiento, bajo los principios de eficacia y eficiencia jurídica y administrativa, que se traduzcan en hacer realidad el fin supremo y único de la publicidad, que es la Certeza y Seguridad Jurídica de los derechos inscritos, y que se proporcione de manera plena e inviolable. La segunda, la que soporta la autonomía del Derecho Registral, desde el punto de vista jurídico y sociológico, que la distinga claramente de otras con las que, si bien mantiene nexos diversos, ello no condiciona su existencia, así como la delimitación de su objeto de estudio y los alcances de sus explicaciones y generalizaciones.

La segunda argumentación, ya apuntada, consiste en el hecho de que el Derecho Registral sea aceptado como una disciplina autónoma, distinta de otras áreas jurídicas y, si bien complementada, separada del contenido de otras ciencias sociales con las que guarda relación, implica necesariamente su redefinición y una ordenación y sistematización propia y adecuada a sus actuales necesidades científicas, con un replanteamiento o redimensionamiento de su objeto de conocimiento, que permita su clara delimitación y la observación de las finalidades de su estudio.

Este reconocimiento pleno de la autonomía del Derecho Registral, como rama del Derecho que existe en forma independiente, traería como consecuencia que la sociedad estuviera mejor amparada al traducirse en que los problemas y casos que recaen sobre los Registros Públicos de la Propiedad Inmobiliaria, serían mejor analizados, estudiados y resueltos, a la luz de las aportaciones de carácter jurídico que harían los

especialistas que, de manera indudable, enriquecerían el material jurídico de la rama que nos ocupa.

En esta investigación la metodología a emplearse para la obtención del conocimiento específico y las herramientas auxiliares necesarias para lograr ese objetivo y así poder darle una utilidad práctica dentro del sistema jurídico y la sociedad mexicana en su conjunto, a este cúmulo de conocimientos adquiridos para la mejor aplicación o, en su caso, la creación de nuevas normas resultantes en la materia, con la participación ciudadana, resulta fundamental.

En términos generales, las variables de este trabajo, tienen la función de unificar todo el marco normativo de la actividad registral inmobiliaria, en sus diferentes facetas, tanto de carácter federal, como local y municipal, que elimine o por lo menos reduzca las complicaciones, deficiencias y contradicciones que en la actualidad tiene, haciéndolo más claro, sencillo y accesible para su estudio por cualquier persona pero, sobre todo, por aquéllas que les toca conocer de este tipo de asuntos y decidir sobre el destino de esta Institución.

✓ ya Estas variables toman en consideración la falta de profesionalización de los Registradores y Notarios, así como del personal que labora en los registros, su baja remuneración, la falta de autonomía en su gestión, instalaciones inadecuadas, deficiente seguridad documental; y, sobre todo, la inadecuada dependencia dentro de la estructura de gobierno y obstáculos sindicales, que pudieran representarse de la siguiente manera: Registrador –Notario Función pre– Judicial Instituto Autónomo.

A lo anterior, habrá que registrar y documentar los casos de alteración de asientos, personas afectadas, juicios y sentencias, tesis y jurisprudencia, que habrán de probar el desamparo jurídico en el que por desgracia caen muchos ciudadanos.

Se insiste en que el indicador principal consiste en la argumentación teórico-práctica de carácter científico que soporta a la materia registral y la necesidad de que exista una disciplina jurídica autónoma para su estudio, que permita su comprobación ante la delimitación de los campos de estudio de otras disciplinas afines y complementarias.

La dimensión del proyecto está determinada por aspectos doctrinales y legislativos que permiten afirmar categóricamente la existencia de dicha forma de organización social y de la autonomía de la disciplina (jurídico y sociológica) encargada de su estudio, para efectos de su utilidad práctica en beneficio de la sociedad, al darle vigencia a la obligación de los gobiernos, de proporcionar un servicio público eficaz, garante de la Seguridad Jurídica.

Para desarrollar la investigación se consideró conveniente utilizar el método inductivo-deductivo-inductivo, partiendo de lo general a lo particular, mediante la síntesis y análisis de los datos obtenidos que sirven de fuente a la argumentación, en la aplicación del método sociológico histórico-comparativo.

Asimismo, también se consideró el método intuitivo, en tanto que se pretende, a través de los postulados, obtener generalizaciones que permitan describir la teoría y justificar la formulación de las leyes que imperan en esta materia.

El método jurídico fue utilizado para definir el Derecho de propiedad, que constituye el bien jurídico protegido y tema central de esta investigación.

Lo anterior se complementa con el método discursivo, en tanto que se pretende conocer el objeto de la investigación, dentro del marco de las relatividades que rigen en las ciencias sociales, indirectamente a través de las consideraciones que sobre el tema ha hecho la doctrina.

Aunque la investigación es preponderantemente documental, en la misma se aplica un método ecléctico, empírico y *ius comparatista*.

Por otra parte, el documento resultante será elaborado siguiendo las diversas teorías sobre el conocimiento científico, enfocado desde las perspectivas de la Sociología y del Derecho, particularmente sobre la dogmática jurídica y la teleología jurídica, aplicadas a la materia registral, en consideración a los distintos Sistemas Registrales y, particularmente, al Sistema Registral Mexicano.

En base a las anteriores consideraciones, el trabajo de investigación quedó estructurado para su análisis en seis capítulos, a saber: I. Antecedentes históricos del concepto y el Derecho de Propiedad; II. Publicidad y Registro Público; III. Sistemas y Principios Registrales; IV. Sistemas Registrales en América Latina y España; V. Sistema Registral mexicano y su procedimiento, Registro Público Inmobiliario y su problemática; VI. Derecho Registral y su Autonomía.

El Capítulo I está pensado para mostrar como surge la Propiedad desde sus antecedentes más remotos, y la importancia que esta ha tenido desde entonces, hasta la actualidad; asimismo, se trata de mostrar como ha sido protegida por las organizaciones sociales y el Estado, así como que se la tiene como un derecho consustancial al hombre y constituye uno de sus derechos humanos fundamentales.

El Capítulo II, toca la materia de la Publicidad, como el medio idóneo para proteger a la Propiedad, así como la institución del Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, creada para dar publicidad a los derechos que en él hubieran sido inscritos.



El Capítulo III, se refiere a los Sistemas Registrales existentes en el mundo, así como los Principios Registrales que constituyen el paradigma del Derecho Registral. Esto, con objeto de escoger el más adecuado para mejorar a los Registros Públicos en general y, en especial, al Registro mexicano.

El Capítulo IV, aborda los diferentes Sistemas registrales empleados en los principales países de Latinoamérica y España, que por ser los más afines al Sistema mexicano, para de ahí derivar la propuesta que constituye la tesis de esta investigación.

El Capítulo V, está dedicado a analizar el Sistema Registral empleado en México así como su procedimiento, para de aquí sacar lo positivo que hay en él, como también lo negativo. Asimismo, en este capítulo se analiza a la institución del Registro Público y su problemática, y poder tratar las discordancias de la institución con la realidad.

Finalmente, el Capítulo VI está orientado a revisar el Derecho Registral, como una disciplina autónoma, condición especial que alcanza, derivada de la gran importancia que tiene la actividad que rige, autonomía que está apoyada en los hechos que la soportan.

A los capítulos del trabajo le siguen unas conclusiones generales, donde hago un análisis del trabajo en su conjunto, que me permiten establecer la tesis de la investigación, que espero tenga el mérito necesario para alcanzar la aprobación del Comité Tutoral y de los Sinodales del examen de grado.

Pido disculpas anticipadas por los posibles errores y apreciaciones subjetivas en que pudiera haber incurrido, y hago patente mi sincero deseo de que esta modesta aportación coadyuve al perfeccionamiento de las instituciones y al mejoramiento de la convivencia social.



# CAPITULADO

PREFACIO	PAG. 1
INTRODUCCIÓN	PAG. 7
CAPITULADO	PAG. 15

## CAPÍTULO I

<b>1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CONCEPTO Y EL DERECHO DE PROPIEDAD.</b>	<b>PAG. 31</b>
---	----------------

### PRESENTACIÓN DEL CAPÍTULO.

<b>1.1. CONCEPTO DE PROPIEDAD EN LA ANTIGUEDAD.</b>	<b>PAG. 32</b>
---	----------------

- 1.1.1. De la Prehistoria a la Civilización.
- 1.1.2. John Locke y la gestación de la Propiedad.
- 1.1.3. F. Engels y el origen de la Propiedad Privada.
- 1.1.4. Planiol y el surgimiento de la Propiedad.
- 1.1.5. Egipto.
  - 1.1.5.1. La Estela de Gisah.
  - 1.1.5.2. El documento egipcio.
  - 1.1.5.3. La inscripción de Metjen.
  - 1.1.5.4. Los papiros de Kahun.
  - 1.1.5.5. La estela jurídica de Karnak.
- 1.1.6. Mesopotamia.
  - 1.1.6.1. Derecho antiguo de la Mesopotamia.
  - 1.1.6.2. Textos de reformas sumerios.
  - 1.1.6.3. Códigos sumerios.
  - 1.1.6.4. Código y texto catastral de Ur-Nammu.
  - 1.1.6.5. El ana ittishu súmero – acadio.
  - 1.1.6.6. Código de lipit-ishtar.
  - 1.1.6.7. Leyes de Eshmuna.
  - 1.1.6.8. Código de Hammurabi.



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

- 1.1.7. Grecia.
  - 1.1.7.1. Los mojones de Ática.
- 1.1.8. Monte Sinai.
  - 1.1.8.1. La Biblia y la Torah.

## **1.2. CONCEPTO DE DERECHO DE PROPIEDAD. PAG. 64**

- 1.2.1. Roma y el Derecho Romano.
  - 1.2.1.1. Roma.
  - 1.2.1.2. La familia romana.
  - 1.2.1.3. Creación y evolución del Derecho Romano.
  - 1.2.1.4. Cosas.
    - 1.2.1.4.1. Cosas fuera del comercio.
    - 1.2.1.4.2. Cosas dentro del comercio.
    - 1.2.1.4.3. Transmisión de la propiedad y nuevas categoría de cosas.
  - 1.2.1.5. Derechos reales y personales.
    - 1.2.1.5.1. Especies de Derechos Reales.
  - 1.2.1.6. Propiedad.
    - 1.2.1.6.1. Definición y concepto.
    - 1.2.1.6.2. Características de la propiedad romana.
    - 1.2.1.6.3. Clases de Propiedad.
      - 1.2.1.6.3.1. Propiedad Quiritaria.
      - 1.2.1.6.3.2. Propiedad Bonitaria.
      - 1.2.1.6.3.3. Propiedad Provincial.
      - 1.2.1.6.3.4. Propiedad Peregrina.
    - 1.2.1.6.4. Limitaciones a la Propiedad.
    - 1.2.1.6.5. Modos de adquirir la Propiedad.
    - 1.2.1.6.6. Adquisición de la Propiedad.
    - 1.2.1.6.7. Modos originarios.
    - 1.2.1.6.8. Modos derivativos.
    - 1.2.1.6.9. Protección de la Propiedad.
    - 1.2.1.6.10. El Condominio.
  - 1.2.1.7. Posesión.
    - 1.2.1.7.1. Definición y naturaleza jurídica.
    - 1.2.1.7.2. Elementos de la posesión.
    - 1.2.1.7.3. Adquisición y pérdida de la posesión.
    - 1.2.1.7.4. Clases de posesión.
  - 1.2.1.8. Derechos reales sobre cosa ajena. *-iura in re aliena-*.
    - 1.2.1.8.1. Derechos reales de goce.
      - 1.2.1.8.1.1. La Servidumbre.

- 1.2.1.8.1.1.1. Concepto y distinciones.
- 1.2.1.8.1.1.2. El Usufructo.
- 1.2.1.8.1.1.3. El Uso.
- 1.2.1.8.1.1.4. Derecho de habitación.
- 1.2.1.8.1.1.5. Operae servorum.
- 1.2.1.8.1.1.6. La Enfiteusis.
- 1.2.1.8.1.1.7. La Superficie.
- 1.2.1.9. Derechos Reales de Garantía.
  - 1.2.1.9.1. Prenda e Hipoteca.
  - 1.2.1.9.2. La Prenda.
  - 1.2.1.9.3. La Hipoteca.
- 1.2.1.10. Oponibilidad de los Derechos Reales.
- 1.2.1.11. Protección de los Derechos Reales.

### **1.3. EDAD MEDIA. PAG. 114**

- 1.3.1. La Propiedad en la Edad Media. Evolución hasta la Revolución Francesa.

### **1.4. DERECHO ESPAÑOL ANTIGUO. PAG. 115**

- 1.4.1. Legislación visigoda.
- 1.4.2. Fuero Juzgo.
- 1.4.3. El Especulo.
- 1.4.4. Fuero Real.
- 1.4.5. Las Siete Partidas.
- 1.4.6. Leyes de Estilo, Ordenamiento de Alcalá y Leyes de Toro.
- 1.4.7. Recopilación y Novísima Recopilación.

### **1.5. EL DERECHO DE PROPIEDAD EN LA ÉPOCA MODERNA. PAG. 133**

- 1.5.1. La Revolución Francesa.

### **1.6. LA PROPIEDAD EN MÉXICO. PAG. 135**

- 1.6.1. La Propiedad entre los Pueblos Indígenas.
- 1.6.2. La Propiedad Inmueble en la Colonia.
- 1.6.3. La Legislación y el Derecho de Propiedad en la Colonia.
- 1.6.4. El Derecho de Propiedad en el México Insurgente.
- 1.6.5. La Propiedad en el México Independiente.

- 1.6.5.1. Mariano Otero y la Propiedad Inmobiliaria.
- 1.6.6. Naturaleza Jurídica del Derecho de Propiedad.
  - 1.6.6.1. La Esencia del Derecho de Propiedad y sus Modalidades.

**CONCLUSIONES PARTICULARES DEL CAPÍTULO. PAG. 150**

## CAPÍTULO II

### **2. LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. PAG. 153**

#### **PRESENTACIÓN DEL CAPÍTULO. PAG. 153**

#### **2.1. LA PUBLICIDAD REGISTRAL. PAG. 153**

- 2.1.1. Antecedentes Históricos.
- 2.1.2. Derecho Asirio-Babilónico.
- 2.1.3. Derecho Griego.
- 2.1.4. Derecho Egipcio.
  - 2.1.4.1. Época Ptoloméica.
  - 2.1.4.2. Dominación Romana.
- 2.1.5. Derecho Romano.
- 2.1.6. Derecho Germánico.
- 2.1.7. Época Moderna.
  - 2.1.7.1. El Registro Público de la Propiedad en Australia, Alemania y Francia. Características y Publicidad.
    - 2.1.7.1.1. El Registro Público en Australia.
      - 2.1.7.1.1.1. Bases del Sistema.
      - 2.1.7.1.1.2. Efectos de la inscripción.
      - 2.1.7.1.1.3. Régimen del Registro.
      - 2.1.7.1.1.4. Llevanza del Registro.
    - 2.1.7.1.2. El Registro Público en Alemania.
      - 2.1.7.1.2.1. La Publicidad Alemana.
      - 2.1.7.1.2.2. Bases del Sistema.
      - 2.1.7.1.2.3. Efectos de la Inscripción.
      - 2.1.7.1.2.4. Régimen del Registro.
    - 2.1.7.1.3. El Registro Público en Francia.
      - 2.1.7.1.3.1. Bases del Sistema.
      - 2.1.7.1.3.2. Efectos de la Inscripción.
      - 2.1.7.1.3.3. Régimen del Registro.
- 2.1.8. Clases o tipos de Publicidad.
  - 2.1.8.1 Publicidad material.
  - 2.1.8.2 Publicidad formal.



## **2.2. EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. PAG. 174**

- 2.2.1. El Registro Público como oficina.
- 2.2.2. El Registro de la Propiedad como conjunto de libros y documentos.
- 2.2.3. El Registro Público como Institución Administrativa.
- 2.2.4. El Registro Público como Institución Jurídica.
- 2.2.5. Objeto del Registro.
- 2.2.6. El Registro Público de la Propiedad visto de acuerdo a otros aspectos.
  - 2.2.6.1. El Registro de la Propiedad y su función de información y creación jurídica.
  - 2.2.6.2. El Registro de la Propiedad y su función colaboradora.
    - 1. Fiscal.
    - 2. Urbanística.
    - 3. Judicial.
    - 4. Inversiones Extranjeras.
    - 5. Catastral.

## **CONCLUSIONES PARTICULARES DEL CAPÍTULO. PAG. 180**

## **CAPÍTULO III**

### **3. SISTEMAS Y PRINCIPIOS REGISTRALES. PAG. 183**

#### **PRESENTACIÓN DEL CAPÍTULO. PAG. 183**

#### **3.1. SISTEMAS REGISTRALES. PAG. 183**

- 3.1.1. Sistemas de acuerdo a la forma.
  - a. Sistema de transcripción.
  - b. Sistema de folio personal.
  - c. Sistema de folio real.
- 3.1.2. Sistemas por los efectos de la inscripción.
  - a. Declarativos.
  - b. Constitutivos.
  - c. De plena y absoluta eficacia probatoria.
  - d. De inoponibilidad.
- 3.1.3. Sistemas Registrales usualmente aceptados.
  - a. De mera publicidad, o de “recording” o “conveyancing”.
  - b. De mera oponibilidad, o de documentos o “deeds”.
  - c. De fe pública o de derechos o “titles”.

#### **3.2. PRINCIPIOS REGISTRALES. PAG. 192**

- 3.2.1. Principios Registrales en la Doctrina.
- 3.2.2. Los Principios Registrales y la Declaración de La Antigua.
  - 1. Principio de Responsabilidad.
  - 2. Principio de Calificación.
  - 3. Principio de Autonomía Financiera.
  - 4. Principio de Prioridad.
  - 5. Principio de Rogación.
  - 6. Principio de Especialidad.
  - 7. Principio del Tracto Sucesivo.
  - 8. Principio de Publicidad.

#### **CONCLUSIONES PARTICULARES DEL CAPÍTULO. PAG. 208**

## **CAPÍTULO IV**

### **4. SISTEMAS REGISTRALES EN AMÉRICA LATINA Y ESPAÑA. PAG. 215**

#### **PRESENTACIÓN DEL CAPÍTULO. PAG. 215**

#### **4.1. ARGENTINA. PAG. 215**

- 4.1.1. Antecedentes.
- 4.1.2. Marco Jurídico.
- 4.1.3. La inscripción, título y modo.
- 4.1.4. Principio de Prioridad y certificación con reserva de prioridad.
- 4.1.5. Principios de Legitimación y Fe Pública Registral.
- 4.1.6. Folio Real y Principio de Especialidad.
- 4.1.7. Principio de Tracto Sucesivo.
- 4.1.8. La Calificación Registral.

#### **4.2. BRASIL. PAG. 225**

- 4.2.1. Antecedentes.
- 4.2.2. Marco Jurídico.
- 4.2.3. Principio de Inscripción
- 4.2.4. El negocio causal.
- 4.2.5. Principio de Legitimación Registral.
- 4.2.6. Principio de Prioridad.
- 4.2.7. Principio de Especialidad.
- 4.2.8. Los Derechos Reales.
- 4.2.9. Principio de Folio Real.
- 4.2.10. Principio de Continuidad. (Tracto Sucesivo).
- 4.2.11. Principio de Instancia.
- 4.2.12. Principio de Calificación.

#### **4.3. CHILE. PAG. 230**

- 4.3.1. Antecedentes.
- 4.3.2. Marco Jurídico.
- 4.3.3. Organización Administrativa.
- 4.3.4. Funciones.
- 4.3.5. Procedimiento de inscripción.
- 4.3.6. Financiamiento y Costos.
- 4.3.7. Principios Registrales.

- 4.3.7.1. Principio de Inscripción.
- 4.3.7.2. Principio de Publicidad Registral.
- 4.3.7.3. Principio de Legitimación Registral.
- 4.3.7.4. Principio de Fe Pública.
- 4.3.7.5. Principio del Consentimiento.
- 4.3.7.6. Principio de Prioridad Registral.
- 4.3.7.7. Principio de Rogación.
- 4.3.7.8. Principio de Tracto Sucesivo.
- 4.3.7.9. Principio de Legalidad.
- 4.3.7.10. Principio de Especialidad.

#### **4.4. EL SALVADOR.**

**PAG. 240**

- 4.4.1. Antecedentes.
- 4.4.2. Marco Jurídico.
- 4.4.3. Sistema Registral Salvadoreño.
- 4.4.4. Sistemas Registrales en Convivencia.
- 4.4.5. Sistema de Folio Personal.
- 4.4.6. Sistema de Folio Real.
- 4.4.7. Sistema de Folio Real Automatizado.
- 4.4.8. Principios Registrales.
  - 4.4.8.1. Principio de Rogación.
  - 4.4.8.2. Principio de Prioridad.
  - 4.4.8.3. Principio de Especialidad.
  - 4.4.8.4. Principio de Tracto Sucesivo.
  - 4.4.8.5. Principio de Legalidad.
  - 4.4.8.6. Principio de Publicidad.
  - 4.4.8.7. Principio de Legitimación.

#### **4.5 PANAMÁ.**

**PAG. 250**

- 4.5.1. Antecedentes.
- 4.5.2. Marco Jurídico.
- 4.5.3. Finalidad u Objetivo.
- 4.5.4. Sistema de Inscripción.
- 4.5.5. Organización Administrativa.
- 4.5.6. Finanzas.

#### **4.6. PERÚ.**

**PAG. 254**

- 4.6.1. Antecedentes.
- 4.6.2. Estructura Orgánica.
- 4.6.3. Sistema Registral Peruano.
- 4.6.4. Principios Registrales.

- 4.6.4.1. Principio de Oponibilidad.
- 4.6.4.2. Presunción de Exactitud.
- 4.6.4.3. Causalidad.
- 4.6.4.4. Calificación Registral.
- 4.6.4.5. Técnica de Inscripción.
- 4.6.4.6. Prioridad.
- 4.6.5. Salvaguarda de los Tribunales.

## **4.7. URUGUAY.**

**PAG. 259**

- 4.7.1. Antecedentes.
- 4.7.2. Antecedentes Históricos.
  - 4.7.2.1. Primer Período.
  - 4.7.2.2. Segundo Período.
  - 4.7.2.3. Tercer Período.
- 4.7.3. Organización Administrativa.
- 4.7.4. Competencia de los Registros.
- 4.7.5. Autonomía de la Función Registral.
- 4.7.6. Principios Registrales.
  - 4.7.6.1. Principio de Publicidad.
  - 4.7.6.2. Principio de Inscripción.
  - 4.7.6.3. Principio de Rogación.
  - 4.7.6.4. Principio de Legalidad.
  - 4.7.6.5. Principio de Especialidad o Determinación.
  - 4.7.6.6. Principio de Tracto Sucesivo.
  - 4.7.6.7. Principio de Prioridad o de Rango.
    - 4.7.6.7.1. Reserva de Prioridad.
    - 4.7.6.7.2. Efectos de la Reserva de Prioridad.
    - 4.7.6.7.3. Efectos sobre el Rango.
  - 4.7.6.8. Principio de Insubsanabilidad.
  - 4.7.6.9. Principio de Matriculación.
  - 4.7.6.10. Principio de Legitimación.
  - 4.7.6.11. Principio de Fe Pública Registral.
  - 4.7.6.12. Principio de Buena Fe.

## **4.8. ESPAÑA.**

**PAG. 273**

- 4.8.1. Antecedentes.
- 4.8.2. Sistema Registral.
- 4.8.3. Organización.
- 4.8.4. Registro y Catastro.
- 4.8.5. Principios Registrales.
  - 4.8.5.1. Principios de Inscripción.

- 4.8.5.2. Principio de Legitimación Registral.
- 4.8.5.3. Principio de Inoponibilidad.
- 4.8.5.4. Principio de Fe Pública Registral.
- 4.8.5.5. Principio de Prioridad.
- 4.8.5.6. Principio de Tracto Sucesivo.
- 4.8.5.7. Principio de Legalidad.
- 4.8.5.8. Principio de Especialidad.
- 4.8.6. Procedimiento Registral.
  - 4.8.6.1. Naturaleza Jurídica.
  - 4.8.6.2. Fases.
  - 4.8.6.3. Quien puede solicitar la inscripción.
  - 4.8.6.4. La Calificación Registral y el Principio de Legalidad.
  - 4.8.6.5. El Órgano Calificador y la Función Calificadora.
- 4.8.7. Efectos Económicos del Registro.
  - 4.8.7.1. Seguridad y Mercado Inmobiliario de información asimétrica.
  - 4.8.7.2. La Seguridad Jurídica Registral.
  - 4.8.7.3. Hipótesis de Repelencia.
  - 4.8.7.4. Hipótesis de Atracción.
  - 4.8.7.5. Teoría de Ehremberg, superación de la dualidad.

## **CONCLUSIONES PARTICULARES DEL CAPÍTULO. PAG. 289**

## **CAPÍTULO V**

- 5. SISTEMA REGISTRAL MEXICANO Y SU PROCEDIMIENTO. PAG. 305**
- REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y SU PROBLEMÁTICA.**
- PRESENTACIÓN DEL CAPÍTULO. PAG. 305**
- 5.1. SISTEMA REGISTRAL MEXICANO Y SU PROCEDIMIENTO. PAG. 305**
- 5.1.1. Antecedentes históricos.
    - a. Período Colonial.
    - b. Período Independiente.
    - c. Período Contemporáneo.
  - 5.1.2. Sistema Registral Mexicano.
  - 5.1.3. Marco Jurídico.
    - 5.1.3.1. Código Civil para el Distrito Federal.
    - 5.1.3.2. Reglamentos del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.
    - 5.1.3.3. Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, de noviembre de 2006.
- 5.2. LUGAR QUE OCUPA EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN LA CIUDAD DE MÉXICO. PAG. 323**
- 5.3. LA FUNCIÓN REGISTRAL. PAG. 324**
- 5.4. PRINCIPIOS REGISTRALES. PAG. 325**
- 5.4.1. Definición.
  - 5.4.2. El Registrador y los Principios Registrales.
  - 5.4.3. La Calificación Registral-Integral.
  - 5.4.4. Sistema Registral y los Folios.
  - 5.4.5. Certificaciones.
  - 5.4.6. Recursos.

**5.5. LA PROBLEMÁTICA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS.  
DISCORDANCIAS CON LA REALIDAD. PAG. 334**

- 5.5.1. Principios Jurídicos.
  - Legitimación, Fe Pública, Inoponibilidad y Prioridad.
  - 5.5.1.1. Principio de Legitimación.
    - a. Publicidad Formal.
    - b. Publicidad Material.
  - 5.5.1.2. Principio de Fe Pública.
  - 5.5.1.3. Principio de Inoponibilidad.
    - a. Cargas Ocultas.
    - b. Títulos Ocultos.
    - c. Avisos Preventivos.
  - 5.5.1.4. Principio de Prioridad.
- 5.5.2. Principios de Organización Registral.
  - a. Principio de Legalidad.
  - b. Principio de Responsabilidad.
  - c. Principio de Autofinanciamiento.
  - d. Principio de Exclusividad Genérica.
  - e. Principio de Folio Real.
  - f. Principio de Tracto Sucesivo.
  - g. Principio de Especialidad.
  - h. Principio de Rogación.

**5.6. LA FUNCIÓN ECONÓMICA DEL REGISTRO. PAG. 371**

**5.7. EVALUACIÓN DE REGISTRO PÚBLICO. PAG. 373**

**5.8. NATURALEZA DEL REGISTRO PÚBLICO. PAG. 375**

**5.9. DISCORDANCIA LEGISLATIVA. PAG. 375**

**5.10. PRINCIPIOS RECTORES DEL REGISTRO DE LA  
PROPIEDAD. PAG. 376**

**5.11. CONTENIDO DEL REGISTRO. PAG. 377**

**CONCLUSIONES PARTICULARES DEL CAPÍTULO. PAG. 380**



## **CAPÍTULO VI**

**6. DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO Y SU AUTONOMÍA. PAG. 382**

**PRESENTACIÓN DEL CAPÍTULO. PAG. 382**

**6.1. DERECHO REGISTRAL Y DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO. PAG. 385**

**6.2. DE SU DENOMINACIÓN. PAG. 386**

**6.3. CONCEPTO DE DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO. PAG.389**

**6.4 RAMA DEL DERECHO AL QUE PERTENECE. PAG. 391**

**6.5 AUTONOMÍA DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO. PAG.392**

6.5.1. Paradigmas.

6.5.2. Principios Registrales.

a. Declaración de La Antigua

b. Declaración de Cartagena.

c. Declaración de Santa Cruz de la Sierra.

d. Declaración de Lima.

e. Congresos Internacionales.

6.5.3. Convenios.

6.5.4. Regularidades.

6.5.5. Léxico o Términos jurídicos.

6.5.6. Comunidad Científica.

6.5.7. Ley Uniforme o Tipo.

**CONCLUSIONES PARTICULARES DEL CAPÍTULO. PAG. 444**

<b>CONCLUSIONES GENERALES</b>	<b>PAG. 447</b>
<b>CONCLUSIONES JURÍDICAS</b>	<b>PAG. 475</b>
<b>PROPUESTA</b>	<b>PAG. 485</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.</b>	<b>PAG. 489</b>
<b>DOCUMENTOS VARIOS Y COLECTIVOS.</b>	<b>PAG. 505</b>
<b>LEGISLACIÓN.</b>	<b>PAG. 509</b>
<b>JURISPRUDENCIA.</b>	<b>PAG. 513</b>
<b>HEMEROGRAFÍA.</b>	<b>PAG. 519</b>
<b>INTERNET.</b>	<b>PAG. 521</b>
<b>PRÁCTICAS DE CAMPO.</b>	<b>PAG. 523</b>
<b>ENTREVISTAS.</b>	<b>PAG. 525</b>
<b>ANEXOS.</b>	<b>PAG. 535</b>

# **CAPITULO I**

## **I. ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONCEPTO Y EL DERECHO DE PROPIEDAD.**

### **PRESENTACIÓN DEL CAPÍTULO.**

Toda vez que el objeto de esta investigación, El Registro Público y El Derecho Registral, institución y ciencia que giran en torno a la Propiedad, que constituye el bien jurídico protegido por ambas, es preciso que entremos, así sea de manera breve, en los antecedentes mas remotos de la idea de Propiedad, con objeto de establecer que la idea de propiedad es innata al hombre primitivo, casi a la manera de un instinto animal, y que al mismo tiempo que esta va evolucionando, desde la propiedad de la tribu o la comunidad, o lo que se ha dado en llamar, comunismo primitivo, para llegar luego a la propiedad individual, y arribar al concepto de Derecho de Propiedad en una sociedad muy avanzada como fue la romana, en la que ya queda también, perfectamente regulada, la propiedad privada. Al mismo tiempo, veremos la transformación de la defensa de la propiedad, que de limitarse en las primeras épocas del hombre en que solo la podía defender por la fuerza, hasta que otro se la arrebatara, como se van creando leyes y formando códigos que la protegen, para arribar al Derecho Romano en que se la defiende por medio de una serie de acciones jurídicas.

Para lograr lo anterior, haremos un breve recorrido a través de los tiempos, desde la aparición del hombre sobre la tierra, hasta la muerte de Justiniano, y mencionaremos también, por su importancia, algunas cuestiones relativas a la Segunda Época del Derecho Romano, y su influencia en el proceso codificador del siglo XVIII. Destacaremos a las civilizaciones más notables, que fueron capaces de ir logrando, paso a paso, grandes transformaciones, hasta llegar al depurado Sistema Jurídico de los romanos.

Así veremos el establecimiento de las primeras ciudades; el deslumbrante ejemplo de la civilización egipcia y sus vestigios jurídicos más notables, miles de años antes de la era cristiana. Pasaremos a examinar los progresos de la civilización que se asentó en la Mesopotamia, y seguiremos el recorrido por Grecia.



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

## 1.1. CONCEPTO DE PROPIEDAD EN LA ANTIGÜEDAD.

### 1.1.1. De la Prehistoria a la Civilización.

Milenios de una nebulosa y lenta prehistoria de la tierra, se pierden en la noche del tiempo, hasta que hace su aparición el hombre. El hombre primitivo se encontró con los elementos de la naturaleza, de los que algunas veces se sirvió y otras estuvieron en su contra y hubo de enfrentarlos. Su reto era dominarlos para que le fueran útiles y eliminar sus efectos nocivos. Tierra, aire, agua, y fuego, fueron cuatro elementos, que en su aparente simplicidad, habrían de formar el permanente y grandioso escenario en que el hombre habría de desarrollar el drama de las civilizaciones. Siglos de historia habrían de construirse paso a paso.

Primero fue el "Pitecantropos" de la Prehistoria, 15'000,000 a.C., al que le siguieron el "Australopiteco", el "Paratropo" y el "Plesiantropo", -tres especies de Pitecantropo que aparecieron en África- hacia el año 2'000,000 a.C. El "Pitecantropos Erectus" aparece hacia el año 1'000,000 a.C. y comienza a poblar la tierra; esta etapa de la humanidad, que va del año ya citado, hasta el 600,000 a.C.; y de este año hasta el 10,000 a.C., corresponde a lo que se ha dado en llamar "La Edad de Piedra", a la que le sigue el "Paleolítico Medio", entre el 150,000 y el 50,000 a.C. El "Hombre de Neandertal" aparece en Europa, y se extiende por África, Oriente Medio y Asia. Este tipo de hombre vive en cavernas y se dedica a la caza y la recolección de vegetales. Esto ocurre dentro del mismo período, esto es, del 150,000 al 50,000 a.C. Al final de este período, es cuando hace su aparición el "Homo Sapiens" del que, en Asia, aparecieron sus restos en Java y Pequin; en Europa el "Cromagnon" y en el África, el "Hombre de Olduvai", en lo que hoy es Tanzania. Por último, aparece el "Hombre Moderno", que se diferencia del de "Cromagnon", no tanto por sus rasgos físicos, pues son muy parecidos, sino por su cultura, y que su aparición ocurrió en el Paleolítico Superior, que va del 50,000 a.C. al 10,000 a.C. ✓

La tribu se asienta, domestica animales, cultiva la tierra, aprende a hilar, a tejer y a cocer cerámica. Luego, dentro del proceso histórico elemental, va produciendo los cambios que le permiten evolucionar hacia un estrato superior, que se produce cuando aprende a representar lo que piensa, en ideogramas. Cuando el hombre se vuelve letrado, pasa a un estado de

cultura, y empieza a dejar vestigios que, con la ayuda de la antropología, son desenterrados para revelarnos su extraordinario pasado.<sup>5</sup>

El hombre, como especie zoológica, no puede sobrevivir sin satisfacer sus necesidades más ingentes, que en un principio fueron, la comida, el refugio o el vestido; hasta aquí, el propósito de su actividad es la de satisfacer sus necesidades vitales. A medida que pasa el tiempo, y se operan diversos fenómenos socioculturales, sus necesidades aumentan; desea más y más, poseído de una bergsoniana “ansia infinita de algo mejor”, de suerte que ya como un ser civilizado, necesita de conocimiento, justicia, seguridad, belleza y esperanza de salvación.<sup>6</sup>

Los pueblos primitivos desconocieron el concepto de la propiedad individual, pues no tenían sentimiento de individualidad. Los hombres primitivos no concibieron que la tierra fuera propiedad individual e inalienable. Su concepto fue el de que la propiedad era de la comunidad, en la que el Jefe del Clan, la Tribu o de la Comunidad, era de quien emanaba todo poder y toda propiedad.<sup>7</sup> A esto también algunos estudiosos lo llaman “Comunismo Primitivo”.

La idea de Propiedad se presenta, de manera más clara, de forma aun incipiente, al arribar el hombre a la época del Hombre Moderno, cuando éste se vuelve sedentario y reclama como propio, el lugar de su asentamiento. Nos estamos refiriendo a una época que surge en la prehistoria, 50,000 años a.C.<sup>8</sup>, en que la única forma de defender su propiedad, era haciendo uso de la fuerza.

El hombre va evolucionando lentamente y para una época que correspondió al Octavo Milenio, o antes, surge Jericó, en el año 6,000 a.C., el asentamiento humano más antiguo, que se estableció en un valle treinta metros por debajo del nivel del mar, sobre un terraplén, cerca del extremo norte del Mar Muerto y Palestina, que es una zona separada de la Mesopotamia por el vasto desierto sirio; a este asentamiento se le atribuye el haber tenido una población de dos mil personas, aproximadamente, de acuerdo a los descubrimientos arqueológicos.<sup>9</sup>

---

<sup>5</sup> SCHRECKER, Paul. La Estructura de la Civilización. Ed. Fondo de Cultura Económica. México, 1957. p. 104.

<sup>6</sup> *Ibidem*. La Estructura de la Civilización. Ed. Fondo de Cultura Económica. México, 1957. p. 104.

<sup>7</sup> KAHLER, Erich. Historia Universal del Hombre. México. Cuarta Reimpresión, 1970. p. 74.

<sup>8</sup> Encyclopedía, Encarta. 1998. Microsoft.

<sup>9</sup> KRAMER, Samuel Noah. Cradle of Civilization. Ed. Times Inc., New York, 1967. Reimpresión, 1970. p. 15.

La impresionante antigüedad de Jericó fue determinada haciendo pruebas con carbono 14, el cual mide el grado de descomposición del carbono radiactivo en los restos orgánicos y hueso que fueron encontrados.<sup>10</sup>

Es en esta época, antes del año 7,000 a.C., y desde el año 10,000 a.C., cuando se produce la transformación del hombre, recolector de frutos, al sedentarismo, que significó la capacidad que adquirió para producir comida. Se dio el cambio de vida nómada parasitaria, a productor sedentario, con lo que se produce lo que podríamos llamar “revolución económica”, uno de los pasos más importantes en la historia de la humanidad.<sup>11</sup> Más tarde vendría “la revolución urbana”, con la formación de grandes y portentosas ciudades para su tiempo.

Para el año 6,000 a.C., todavía en la Época prehistórica, surgen los primeros asentamientos como el caso de Qal’at Jarmo, en el actual Irak, que es el más antiguo de la Mesopotamia.<sup>12</sup> Después, al inicio de la Época Antigua, los Sumerios se establecen en la Mesopotamia -entre ríos- (3,500 a.C.)<sup>13</sup>, a la que bordan el Tigris y el Eufrates y surgen en el 3,400 a.C., las ciudades de Ur y Kish, como obra de los propios Sumerios. Esta época corresponde ya a sociedades civilizadas, de acuerdo al parámetro adoptado por los historiadores<sup>14</sup>.

En 3,200 a.C., nace en Sumeria la palabra escrita, que inicia con el pictograma, para pasar al ideograma y, finalmente, a la escritura cuneiforme, que es la representación de las sílabas por medio de signos.

La escritura nace casi de manera simultánea, en Egipto y la Mesopotamia, y es el acontecimiento que marca la división del progreso del hombre, que la de prehistoria lo lleva a la historia.

Por esa necesidad del hombre, va a aparecer la ley escrita, primero en ideogramas y después, en diferentes lenguas. Así que para examinarlas, entraremos en lo que pudiéramos llamar arqueología jurídica, por medio de la cual podemos conocer las leyes y códigos de la antigüedad, de las que destacaremos las manifestaciones más notables, de épocas envueltas en los vastos oleajes del tiempo.

---

<sup>10</sup> *Ibidem.* p. 15.

<sup>11</sup> *Ibidem.* p. 13.

<sup>12</sup> *Códice del Tiempo.* P. R. I., Comité Ejecutivo Nacional. México, 1976. p. 11.

<sup>13</sup> *Ibidem.* p. 12.

<sup>14</sup> GLYN, Daniel. *The First Civilizations.* Penguin Books. Great Britain. 1971. p. 65.

Justo en esos años, habrán de seguirle Buto, en el bajo Egipto, en el delta occidental del Nilo, y Hieracónpolis, en el alto Egipto, cerca de El-Kab. Susa, se funda en lo que es hoy Irán, en los mismos años, así como Menfis, que habría de ser la capital del bajo Egipto, fundada en el 2,850 a.C. En la India, en años posteriores, (2,500 a.C.), Mohenjo-Daro, a orillas del Indo, y Harapo, a orillas del Ravi. Después habrían de seguir, Tebas en Egipto (2,000 a.C.), y Karnak.<sup>15</sup>

La propiedad es el primero de todos los derechos en el estado social y reconoce su origen en la necesidad que el hombre tiene de aplicar a la conservación de su vida, los frutos de la naturaleza, comestibles y ganados junto con un lugar donde pueda resguardarse de las inclemencias del tiempo.

La propiedad surge como un derecho connatural al hombre, como un derecho esencial e imprescindible. Este es uno de los derechos inherentes a la persona individual y se dicen naturales e ilegislables, por eso, porque existen como una de las cualidades constitutivas del ser humano, no dependiendo de la voluntad social ni estando por tanto dentro de las facultades del Poder público, desconocerlos o suprimirlos.<sup>16</sup>

### **1.1.2. John Locke y la gestación de la Propiedad.**

John Locke (1632 – 1704) en su notable obra, a la que tituló “Ensayo sobre el Gobierno Civil”, que muchos tienen como el primer código del liberalismo europeo, desmenuza los ingredientes del concepto de propiedad, para arribar, a manera de conclusión, a la forma como se gestó:

Locke nos presenta un análisis basado en la observación y el empirismo, para explicarnos el surgimiento de la propiedad en el mundo. En su estudio en este tema tan importante para el hombre, desde tiempos inmemoriales y cuya gran importancia se mantiene hasta el día de hoy, comienza por decir que si apelamos a la razón natural, al igual que si lo hacemos acercándonos a la Revelación, tendremos que aceptar que el hombre tiene derecho de asegurar su existencia y, por tanto le asiste también el derecho de comer, beber y disponer de las cosas que la naturaleza le ofrece y que hacen posible su subsistencia. En la

---

<sup>15</sup> Ibídem. p. 93.

<sup>16</sup> COSTA y MARTINEZ, Joaquín. El Problema de la Ignorancia del Derecho. Ed. Civitas. Madrid. 2001. pp. 61-62.



Revelación, se refiere como Dios les otorgó el mundo a Adán y a Noé, así como a sus hijos. En el Salmo CXV, 16, el Rey David dice: “entrego la tierra a los hijos de los hombres”.<sup>17</sup>

Dicho lo anterior, se formula el problema que algunos plantean de que dando por ciertas estas dos vías explicativas de la propiedad en común, de la propiedad concedida al género humano, como una persona individualizada, valga la expresión, puede en la realidad, en la práctica, hacerse de una cosa cualquiera, puesto que nadie originalmente, en lo personal, tenía un dominio particular.

El hombre posee la tierra en común y los frutos de la naturaleza, vegetales o animales, se individualizan al momento en que son desprendidos del árbol o cuando son cazados y ya, en ese momento, nadie le puede disputar su derecho sobre el fruto o las piezas de caza, que siempre deberán ser hasta el número que sean necesarios para su supervivencia.

Enseguida Locke aborda dos consideraciones importantes. La primera, se refiere a que “cada hombre tiene la propiedad de su propia persona. Nadie fuera de él mismo, tiene derecho alguno sobre ella”; el segundo se refiere a que “el esfuerzo de su cuerpo y la obra de sus manos son también auténticamente suyos”. De esta suerte, cuando alguien obtiene alguna cosa de la naturaleza, tuvo que haber hecho un esfuerzo, con lo que le ha sumado algo que también es suyo y, por esto, lo ha hecho de su propiedad. Este esfuerzo es el trabajo, que es propiedad de cada persona y que una vez aplicado hace que nadie más tenga derecho a esa cosa que ha obtenido y que pasa entonces a pertenecerle en forma particular.<sup>18</sup>

Esta apropiación del individuo, se hace “sin el señalamiento ni la conformidad de nadie”. El trabajo que implicó recogerlo o cazarlo, sacarlo del estado original en que se encontraba, marca el momento en que se convierte en su propiedad. Así, quien llena un recipiente de agua del río o de un manantial, esa agua pasa a ser suya, sin que nadie pueda dudar siquiera que le pertenezca. Lo mismo ocurre cuando la persona mata al ciervo y esta “ley de la razón” le asegura la propiedad del animal.<sup>19</sup>

Con esa ley primitiva de la naturaleza, empieza a darse la propiedad de lo que antes era común. Esta misma ley natural implica no solamente que el

---

<sup>17</sup> LOCKE, John. Ensayo sobre el Gobierno Civil. Ed. Guernica. México, 2003. 5ª. Edición. p. 33.

<sup>18</sup> *Ibidem.* p. 34.

<sup>19</sup> *Ibidem.* pp. 36 y 37.

hombre puede apropiarse, con su trabajo, de las cosas de la naturaleza, sino que debe hacerlo en la medida exacta en que pueda utilizarlas para su provecho, sin que se echen a perder.<sup>20</sup>

Hoy, nos dice Locke, y estamos hablando del siglo XVII, el objeto principal de la propiedad ya no son los frutos de la tierra y los animales, sino la tierra misma, dado que ella provee todo lo necesario. Y a renglón seguido afirma que la propiedad de la tierra se adquiere de igual manera que los frutos y los animales. El pedaso de tierra que el hombre cultiva, y de la que extrae los productos en cantidad suficiente para sus necesidades y por tanto que sea lo que corresponda a su posibilidad de consumo, constituye la medida de su propiedad.<sup>21</sup>

El mandato divino se refirió a que la tierra le pertenecía al hombre, de suerte que quien obedeciendo dicho mandato se adueñaba de la tierra y cultivaba una parcela de ella, le agregaba algo que era muy suyo, que era de su propiedad, algo respecto del cual nadie más tenía título alguno y que, nadie podía arrebatarse sino ejerciendo la violencia y dañándolo.

Continúa diciendo Locke que Dios les dio la tierra a los hombres en común, pero que no es posible suponer que lo hubiera hecho de forma que mantuviera esta comunidad y sin cultivar, como tampoco se la dio para el provecho de la avaricia de hombres rijosos, y su trabajo se transformó en su título de posesión. Dios le impuso al hombre la obligación de trabajar – así lo dice la Biblia expresamente- y también sus necesidades lo obligan a hacerlo. Era, entonces, el trabajo el que creaba su derecho de propiedad. Al ordenar Dios el cultivo de la tierra, le estaba dando de manera implícita, autorización para apropiarse de la parcela cultivada. Como consecuencia de esto, Locke afirma que “la manera de ser de la vida humana trae necesariamente como consecuencia la propiedad particular...”<sup>22</sup>

En los comienzos de la humanidad, como dice Locke era el trabajo el que creaba el derecho de propiedad, y los bienes les eran comunes. La mayoría de los hombres estuvieron conformes, en un principio con lo que la naturaleza les ofrecía; sin embargo, en algunas regiones el crecimiento de la población y el uso del dinero, hicieron que la tierra fuera escasa y que tuviera un valor determinado, por lo que las comunidades comenzaron a establecer los límites de sus territorios y lo plasmaron en leyes y, dentro de

---

<sup>20</sup> *Ibidem.* p. 37.

<sup>21</sup> *Ibidem.* p. 38.

<sup>22</sup> *Ibidem.* pp. 39, 40, 41.

las mismas quedó también consignado lo relativo a las propiedades de los individuos y los de la sociedad a que pertenecían. De esta manera, dice Locke con el acuerdo y consenso mutuos, se estableció en forma definitiva la propiedad que el trabajo y el esfuerzo habían iniciado.<sup>23</sup>

Al ocurrir ese fenómeno, que fue reconocido y respetado por otras comunidades, se renunciaba, también por común acuerdo, al derecho natural común que originalmente tenían los territorios de dichas comunidades o países. Este convenio permitió que se estableciera en los diferentes pueblos, en distintas partes del mundo, la propiedad.<sup>24</sup>

### 1.1.3. F. Engels y el origen de la Propiedad Privada.

Engels elabora su teoría del origen de la propiedad privada, sobre la base de demostrar que fue la desigualdad la que le dio origen. Comienza por señalar, como funcionaba la familia, y decimos que “la infancia del género humano” corresponde a un período de apropiación de los productos que le ofrece la naturaleza y en el que tiene que luchar en contra de las inclemencias del tiempo y contra las fieras; para protegerse, solo dispone de los árboles. En este estado, sigue diciendo Engels, no es posible la desigualdad.

De esa etapa pasa a la de la sociedad de las *gens*, a las que las unen los lazos de sangre. Este tipo de organización practica la promiscuidad sexual y posteriormente pasan a la monogamia, hasta llegar a una forma de familia para beneficio de los hombres. El desarrollo de las fuerzas productivas trae como consecuencia, el adulterio y la prostitución.<sup>25</sup>

Engels continúa diciendo que la *gens* romana era la misma institución que la griega y que, en los primeros años de Roma, con relación al patrimonio y la propiedad, existía un derecho hereditario recíproco de los gentiles y la fortuna quedaba siempre dentro de la *gens* y se excluía de la herencia a los descendientes de la línea femenina. La mujer perdía sus derechos agnaticios al casarse y salía de la *gens*; ni ella ni sus hijos podían heredar de su padre o de los hermanos de este.

---

<sup>23</sup> *Ibidem.* p. 49.

<sup>24</sup> *Ibidem.* p. 50.

<sup>25</sup> IGLESIAS, Juan. Derecho Romano. Ed. Ariel. Barcelona, 2002. p. 10. 14ª Edición. La *gens* no es sino una ancha familia, un agrupamiento, mayor o menor de comunidades familiares. Lazo de razón política es el que une a los miembros gentilicios bajo la común autoridad del *pater gentis*.

Por otra parte, a la *gens* se la daba un lugar de sepultura común, además de las tierras que recibía para ser cultivadas en forma colectiva.

Había una propiedad territorial común que era poseída por la tribu y en consecuencia por la *gens*.

Existían las tierras propiedad del Estado, sistema que a nuestro juicio propició la grandeza económica de Roma y su Imperio.

En ese tiempo de los reyes, los romanos vivían en una democracia militar que tenía su base en las *gens*, *curias* y *tribus*.<sup>26</sup>

La propiedad territorial estaba distribuida en forma equitativa entre el pueblo y la plebe, carente esta última, de derechos políticos.<sup>27</sup> Quienes no formaban parte de las *gens* y por tanto del verdadero pueblo romano, eran considerados como parte de la plebe; sin embargo, eran libres y considerados súbditos del Estado y podían poseer propiedades territoriales, por las que debían pagar impuestos y cumplir con el servicio militar.

Con el paso del tiempo la plebe se fue acrecentando y la riqueza comercial e industrial, en su mayor parte, le pertenecía. Esto, al parecer, provocó una lucha entre el pueblo y la plebe. La nueva constitución de la *gens*, atribuida al Rey Servio Tulio, puso fin a las disputas. Esta constitución creó una nueva asamblea del pueblo, que hacía distinciones entre el pueblo y la plebe, ya fuera que prestaran o no el servicio militar. Para esto formó cinco clases, de acuerdo a la fortuna que poseyeran: La primera de 100,000 ases; la segunda de 75,000; la tercera de 50,000; la cuarta de 25,000 y la quinta de 11,000. Hubo una sexta clase conformada por los proletarios, la gente más pobre, que estaba exenta del servicio militar y del pago de impuestos.

Los ciudadanos estaban organizados militarmente, para votar en los comicios de las centurias -*comitia curiata*-, en centurias de cien hombres y cada centuria representaba un voto. La primera clase de ochenta centurias representaba igual número de votos e iba descendiendo de acuerdo a las

---

<sup>26</sup>BIALOSTOSKY, Sara. Panorama del Derecho Romano. Ed. Porrúa. México, 2002. p. 9. El período de la Monarquía se inicia con la fundación de Roma. Rómulo fue el primer Rey, y culmina con Tarquino el Soberbio, en el 509 ó 510 a.C. El fin de la Monarquía da lugar al nacimiento de la República.

<sup>27</sup> Diez *gens* formaban una *fratria*, como la designaban los griegos y llamada *curia* entre los romanos. Diez *curias* constituían una tribu, que como cabeza tenía a un jefe general del ejército y gran sacerdote. Tres tribus formaban el conjunto de lo que era el pueblo romano o *populus romanus*. Eran pues trescientas *gens*.

clases, a 22 la 2ª, 20 la 3ª, 22 la 4ª, 30 la 5ª y 1 la 6ª. En seguida venían los caballeros, grupo formado por los más ricos, y compuesta por 18 centurias. Todo esto daba un total de 193 votos, constituyendo 93 la mayoría, de forma que si los caballeros y la primera clase se unían, llegaban a 98 votos, con lo que dominaban los comicios y, en esta situación, no era necesario consultar siquiera a las otras clases.

La Asamblea de curias terminó por extinguirse en virtud de la situación que provocaba la forma de considerar los votos, antes comentada. Esto vino a marcar un parte aguas en la historia de Roma, pues se ponía fin al antiguo orden social que mantenía sus vínculos atados por los lazos de sangre. Expulsado Tarquino el Soberbio, con él desaparece la figura de *rex*, y se expide una Constitución de Estado, basada ahora en la división territorial; mantenía sin embargo, diferencias de acuerdo a la fortuna de las personas. La fuerza pública la formaban los ciudadanos obligados a prestar el servicio militar. La clase proletaria quedaba excluida del servicio militar, así como de poder llevar armas. El poder que ejercía el rey, fue substituido por dos cónsules, que eran jefes militares.<sup>28</sup>

Todos estos cambios transformaron la historia de Roma y dio inicio la lucha entre los dos grandes grupos, patricios y plebeyos, por el acceso a los cargos públicos y por obtener las tierras que repartía el Estado. La nobleza se transforma en una nueva clase de rentistas y grandes propietarios de tierras. Esta nueva clase terminó por acaparar la propiedad territorial, la propiedad rústica, de los campesinos que eran arruinados por el servicio militar.

Lo anterior trajo consigo, el empleo de trabajo esclavizado, sigue diciendo Engels, despoblase Italia y se abrió así la puerta al Imperio y a los "bárbaros germanos".

El autor, para explicar la transformación de la *gens*, elabora su teoría, y señala: "De una organización de la tribu con objeto del libre ordenamiento de sus propios asuntos, truécase la *gens* en una organización que se propone saquear y oprimir a los vecinos; y con arreglo a esto, sus órganos dejan de ser instrumentos de la voluntad del pueblo y se convierten en órganos independientes para dominar y oprimir al pueblo. Pero eso no hubiera sido posible nunca, si el afán de riqueza no hubiera dividido a los miembros de la *gens*, en ricos y pobres, <<si la diferencia de bienes en el

---

<sup>28</sup> ENGELS, Friedrich. El Origen de la Familia, la Propiedad Privada y el Estado. Ed. Panamericana. Colombia, 1993. 7ª Reimpresión.

seno de una misma *gens* no hubiese transformado la unidad de los intereses en antagonismo de los gentiles.>>(Marx), y si la extensión de la esclavitud no hubiese comenzado a hacer considerar el hecho de ganarse la vida por medio del trabajo como un acto digno tan solo de un esclavo y más deshonroso que la rapiña”.<sup>29</sup>

Engels advierte que “en el estadio medio de la barbarie”, aparece una forma de propiedad, a través de la ganadería, misma que, por otra parte, produce un beneficio que excede a las necesidades personales.<sup>30</sup> A medida que el hombre va evolucionando, aumenta la división del trabajo, lo que da lugar a la fabricación de productos hechos especialmente para el cambio; se llega a la culminación al abrirse la época de la civilización, que trae, además, la pugna entre la ciudad y el campo. En estas condiciones, y con una división más del trabajo, se crea una nueva clase social que se encarga del intercambio de productos: los mercaderes.

Esta nueva clase, que no interviene en la producción, logra dirigirla, y desde el punto de vista económico, la avasalla, al grado de que se torna en explotadora de los productores. “Se forma una clase de parásitos, verdadera <miseria> social...”<sup>31</sup>, que se aprovecha brindando servicios que no valen los altos precios que cobra, de forma que logra acumular grandes riquezas.

El naciente comercio se hace indispensable y el intercambio hace que nazca la moneda metálica, que le sirve al comerciante para tener a su merced a los productores. Esta moneda acuñada, pasa a ser la mercancía por excelencia. El mercader la acapara y hace surgir el culto al dinero. El dinero es “la encarnación de la fortuna”. El poder del dinero se expone en toda su brutalidad.<sup>32</sup>

La compra de mercancías trajo consigo los préstamos, el interés y la usura. La legislación romana, como la ateniense, eran tan crueles, dice Engels, que ponían al deudor a los pies del acreedor usurero. Estas leyes nacieron como consecuencia del derecho consuetudinario y de necesidades económicas.

Riqueza en mercancías y esclavos, así como fortunas en dinero, hicieron que surgiera la riqueza territorial. El derecho de propiedad que era

---

<sup>29</sup> *Ibidem.* p. 202.

<sup>30</sup> *Ibidem.* p. 203.

<sup>31</sup> *Ibidem.* p. 204.

<sup>32</sup> *Ibidem.* p. 204.

concedido a las personas, por la *gens* o por la tribu, se había estructurado de forma que ahora les pertenecían a través del derecho hereditario. Los derechos que sobre las parcelas tenían las *gens*, de manera colectiva, comenzaron por constituir una traba, lo cual hizo que fueran objeto de reclamo por los individuos, lucha que al final tuvo como resultado que desaparecieran dichas trabas y después, que desapareciera ese tipo de propiedad territorial.

De esta manera se dio la propiedad territorial plena, con sus características de absoluta, y que, además permitía su enajenación. Todo esto era imposible cuando la propiedad territorial, la propiedad de las parcelas, era una propiedad colectiva de la *gens* o de la tribu, quienes tenían la propiedad directa. Con todo esto desapareció la vinculación del individuo a la tierra, que hasta entonces había sido indisoluble. El descubrimiento del oro como mercancía de cambio y de la propiedad territorial privada, como una nueva modalidad para detentar la tierra, surgieron como fenómenos económico-sociales contemporáneos.<sup>33</sup>

La tierra, a partir de entonces, se convirtió también en una mercancía y se podía, por tanto, venderla o pignorarla. Detrás de esto, se inventó la hipoteca.

El deseo de los codiciosos, dentro de la *gens* se cumplió y la propiedad del suelo fue completa, libre y enajenable.

La concentración de la riqueza trajo consigo la división de la sociedad en clases, entre los romanos, atenienses y germanos, de acuerdo a la fortuna que poseyeran; el número de esclavos se incrementó, y su trabajo forzado pasó a formar parte de la base de toda la pirámide social.

Estos acontecimientos constituyeron una verdadera revolución social que hizo sucumbir a la *gens* como base de la organización social. La división del trabajo la destruyó y, como se ha dicho, surgió la división de la sociedad en clases y fue reemplazada por el Estado. La sociedad se había dividido en hombres libres y esclavos; ricos y pobres, los primeros explotadores de los segundos.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> *Ibidem.* p. 205.

<sup>34</sup> *Ibidem.* p. 206-208.

#### 1.1.4. Planiol y el surgimiento de la Propiedad.

Marcel Planiol en su obra de Derecho Civil hace referencia a lo que el considera que fueron los orígenes de la propiedad, y comienza diciendo que, contra lo que muchos piensan, en el sentido de que la historia de la propiedad se desarrolló de manera tersa y en forma rectilínea, la verdad es que no ha sido así y no tuvo nada de simple.

Para quienes dicen que el origen de la propiedad fue el de la propiedad colectiva, y poco a poco se fue transformando hasta llegar a la propiedad individual, Planiol elabora su tesis señalando que los pueblos más pobres conocieron en primera instancia, “la propiedad individual de los muebles, de las ramas, de los vestidos, de los caballos de guerra, etc.” Y agrega, por otra parte, que no es probable que la propiedad individual estuviera destinada a invadir todo, tan es así que ya desde los años en que se publicó su obra, la propiedad individual manifestaba mayores limitaciones, para seguir diciendo algo que tuvo sentido hasta la caída de la Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas, en cuanto que el impulso socialista habría de arrasar a casi todos los estados modernos.

Los inicios de la propiedad que toca Planiol parten del Imperio Romano, a partir de sus conquistas, misma que produjeron el *dominium ex iure Quiritium* que constituía la verdadera propiedad y su ámbito estaba restringido a la Península Itálica. En los fundos provinciales se constituyó una propiedad especial, que estuvo vigente hasta la llegada del Emperador Justiniano y a partir de entonces, estos dos tipos de propiedad se fundieron en uno solo. Apenas ocurrido esto, se hizo una nueva categoría de propiedad que permaneció vigente hasta finales del siglo XVIII a la que dieron lugar los arrendamientos perpetuos, de suerte que la propiedad simple y plena, existió tan solo en tres épocas diferentes, habiendo sido la primera al principio de la fundación de Roma, al fin del Imperio Romano y con posterioridad a la Revolución de 1789.

Desde los siglos que van del VI al IX, en la época feudal, dio comienzo la descomposición del dominio; la tierra comenzó a sujetarse a un régimen diferente, en virtud de la multitud de contratos que conferían al detentador del bien ajeno, un derecho ilimitado en su duración, de suerte que la mayor parte de la propiedad inmobiliaria no era poseída por sus propietarios, sino por personas distintas que habían recibido una concesión.

Más adelante, los dos tipos de esos dominios feudales fueron el feudo y el censo. A través de estas formas de concesión, el propietario o señor,



conservaba su propiedad, aunque no tenía la posesión de su tierra y la otra parte, llamado vasallo o detentador, tenía la posesión más no la propiedad. De esta suerte tanto señor y vasallo, tenían al mismo tiempo, respecto del mismo inmueble, derechos perpetuos de naturaleza distinta.

En la época feudal el vasallo no era propietario, pues la propiedad era del señor feudal, auténtico dueño de la tierra y el primero solo tenía un derecho de goce sobre el bien ajeno. No obstante lo anterior, debido a la perpetuidad del derecho, se formó la costumbre de considerar al vasallo como si también él fuera propietario, y se dio a esta posesión el nombre de propiedad (*dominium*). Esto naturalmente implicaba que hubiera dos propietarios sobre la misma cosa y sin división entre ellos; con objeto de diferenciarlos, a la propiedad del señor feudal se le llamó *dominium directum*, y a la del vasallo, *dominium util*.

Con esta transformación lo que ocurrió fue que el señor dejara de ser propietario y que el derecho del vasallo transformado en propiedad, diera como resultado una reversión por la cual el señor fue víctima de algo que pudiera parecerse a una expropiación, y se consideró al vasallo como propietario único y verdadero, ya que tenía todas las ventajas reales de la propiedad, y al *directum* se le consideró como una simple servidumbre, una carga sobre el inmueble ajeno. De esta forma, la concesiones feudales, que dejaban la propiedad al que las concedía, se descompusieron de tal manera que dejaron a la propiedad como dominio directo y dominio útil y, finalmente, la propiedad se desplazó del concedente al detentador. Esta transformación, observa Planiol, se hizo sin violencia y simplemente por virtud de la lentitud de los fenómenos históricos.<sup>35</sup>

### **1.1.5. Egipto.**

#### **1.1.5.1. La Estela de Gizah.**

La propiedad inmobiliaria en el Egipto faraónico.

Entrar en el conocimiento de la civilización egipcia de la antigüedad, lo que nos ha sido permitido desde el descubrimiento de la piedra Rosetta en la desembocadura del Nilo con jeroglíficos egipcios, repetidos en demótico y griego, y los estudios de Champollion, es adentrarse en un mundo misterioso que poco a poco irá descubriendo, uno a uno los velos que la

---

<sup>35</sup> PLANIOL, Marcel. Derecho Civil. pp. 400-401.

cubren, para mostrarnos entre papiros, jeroglíficos, pirámides, escarabajos, faraones, tumbas, sarcófagos, esfinges, estelas y mojones y su río bíblico, las más profundas y alejadas raíces de la civilización. Dentro de este panorama, de éste todo extraordinario figura una parcela del saber jurídico de los tiempos más remotos, que es el derecho del Egipto faraónico y que, dentro de él, lo relativo a la propiedad inmobiliaria.

Es verdaderamente increíble, para la época en que se dio el sistema jurídico del Egipto faraónico, lo avanzado de éste.

Georges Steindorff descubrió, en Gizah, en 1910, cerca del Templo del Valle de la pirámide de Quéope, una estela de piedra de 52.8 cms. de alto, por 20.5 de ancho, cuyas inscripciones fueron traducidas por el egiptólogo alemán M. K. Sethe un año después. A la estela se le atribuye una antigüedad, con pequeño margen de error, de 46 siglos pues fue esculpida durante la IV o V dinastía, durante el Imperio Antiguo, esto es, 2,500 años a.C., lo que la convierte en uno de los vestigios jurídicos más antiguos y notables de la humanidad.<sup>36</sup>

La Estela de Gizah, contiene una venta inmobiliaria llamada “sounet”, celebrada entre el adquirente o “Serefka” y el vendedor a Tjty, a título oneroso.

El descubrimiento de la Estela reviste una gran importancia, ya que la venta de un bien inmueble durante el Imperio Antiguo, ha sido escasamente documentada. En Egipto, en la época a la que nos referimos, la forma más común de la propiedad era por *mortis-causa*, y se transmitía todo el patrimonio del *decujus*.

- I. La Estela revela, en jeroglíficos, en su parte primera, la declaración del vendedor: Ka dice: He adquirido esta casa del escriba Tjenti y he dado por ella 10 “shâtis”.
- II. A continuación viene la declaración del comprador: “Por la vida del rey que haré que todo se cumpla conforme a Derecho y que resultes satisfecho en este punto de suerte que todo lo que forma parte de la casa te pertenezca. Porque tú has cumplido tu parte por entero”.

---

<sup>36</sup> FERNÁNDEZ DEL POZO, Luis. La Propiedad Inmueble y el Registro de la Propiedad en el Egipto Faraónico. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. Madrid 1993. pp. 121 a 148.

- III. (Precio).
- Una pieza de tela de 4 por 10 codos. 3 “shâtis”
  - Una cama “jtt”. 4 “shâtis”
  - Una pieza de tela de 2 X 10 codos. 3 “shâtis”
- IV. (Descripción de la casa).
- Construcción a cordel (kd m jnj).
  - Techo (inacabado) en madera de sicomoro (r –chry-tp m ht nhwt).
- V. (Formalidades de la Venta).
- Sellado por el “Servicio del Sello” (htm r htm ht).
  - Ante el Consejo local (m-b w d d t).
  - De la Villa de la Pirámide de Quéope.
  - ...y ante numerosos testigos de Tjenti (m-b h mrt (w) s w).
  - Pertenecientes a la “tribu” de Kamipu (imy (w)-ht s Kmipw).
- VI. (Firmas de los Testigos).
- El cantero (de la necrópolis) Meha (hrty –ntr).
  - El sacerdote funerario lini (hm-k).
  - El sacerdote funerario Sabka.
  - El sacerdote funerario Niankher.

Se supone que el original de esta estela, fue escrita en papiro y en hierático, ya que las relaciones jurídicas en el sistema jurídico egipcio, particularmente en lo que se refiere a los contratos, de los cuales se acostumbraba hacer un documento que tenía una gran importancia, pues era la forma de probar el dominio. Esto contrasta con el Derecho Romano Antiguo en el que el documento tenía poca importancia, ya que la manera de probar la titularidad recaía en los testigos. En el Derecho egipcio, para hacer valer un derecho había que presentar el título que constituía un medio idóneo de prueba.

No hay que olvidar que el documento era redactado por el escriba autorizado con su firma y que éste era una autoridad y revestía al documento de la autoridad de lo público.

### **1.1.5.2. El documento egipcio.**

La forma o estructura que se le daba al documento que redactaba el escriba – y materialmente lo escribía-, debía contener:

- I. Fecha.
- II. El cuerpo del documento en el que se contiene la declaración de las partes y las cláusulas o estipulaciones del contrato.
- III. Las formalidades relacionadas con la autorización, intervención de los testigos, sellos y autenticación, archivo o registro.

Se hacía a la vez una estela en piedra a manera de identificación del inmueble, misma que era colocada sobre el mismo edificio, para de esta manera lograr 2 propósitos: (1) identificar al inmueble y (2) un propietario.<sup>37</sup>

Si nos detenemos a pensar un poco, esta forma de colocar la estela, le daba necesariamente publicidad.

### **1.1.5.3. La “Inscripción de Metjen”.**

La inscripción del Metjen fue grabada en las paredes de la Mastaba de un alto funcionario de la IV dinastía. Esta tumba se ubica en la parte norte de la necrópolis de Sakara y une a la fábrica con el complejo funerario de los grandes faraones de la III dinastía.

La capilla, que se encuentra en Berlín presenta una decoración con ofrendas simbólicas e inscripciones grabadas en la pared del fondo y las de los lados, relativas al *cursus honorum* del personaje y a su patrimonio heredado a sus ascendientes.<sup>38</sup>

### **1.1.5.4. Los “Papiros del Kahun” típico “imyt-pr”.**

El papiro No. 1 fue encontrado completo en un rollo sellado y consta de dos partes: la primera, es un extracto del negocio que sirve de título al vendedor y se resume en un certificado del registro: el “imyt-pr” por el que

---

<sup>37</sup> Ibidem pp. 130 y 131.

<sup>38</sup> Ibidem pp. 179 a 183

Ankhren transmite todo su patrimonio a su hermano Uakh. El otro, que respeta el tracto sucesivo, otorga en favor de la esposa de nombre Teti, relativo a “todos los bienes que me ha transmitido mi hermano Ankhren”. Asimismo, le transmite cuatro esclavos asiáticos.

#### **1.1.5.5. La “Estela Jurídica de Karnak”.**

Esta estela constituye el documento clásico más completo y fue descubierto entre los escombros de la sala hipóstila del templo de Amon-Ra en Karnak.<sup>39</sup>

La estela corresponde al reinado de un monarca del periodo feudal conocido como Segundo Periodo Intermedio, poco antes de la XVII dinastía, alrededor del 1,650 a.C.

La estela se refiere a un negocio de cesión a título oneroso, otorgado por Ketsy en favor de su hermano Sebeknak-hte, de un principado en la frontera Nubia y del patrimonio afecto.

La estela –tras una invocación a la divinidad tutelar Amon-Ra- contiene diversos actos, que son: el “imyt-pr” que otorga Ketsy en favor de su hermano; el acuerdo de venta o “sounet” entre Ketsy y su hermano por el que le transmite el principado por el precio de sesenta “Deben” de oro y finalmente la relación del proceso “spr” por el que la reclamación de restitución de los sesenta “Deben” de oro y ante la imposibilidad de pagar a tiempo, Ketsy ofrece en pago y el acreedor Sebeknak-hte acepta como pago, la transmisión del principado.

Dentro de estos antecedentes, que datan del periodo UR III, 2117 URUK III que corresponde a los años 3100-2900 a.C., 2117-2008 a.C., están en las estelas y mojones Kudurrus, como manera, la más remota de la humanidad, de delimitar las propiedades y la forma de una primitiva publicidad de la titularidad y los gravámenes.

En el Derecho Mesopotámico primitivo, antes de usarse la fijación de estelas en el campo, finca o templo, se utilizaron los conos o “Kag” en que se gravaban los datos del negocio de que se tratara.

---

<sup>39</sup> Ibídem. pp. 196-205.

Hay una importante referencia en el libro Ssm iswt t3sw wpp.wrsnnaf Visir Mentuhatep del Imperio Medio: Stela CCG 20539, lb, 2; Visir Pares de la XIX din: Estatua CCq 630 Insc. C.Cf. El Sayed, BIFAO 80 (1980), pag. 220, en la que se habla del Visir, segundo personaje en la jerarquía político-religiosa del Egipto faraónico, en la que se dice de este personaje, como “aquel que confirma/establece los mojones, aquel que repara un territorio del vecino (lit. “de su segundo”) lo que nos indica la importancia que los egipcios daban en la fijación de las estelas en los linderos de las propiedades.

Estos son los ejemplos, seguramente más notables de ese extraordinario periodo de la historia de la humanidad, que ilustran de manera clara el momento jurídico que se vivió en aquella época remota y que ocurre en la época ptoloméica, antes de la influencia griega, esto es, antes del Siglo III a.C.; después, dentro de la época ptoloméica y la dominación romana, habrían de venir los Registros.

#### **1.1.6. Mesopotamia.**

Hacia el año 7,000 a.C., surge la aldea de Jarmo en las colinas de la Mesopotamia. Entre los agricultores de Jarmo y el siguiente grupo humano, que hubiera tenido un papel principal en la Mesopotamia, hacia la civilización, hay una grieta de varios y oscuros siglos.

Del Sexto Milenio a.C., hacia adelante, las sucesivas etapas de este largo proceso, disparada por la agricultura, se vuelven menos nebulosa, al momento que culturas bien definidas comienzan a surgir.

La cultura más antigua de este período, data probablemente del año 5,800 a.C., y se llamó Hassuna, por el nombre del montículo o terraplén cerca de Mosul. Alrededor del año 5,000 a.C., los Hassuinos se desvanecen y surge una nueva cultura en el norte de la Mesopotamia que toma el nombre de Halafia, la cual perdura mil años.<sup>40</sup>

Un grupo humano llegó a la parte sur de la Mesopotamia, también hacia el Quinto Milenio a.C., llamados Ubaidianos, los cuales se llamaron así, por un montículo, Tell al-Ubaid, cercano a lo que sería la ciudad de Ur. Este fue el primer grupo en la historia de la humanidad, de cuya identidad étnica

---

<sup>40</sup> KRAMER, Samuel Noah. Opus cit. p. 16.

y logros culturales, se tenga evidencia lingüística.<sup>41</sup> Los Ubadianos fueron quienes dieron nombre a las ciudades de Eridú, Ur, Kish, Lagash, y Nippur, que más tarde se transformarían en grandes e impresionantes ciudades sumerias, entre el tardío Cuarto al Tercer Milenio a.C.

No pasó mucho tiempo para que aparecieran grupos rivales que disputaron el territorio de los Ubaidianos, o simplemente se infiltraran estableciendo pacíficos asentamientos. Estos fueron los Semitas, que finalmente produjeron con los Ubadianos, una cruce fertilizante, con la que construyeron los cimientos de la civilización que estaba por surgir.

Los constructores de la primera y auténtica civilización, los Sumerios ocuparon aquel espléndido escenario de la historia de la humanidad, hacia el año 3,500 a.C., en que llegaron procedentes del Asia central, a través de Irán. La llegada de este tercer grupo dio lugar a la fusión étnica y cultural que habría de influenciar, profundamente, el curso de la humanidad. Entonces fue que en Sumeria, como se llamó a la región, surgieron las grandes ciudades y se lograron grandes avances en arquitectura, arte, organización social, pensamiento y prácticas religiosas y, con la invención de la escritura, en educación y comunicación.<sup>42</sup>

Los hombres de la Mesopotamia, los Sumerios, fueron los primeros sobre la tierra que vivieron en ciudades, estudiaron las estrellas, usaron el arco, inventaron la rueda<sup>43</sup> y usaron vehículos con ellas, escribieron poesía épica y compilaron un código jurídico.<sup>44</sup>

El valle del Tigris y el Eufrates, que tomó primero el nombre de Sumeria, como hemos dicho, después fue llamado Babilonia. Los griegos le llamaron Mesopotamia, de *mesos* –entre- y *potamos* –ríos-, por estar situado precisamente entre estos dos ríos.

Muy interesante resulta también la vida jurídica de la antigua Mesopotamia que, en su primera etapa se desarrolló como un conjunto de *poleis*, en la que cada una tenía su propio derecho. Posteriormente, invasores poderosos formaron imperios territoriales. Existen vestigios de los derechos locales de esa primera etapa y, a la segunda, en una de las fases imperiales, se dieron dos códigos, el primero, llamado Ur-Nammu y, el otro,

---

<sup>41</sup> *Ibidem.* p. 32.

<sup>42</sup> *Ibidem.* p. 33.

<sup>43</sup> GLYN, Daniel. *Opus cit.* p. 69.

<sup>44</sup> KRAMER, Samuel Noah. *Opus cit.* p.17.

dentro del reinado de Hammurabi, se produjo el llamado Código al que se le agregó el nombre del rey.

#### **1.1.6.1. Derecho antiguo de la Mesopotamia.**

La historia del Derecho en aquella región se inicia en el 3,500 a. C., coincidiendo con el invento de la escritura. En esa época, cada ciudad tenía su propio Derecho, aunque se puede considerar que entre ellos existía una relativa unidad. Esto nos permite hablar de un Derecho Sumerio, así como de un Derecho sumero-acadio o Babilónico, que corresponde a la Dinastía de Babilonia, dentro de la cual se produjo el Código de Hammurabi. A estos le siguen otros períodos; el Cassita que se caracterizó por ser una época decadente, luego el neobabilónico dentro del cual se produjeron un importante número de documentos legales, aun cuando no logró superar el brillo del período babilónico.

En la zona septentrional de la parte alta del río Tigris, se desarrolló el Derecho asirio, con tres períodos definidos: el paleoasirio, (siglo XIX) del cual se han encontrado tablillas jurídicas (siglo XIX a.C.), el segundo, llamado mesoasirio, de la que se conoce un Código jurídico (siglo XII-XI a.C.), y por último, el llamado neoasirio o epigonal, (siglos VIII-VII), de las que solo se conocen copias de documentos. Hasta aquí las épocas brillantes de la obra jurídica mesopotámica, pues las que le siguieron fueron etapas de escasez y pobreza de documentos jurídicos.

La civilización mesopotámica alcanzó niveles de conocimientos y de progreso, que visto a la distancia de los siglos transcurridos, nos hace ver la magnitud de esa hazaña.

Dentro de esos grandes avances, y debido a la gran importancia que le dieron al Derecho, produjeron una obra legislativa notable. La obra jurídica mesopotámica, podría parecer, o en cierta forma lo fue, una obra continuada, ya que los reyes sumerios, babilónicos, cassitas y asirios, todos, llevaron a cabo codificaciones importantes, destacándose por supuesto, el Código de Hammurabi, que sin ser el primero de ellos, si resulta ser el más importante.



### **1.1.6.2. Textos de Reformas sumerias.**

Esa colección de códigos la inician los Textos de Reformas sumerias, habiendo sido los primeros, los dados por el príncipe Entenema (2430 a.C.), a quien se considera el primer iniciador de las Reformas. A estas le siguieron las de Urukagina, en la ciudad-estado de Lagash (2355 a.C.), de las que se conocen tres conos de arcilla y una placa ovalada, en donde se recogen dichas reformas, dentro de las que destacan, para este trabajo, la devolución al clero de los bienes inmuebles que les habían sido arrebatados.

En esta serie de reformas, destacó después, en la propia ciudad-estado de Lagash, el Rey Gudea (2144 - 2124 a.C.), que impulsó la prosperidad de su ciudad-estado, y adoptó medidas reformistas de los usos y costumbres, para bien de la población, imbuido por su profunda piedad religiosa, que tendían a armonizar la vida de aquella sociedad.<sup>45</sup>

### **1.1.6.3. Códigos sumerios.**

Hubo también, en adición a los textos antes comentados, otras disposiciones legales que ha resultado difícil situarlos en el tiempo en que se produjeron, debido a la dispersión de ellos, reproducidos en un sinnúmero de tablillas, muchas de las cuales son copias realizadas en épocas tardías. Esto hace que el conocimiento de los acontecimientos jurídicos, de ese período resulte incompleto y que no se les pueda tener como si formaran un cuerpo orgánico, por más que se presume que pudieron haber formado un Código unitario que se fue modificando según las necesidades del momento y que bien pudo haber estado vigente en todas las ciudades-estado sumerias.

De esa etapa, son de la mayor importancia tres tablillas que hoy se encuentran en el Museo de Filadelfia. La primera, en donde se menciona en el texto, la expresión, "leyes de la diosa Nisaba y del dios Khani", que hacen referencia a lo que hoy podríamos llamar Derecho de familia. Las otras dos, contienen dieciséis artículos, referidos a los esclavos, derecho de los patronos, dote y herencia, que obviamente, al menos los dos últimos, se refieren a la propiedad y el modo de transmitirla.

---

<sup>45</sup> ANÓNIMO. Código de Hammurabi. Ed. Ramón Llaca. México 1996. p. 13 y 14.

Otras tablillas dispersas, hablan de la venta de esclavos y un número importante de otras cuestiones. Las llamadas sentencias *ditilla* o litigios resueltos, tienen una gran importancia, especialmente por que nos refieren al Derecho específico de las diferentes ciudades sumerias, particularmente aquellos relativos a la época de la II Dinastía de Ur, y que están referidos a la práctica jurídica del tercer milenio antes de Cristo.<sup>46</sup>

#### **1.1.6.4. Código y Texto catastral de Ur-Nammu.**

Ur-Nammu, fundador de la III Dinastía de Ur (2112-2095 a. C.), es considerado, en sentido estricto, el primer legislador de la humanidad, ya que fue el que el Código que lleva su nombre y del que se encontró una tablilla muy deteriorada, en la que se vierten una serie de principios legales. El descubrimiento de una segunda tablilla, permitió la confirmación de que el Código fue utilizado como texto escolar, lo que nos debería hacer una reflexión sobre la importancia de que los niños, desde temprana edad, conozcan los aspectos generales y fundamentales del Derecho; que hay un sistema legal que nos rige, y que estamos obligados a su cumplimiento. Fomentar la cultura del Derecho y el debido respeto a las leyes resulta de la mayor importancia para formar buenos ciudadanos. Por esto resulta inexplicable que el civismo, materia que se enseñaba en México en la primaria y secundaria, haya sido eliminado recientemente, del plan de estudios de la Secretaría de Educación.

Esa segunda tablilla, redactada en sumerio, contiene ocho columnas de 45 líneas cada una, en el que hay un prólogo incompleto, una parte legal de la que son legibles 24 leyes. Este Código tuvo un epílogo que, lamentablemente resulta ilegible.

Ur-Nammu produjo también el llamado Texto catastral, en el que se delimitan las fronteras del reino, así como los distritos territoriales dentro de las cuatro provincias. En este texto se hace referencia a que cada distrito estaba encomendado a una divinidad, dentro de la idea sumeria de que el propietario originario y absoluto de las tierras era el dios de la ciudad.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> *Ibídem.* p. 15.

<sup>47</sup> *Ibídem.* p. 16.

### **1.1.6.5. El *ana ittishu* súmero-acadio.**

Después de un período de decadencia, se compilaron los diferentes textos legales, redactados tanto en sumerio como en acadio. De aquella obra compiladora solo ha llegado a nosotros un Manual para uso de los escribas que lleva el título de “*ana ittishu*”, cuya traducción es la de “segundos avisos”. De este documento se conoce solamente la última de siete tablillas, integrada por artículos que tocan aspectos de familia, esclavitud, así como préstamos e intereses.

### **1.1.6.6. Código de Lipit-Ishtar.**

Lipit-Ishtar, rey amorreo (1934-1924 a.C.), de la ciudad-estado de Isin, fue el autor del Código que lleva su nombre, y que se integró con un prólogo, un cuerpo legal con 43 artículos y un epílogo del que se conoce casi la totalidad. Todo esto constituye una tercera parte del total del documento.

Este Código sumerio habla al inicio del origen divino del rey, lo que lo legitima para gobernar y ver por la equidad y la justicia. La parte legal que le sigue, toca diferentes temas, entre los cuales se encuentra el relativo a los bienes raíces, particularmente huertos y otro que aborda la sucesión. El epílogo reitera la voluntad del rey para procurar justicia.<sup>48</sup>

### **1.1.6.7. Leyes de Eshmuna.**

La ciudad de Eshuma también tuvo un Código compuesto por un prólogo, perdido en casi su totalidad y 60 artículos y no se conoce el epílogo, pero siendo la costumbre redactar los códigos integrados de esta forma, es decir que tuvieran tres partes, prólogo, cuerpo legal y epílogo, es de suponer que también tuvo uno.

La antigüedad del Código es dudosa y se le sitúa entre 1840 a 1790 a.C. Este Código fue usado, también, para los jueces acadios.

El Código que comentamos participa de una característica que lo hace particularmente importante, pues adopta un sistema de la composición legal como fundamento del Derecho penal, lo que revela que los acadios

---

<sup>48</sup> *Ibidem.* p. 17.

lograron cotas superiores al “estado primitivo del Derecho” que, como es conocido, descansó en las leyes del Talión.

#### **1.1.6.8. Código de Hammurabi.**

Este vestigio de aquella región, en que se habla de la propiedad, data de hace 1,700 años a.C., que corresponde al siglo XVII a.C. Hammurabi, Rey de Babilonia, dejó para la posteridad, su Código de Derecho, más conocido como Código de Hammurabi, del que pudimos saber, gracias al descubrimiento, en 1901, de la estela, de 2.40 mts., labrada en piedra basáltica, diorita negra, que en letra cuneiforme, y en 28 párrafos, hace una serie de reformas a las leyes que regían entonces, y sin ser propiamente un código, hace referencia entre otras cosas, al como debían llevarse los procedimientos penales, acusaciones injustas y falsos testimonios, así como injusticias cometidas por los jueces; luego le sigue lo que a nosotros nos interesa, y que se refiere a los derechos de propiedad, préstamos, depósitos, deudas, propiedad familiar y derechos de familia.<sup>49</sup>

La estela fue colocada en el gran templo de Babilonia y en la parte superior hay una talla en bajo relieve, que muestra a Sharmash, dios de la Justicia, sentado y frente a él, Hammurabi, al que le da la autoridad para que haga leyes y se encargue de su observancia o sometimiento a ellas. En este bajo relieve, hay una inscripción de cerca de 300 párrafos, que contiene el cuerpo de leyes (282 leyes o artículos civiles y penales), donde se incluyen los derechos de propiedad.

En el prólogo, Hammurabi establece el papel del rey, como el que establece las leyes y promueve la justicia, para asegurar el bienestar del pueblo y el éxito del gobierno y del imperio.

El Código de Hammurabi, es uno de tantos derivados de las leyes Sumerias del tercer milenio a.C.<sup>50</sup> y desde luego el más notable.

Por datos que arroja la propia estela, se puede establecer como la probable fecha de su promulgación, la del año 40° de su reinado que coincidiría con el año 1753 a.C.<sup>51</sup>

---

<sup>49</sup> Encyclopedia Encarta, 1998. Microsoft.

<sup>50</sup> The Bible through the Ages. The Readers Digest Association, Inc. Pleasantville, New York/Montreal. 1996.

<sup>51</sup> ANÓNIMO. Código de Hammurabi. Opus cit. p. 44.

Este código, como los demás códigos sumerios y acadios, se compone también de tres partes: prólogo, cuerpo legal y epílogo. Este fue el último código que conservó la estructura tripartita, pues los que le siguieron ya no mantuvieron esta disposición.

El prólogo se dedica a resaltar los méritos de Hammurabi y los alcances de su obra legislativa. Dentro del cuerpo de leyes se contienen normas de Derecho Civil y sus artículos 51 y 89 hacían referencia a las “ordenanzas reales”, para determinados casos concretos, que seguían teniendo vigencia en tanto que el código no las rechazara de manera expresa.

El contenido jurídico se desglosa en doce apartados, de la siguiente manera:

- I. Delitos de brujería.
- II. Delitos del orden judicial.
- III. Propiedad.
- IV. Familia.
- V. Código Penal para daños ocasionados por golpes.
- VI. Honorarios y señalizaciones profesionales.
- VII. Sobre bueyes tomados en garantía o alquilados.
- VIII. Buey que causa la muerte de una persona.
- IX. Obreros Agrícolas.
- X. Pastores.
- XI. Tarifas de jornales o alquileres varios.
- XII. Esclavos.<sup>52</sup>

La parte referida a propiedad consta de tres apartados:

- a. Atentados contra la propiedad, (6-25).
- b. De los funcionarios y sus bienes (26-41).
- c. De la Agricultura (42-65), [cf.66] y 253-260).
- d. De las casas (71-78).
- e. Del préstamo con interés (89-96).
- f. Sociedades (98-99).
- g. Contratos de comisión (100-107).
- h. Tabernas (108-111).
- i. Del portador infiel (112).
- j. Del acreedor (113-116).
- k. Entrega por apremio de deudas (117-119).
- l. Depósitos (120-126).<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup> *Ibidem.* pp. 50 a 52.

Este código, de justa fama, no se adentro a definir conceptos jurídicos pero si tuvo en cuenta el incluir ciertas relaciones económicas y jurídicas que están referidas principalmente, al Derecho Patrimonial, de Familia, Penal y Administrativo.

De todo eso, destacaremos tan solo lo relativo a la propiedad, excluyendo expresamente temas conexos como la herencia y las obligaciones, la compra-venta, el depósito, el préstamo, el arrendamiento, la sociedad comercial y las donaciones.

Por lo que a la propiedad se refiere, en el Derecho Babilónico se hacia la distinción entre bienes muebles e inmuebles y diferenciaba en cuanto a la reivindicación de las cosas así como a su transmisión hereditaria, entre lo que eran campos, huertos y casas, por una parte y del otro lado, animales, esclavos, cereales, barcos, oro y plata.

La distinción entre bienes inmuebles y muebles se establecía por el hecho de que los inmuebles eran de carácter público, por lo que el Estado los tenía controlados a través de catastros que permitían conocer en cualquier momento la situación jurídica de cada propiedad, para efectos impositivos. Se acostumbraba que propiedades del Estado se entregaran en arrendamiento o como beneficio (*ilkum*) a funcionarios, soldados o artesanos que hubieran prestado servicios al Estado. En estos casos el *ilkum* constituía una posesión precaria en usufructo de tierras, casa y ganado, posesión que era transmisible por vía hereditaria a los hijos. Este beneficio se consideraba inalienable y suponía una serie de obligaciones por parte del beneficiario, quien era sujeto de entregar grano, forraje, dinero o prestar servicio militar. Esto lo acercaba mucho al régimen feudal como lo veremos posteriormente.

Por lo que se refiere a los bienes de familia, estos le pertenecían de manera exclusiva a la familia misma más no a las personas de forma individual, con lo cual se constituía una unidad jurídico-económica autónoma. Quien figurara como cabeza de familia, a la hora de la venta de algún inmueble, debía garantizar, al comprador, sobre cualquier reclamación posterior por parte de alguno de los miembros de la propia familia. Esto obligaba a que la compra-venta fuera firmada tanto por el padre como por sus hijos, por más que estos intervinieran en el acto, a

---

<sup>53</sup> *Ibidem.* pp. 51 y 52.

manera de testigos y jurando, tan solo que no harían ninguna reclamación ulterior.

La propiedad tenía carácter absoluto, y sin estar sometida más que a ciertas servidumbres derivadas de la misma naturaleza de las cosas.<sup>54</sup>

El pleno dominio sobre un bien se daba a través de un título jurídicamente válido, el cual garantizara la absoluta propiedad, mismo que debía ser redactado de manera adecuada, respecto del fondo y la forma. La posesión no bastaba. El propietario tenía siempre la posibilidad de reivindicar la propiedad de cualquier cosa, contra el poseedor de ella, ya fuera bienes muebles o inmuebles, así como sobre esclavos. El que estuviera en posesión de una cosa sospechosa de haber sido extraviada o hurtada, podía procesársele sino presentaba documentación que acreditara la legítima posesión.

En lo referente a la propiedad, el Código tiene diferentes artículos que abordan el tema. Siguiendo el orden alfabético de diferentes aspectos de la propiedad, que sigue la magnífica obra, inexplicablemente anónima, sobre el Código de Hammurabi, los artículos 49 y 50, se refieren a la propiedad e hipoteca; el 6 y 8, a la propiedad estatal; el 27 y 29 al feudo; el 38, 39, 178 y 179, a la propiedad inmobiliaria; el 100, 112, 160, 161, 176, 178, y 179, a la propiedad mobiliaria; el 8, 39, 125, y 126, a la propiedad particular; el 10, 11, 23, y 125, a la propiedad perdida y los artículos 6 y 8, a la propiedad religiosa.<sup>55</sup>

Es necesario señalar que no solamente los artículos mencionados tocan lo relativo a la propiedad inmobiliaria, como es el caso de los que se refieren al feudo y a la hipoteca.

<sup>56</sup>

Resulta oportuno resaltar que los artículos 7, 38, 39 y 165, hablan de la exigencia de que la compraventa de un bien inmueble, se haga en un documento escrito, al igual que la cesión o donación de bienes. La ruptura de la tablilla donde se hacía constar el acto o contrato, equivalía a la anulación del mismo.

---

<sup>54</sup> Ibídem. p. 61.

<sup>55</sup> Ibídem. p. 310.

<sup>56</sup> Ibídem. p. 181.

### 1.1.7. Grecia.

En esta parte del trabajo, lo que más nos interesa es lo relativo al documento, el cual debía ser extendido ante testigos y sellado por estos y las partes. Primeramente existió la costumbre de que las partes lo conservaran, según afirma Urcino Álvarez, quien nos ilustra también respecto a la parte relativa a la publicidad, y dice: “pero paulatinamente prevaleció la costumbre de depositarlos en el Archivo público que existía en todas las ciudades griegas (*argeion* o *greofilaquion*). Este depósito podía llegar a ser una obligación jurídica, no ya cuando así lo estipularan los contratantes, sino cuando también el documento contuviera una transmisión de dominio. A tal efecto, en algunas ciudades griegas consta que existieron Registros de la propiedad y las hipotecas; en ellos se inscribían las transmisiones (*anagrafé*; no así en Atenas, en la que, sin embargo, la transmisión, según testimonio de Teofrasto, estaba, en cambio, sometida a otras formalidades que tendían al mismo fin de la publicidad, como, por ejemplo, ponerla en conocimiento de las autoridades, arbitrar un plazo de espera, y pago, por parte del comprador, de un tributo (1 por 100: *exatosté*”). Y continúa diciendo: “Con el depósito de los documentos en los archivos públicos se abrió la posibilidad de que fueran redactados directamente ante los funcionarios del Archivo, de tal manera, que se estableciera una correspondencia entre la custodia y la autenticidad pública. Algunas inscripciones testimonian este uso, diciendo que la compra ha tenido lugar *diatón argeion*. En algunas ciudades griegas estas funciones notariales eran ejercitadas por personas distintas de los funcionarios del Archivo, por ejemplo, en Beocia las manumisiones se realizaban en el *Sin-edrión*; y los contratos de los trabajadores ante los *agoránomos*”.<sup>57</sup>

Por lo interesante que para nuestro trabajo tienen las investigaciones de Urcinio Álvarez, pues continúa elaborando la conjugación del documento con la publicidad, continuaremos citándole: “ordinariamente lo que se deposita en el Archivo no es el documento original (*autenticón*), sino una copia simple de este (*antografón, ipografé, anagrafé*). Pero también podía redactarse el documento en doble ejemplar, depositando uno de ellos en el Archivo. Según el testimonio de Cicerón (por Flacco, 30) –termina diciendo-, parece que los funcionarios del Archivo ejercían una especie de derecho de examen antes de admitir un documento para su custodia, y lo rechazaban si no era regular en la forma o había sido anulado por

---

<sup>57</sup> ALVAREZ, Urcino. Citado por GARCIA GARCIA, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Ed. Cívitas. Madrid, 1988. Tomo 1. p.141.



existencia de dolo o fraude”.<sup>58</sup> Esto último es muy interesante, como bien lo apunta García y García, pues se trataría de un antecedente remoto de lo que es hoy la calificación registral, que en la actualidad es uno de los Principios Registrales, que la inmensa mayoría de los países observa.

Morell y Terry, que acude a los datos consignados en los libros de Dareste, dice algo muy interesante sobre estos registros griegos: “Entre los griegos se encuentran múltiples vestigios de la contratación inmobiliaria. Así, en Rhodas, ninguna transmisión de la propiedad territorial era válida, mientras no se inscribiese en los Registros públicos de la ciudad. En Efeso las enajenaciones y las particiones inmobiliarias se hacían públicas por medio de un cuadro expuesto en el templo de Diana, debiendo cuidar los Pontífices de que el Archivo tuviera una copia de este anuncio, para comunicarlo a toda persona interesada que lo demandase. En la colonia de Thurium, fundada en Italia, el adquirente no entregaba el precio sino después de la expedición de un certificado, expedido por el conservador de los títulos, haciendo constar que el inmueble estaba exento de toda carga”.<sup>59</sup>

En el Ática existieron formas distintas de publicidad, como enseguida veremos.

#### 1.1.7.1. Los Mojones del Ática.

En la región del Ática y particularmente en Atenas, no existieron los Registros, sin embargo, tuvieron formas de publicidad muy especiales, como fueron Los Mojones, que a pesar de ser una forma incipiente de publicidad, surtía los efectos prácticos que se requerían en aquella época, y estaba dirigida a las hipotecas. Se trataba de los Mojones u *Oroi*, que se colocaban en los linderos de las fincas, para indicar que sobre ellas estaba constituida una hipoteca. (*termini di confini*). Estos mojones eran sillares en donde se inscribían los débitos.<sup>60</sup>

Es conveniente señalar la advertencia que nos hace Urcino Álvarez, en el sentido de que, “la presencia de una de estas señales –se refiere a los Mojones- no fuera ni suficiente ni bastante para constituir tal derecho de garantía”.<sup>61</sup>

---

<sup>58</sup> *Ibidem.* p. 141.

<sup>59</sup> MORELL y TERRY. Citado por GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Opus cit.* p. 142.

<sup>60</sup> GARCÍA GARCÍA José Manuel. *Opus cit.* p. 142.

<sup>61</sup> ALVAREZ, Urcino, citado por GARCÍA Y GARCÍA, José Manuel. *Opus cit.* p. 142.

Morell, también, en relación al tema dice algo que reviste mucha importancia, por lo que hace a lo que hoy llamaríamos el Tracto Sucesivo de la finca: “Si bien los atenienses –como hace notar Besson- fueron los únicos griegos que no practicaron la formalidad de transcribir las mutaciones de la propiedad inmueble, en cambio se les debe el haber ideado la hipoteca, asegurando su publicidad y especialidad mediante inscripciones ideadas materialmente sobre el inmueble mismo”.<sup>62</sup>

La opinión de Jerónimo González resulta relevante, pues nos aclara que si bien los mojones u *oroi*, fueron eso, simples mojones, *termini confini* que hemos señalado, que más tarde se colocaron en el campo o finca o cerca de los edificios gravados, son simples medios de una publicidad elemental, noticias sin sanción, no condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros”.<sup>63</sup>

García y García desprende del examen de los antecedentes griegos y en particular a los atenienses, con respecto a Los Mojones de Ática, las siguientes conclusiones:

1°. “La necesidad de dar publicidad a los derechos reales que carecen de contacto posesorio; 2° La necesidad de llegar, y así se hace en el sistema evolucionado actual, a un sistema de publicidad más técnico y perfecto, al ser totalmente insuficiente esos sistemas rudimentarios de publicidad. Una de las finalidades y de los resultados de un buen sistema de publicidad registral es precisamente la desaparición de la usura, al asentar el crédito territorial sobre bases claras y sólidas. Esto es lo que no se consiguió con los *oroi*. Estos mojones eran totalmente insuficientes a estos efectos. Por eso, vino la reforma ulterior de Solón, tratando de evitar la usura que se había desatado en aquellos tiempos del Ática y que los *oroi* no podían atajar por su carácter meramente informativo y rudimentario. Por tanto, los *oroi* son un precedente de la publicidad de la hipoteca; pero, por otro lado, están muy alejados de los requisitos de la moderna publicidad registral.”<sup>64</sup>

---

<sup>62</sup> MORELL Y TERRY, citado por GARCÍA GARCÍA, José Manuel. Opus cit. p. 142.

<sup>63</sup> GONZÁLES, Gerónimo, citado por GARCÍA Y GARCÍA. Opus cit. p. 142. (Subrayado del Doctorante).

<sup>64</sup> GARCÍA GARCÍA, José Manuel. Opus cit. pp. 142-143. (Subrayado del Doctorante).

### **1.1.8. Monte Sinaí.**

#### **1.1.8.1. La Biblia y la Torah.**

La Biblia, para judíos y cristianos, es tenida como su libro sagrado, el libro de libros. El antiguo testamento, conocido también como Biblia Judía o Torah, está compuesta por cinco libros a los que conjuntados se le llama Pentateuco.

La tradición judía habla de Moisés como el autor de esos cinco libros. El propio Pentateuco describe a Moisés como alguien que escribió de manera muy extensa. Ex. 17.14; 24.4 Df. 31.24. En el libro titulado Hechos, capítulo 7, versículo 22, se dice que Moisés fue enseñado en toda la sabiduría de los egipcios.

Se acepta de manera tradicional, que el éxodo de Egipto ocurrió a mediados del siglo XV a.C. y se afirma en I Reyes 6.1, que Salomón inició la construcción del templo “en el año 480 después que los hijos de Israel salieron de Egipto. Se piensa que aquello ocurrió alrededor del año 960 a.C., lo cual sitúa el éxodo en el año 1440 a.C. Por ello, podemos concluir que Moisés escribió el Génesis, después del año 1440 a.C., durante el largo peregrinar por el desierto, que les llevó 40 años.<sup>65</sup>

Pues bien, la Biblia contiene innumerables referencias a la propiedad, ya sea de manera directa o indirecta. Lo mismo en el Libro Primero o Génesis, como en el Tercero o Levítico.<sup>66</sup> B. Pérez Fernández del Castillo señala, que algunos estudiosos del Derecho Hipotecario Español, “pretenden encontrar en pasajes bíblicos los orígenes más remotos de la publicidad inmobiliaria o manifestaciones rudimentarias de la transmisión del dominio”.<sup>67</sup> Esto se contradice, como hemos visto en las referencias que se han hecho del sistema jurídico egipcio que fue muy anterior a los años en que se dice que Moisés escribió el Génesis. Pero aunque no fuera así, para lo que tenemos que demostrar basta ver que, desde tiempo inmemorial, el concepto de propiedad estaba perfectamente establecido y existía aunque de forma rudimentaria, la publicidad.<sup>68</sup>

---

<sup>65</sup> Biblia Plenitud. Editorial Caribe. Versión Reina Valera, 1960. Introducción. p. 1.

<sup>66</sup> The Holy Bible. Old and New Testaments. Conformable to the Edition of 1611 Commonly Known as the Authorized or King James Version. National Bible Press. Philadelphia, Penna. 1943.

<sup>67</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL C., Bernardo. Derecho Registral. Edit. Porrúa. Sexta Edición. 1997. p. 3.

<sup>68</sup> La Santa Biblia. Antiguo y Nuevo Testamento. Antigua Versión de Casiodoro de Reina (1569) Revisada por Cipriano de Valera (1602) y cotejada posteriormente con diversas traducciones, y con los textos Hebreo y Griego. Sociedades Bíblicas Unidas. Londres, Nueva York. 1954. Génesis 4.4; 20;

Como resultado de la transformación del hombre, que comienza a formar pueblos y ciudades, se da ese gran paso, que acaso constituye la primera revolución en la historia de la humanidad. Y desde entonces, o quizá desde siempre, tiene la idea de que está formado de tierra; nace en la tierra y vuelve a ella al cumplirse su ciclo vital. “Ese simbolismo arquetípico ‘que pervive en el inconsciente colectivo a través de las edades’;...” nos lleva a decir “que nada hay, nada existe mas allegado al hombre que la tierra misma”.<sup>69</sup>

No puede haber una mayor liga entre la tierra y el hombre; constituye su alfa y su omega, determinado por el tiempo, mismo que transcurre ahí, en esa “*amplissima domus* y gran madre nutricia: La Tierra<sup>70</sup>. Ese remanente arcaico perdura hasta nuestros días y se hace más consciente, en la medida en que los recursos de que depende nuestra vida, parecen agotarse.

Se atribuye como origen del Derecho de Propiedad, a un primitivo culto a los antepasados (dioses lares) los que al ser sepultados eran recordados a través del dios hogar, que a su vez era representado por el fuego de la casa, de aquí a que al espacio donde arde el fuego de las chimeneas se le llame “hogar”. Este fenómeno se da en el marco de una sociedad rural, donde cada familia rendía su culto.

Los miembros de cada familia adoptaban un nombre común (apellido). Estas primitivas prácticas religiosas estaban cargadas de simbolismos. Así, la esposa debía de ser levantada para traspasar el umbral del nuevo hogar, pues no podía llegar por su propio pie, sino transportada por quien ya sacrificaba en ese hogar, y debía derramar lágrimas, pues a partir de ese momento abandonaba a los dioses para los que había sacrificado y debía ahora hacerlo para nuevos dioses y abandonar su apellido de soltera. El momento más importante de la boda era el momento de cortar el pastel o la hogaza de pan, pues así se hacía un nuevo sacrificio para los dioses que, de serles propicios, traerían fertilidad y felicidad a la nueva pareja.<sup>71</sup>

---

13.2, 5, 6; 15.4, 7, 13, 1823.4, 9, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20 Levítico 25.9, 10, 13, 14, 15, 16, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 39, 41, 42, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52.

<sup>69</sup> COLÍN S., Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Ed. Porrúa. 4ª. Edición. México, 1999. p. 2.

<sup>70</sup> *Ibidem*. p. 2.

<sup>71</sup> NAVAS, Raúl. Derechos Reales de Propiedad, Uso y Goce. Ed. Oxford University Press. Buenos Aires 1999. p. 23.

Estos ritos eran tenidos y observados de manera tan estricta, que por el hecho de que un animal que no fuera de su propiedad, o que una persona extraña a su culto entrara dentro de los límites de los que una familia consideraba de su propiedad, debía ser sacrificado.

## **1.2. CONCEPTO DE DERECHO DE PROPIEDAD EN ROMA.**

### **1.2.1. Roma y el Derecho Romano.**

#### **1.2.1.1. Roma.**

La leyenda de la fundación de Roma, que ocurre el 21 de abril del año 753 a.C., según los autores romanos,<sup>72</sup> habla de dos niños, gemelos recién nacidos, hijos del Dios Marte y una sacerdotisa o vestal, que fueron abandonados a orillas del Tíber y amamantados por una loba, está apoyada por estas creencias, lo que explica la muerte de Remo a manos de Rómulo.<sup>73</sup> De acuerdo a la leyenda, la fundación se hizo de acuerdo al rito etrusco, así que Rómulo, vestido como sacerdote etrusco, después de saltar una hoguera para purificarse y seguro de que los signos le fueran favorables, al observar el vuelo de los pájaros, construyó un altar dedicado a los antepasados de aquella región y a los dioses que deberían proteger a la ciudad cuyo acto fundacional se estaba llevando a cabo; después, manejando un arado de bronce, que era tirado por una yunta, formada por una ternera y un toro blanco, hizo la traza de la naciente ciudad, advirtiendo a todos que si alguien se atrevía a saltar el surco sagrado, la muerte le esperaba. Remo hizo caso omiso de la advertencia de su hermano, y cruzó el surco, por lo que Rómulo le dio muerte.<sup>74</sup>

#### **1.2.1.2. La familia romana.**

Es sabido que la familia, desde la época de los antropoides, entendida como la unión de un macho a una hembra o varias de ellas, a los que se suma la prole, surge de manera natural como resultado de un simple proceso biológico al que posteriormente se agrega otro elemento que es el económico. Más tarde se añade otro de suma importancia, que es el religioso, como habremos de ver enseguida.

---

<sup>72</sup> MARGADANT S., Guillermo F. El Derecho Privado Romano. Ed. Esfinge, México, 2003. p.19.

<sup>73</sup> NAVAS, Raúl. Opus cit. p. 23.

<sup>74</sup> AGUILAR, Gómez Gregorio. Apuntes de Derecho Romano. Universidad Nacional Autónoma. Facultad de Leyes. 1954.

Fousted de Coulanges, en su libro “La Ciudad Antigua”, nos dice que en la antigüedad, principalmente en Grecia y Roma, la familia estaba ligada de manera íntima a la religión. Tenían la costumbre de enterrar a sus muertos en el fundo, y su memoria era representada por el dios hogar, por el fuego de la casa, tal como lo mencionamos anteriormente. Este culto estaba reservado a la familia, no era público y el Estado no tenía ninguna intervención.<sup>75</sup>

Los hombres de aquella época antigua creyeron en una segunda vida después de la muerte, pues pensaban que el ser no se disolvía, no se extinguía, sino que seguía viviendo bajo la tierra y que por tanto el alma que no tenía sepulcro no tenía morada y estaba condenado a vivir errante. Estaban convencidos de que un hombre sin sepulcro era un alma miserable y solo por medio de ella podía adquirir la felicidad.

Esas antiguas creencias ejercieron una influencia definitiva y rigieron la vida de las primitivas sociedades, a lo largo de muchas generaciones, así como a sus instituciones que tuvieron una importante carga religiosa.

Las creencias religiosas fueron tan fuertes que se instituyó un verdadero culto a los muertos, lo cual estableció normas de conducta, pues se creía que la persona que había fallecido, el muerto, necesitaba de alimento y bebida. Esto llegó al grado de que se tuvieron a los muertos como seres sagrados y sus tumbas eran los templos, también sagrados, de estas divinidades, donde se instalaba un altar ante el que se le debían rendir determinados sacrificios. La religión de los muertos parece ser la más antigua de la humanidad; de esta suerte, los muertos fueron adorados antes que a los dioses, los que no eran concebidos aún.<sup>76</sup>

El hombre profesó el culto a los muertos y al hogar, y esta antigua religión no buscaba a sus dioses en la naturaleza sino el hombre mismo, y adoraba al ser invisible que mora en el propio hombre, a la fuerza moral y pensante que anima y gobierna su cuerpo.<sup>77</sup>

Cada familia tenía sus propias ceremonias, sus fiestas, sus formas de orar y sus himnos. El padre, era el pontífice de su culto y su único intérprete.

---

<sup>75</sup> DE COULANGES, Fustel. La Ciudad Antigua, Estudio sobre el Culto, el Derecho y las Instituciones de Grecia y Roma. Ed. Porrúa. México, 2003. 13ª Edición. pp. 30, 31 y 57.

<sup>76</sup> Ibídem. pp. 15 y 18.

<sup>77</sup> DE COULANGES, Fustel, citado por MORENO DE ANDA, Juan Antonio. Desarrollo Histórico de las Formas Testamentarias. Tesis de licenciatura. Facultad de Derecho, UNAM. p. 14.

Solo él podía enseñarla y esto lo hacía solo con sus hijos. Todo aquello que formaba parte esencial de la religión doméstica, como ritos, oraciones, cánticos y demás, era considerado como un patrimonio, una propiedad sagrada que la familia no compartía con nadie fuera de ella. El padre, y solo él, poseía el principio misterioso del ser y transmitía la chispa de la vida. De esta idea nace la costumbre de que sea el varón quien transmita el culto doméstico a otro varón y que la mujer participase solo por medio del padre o el marido, por lo que no tenía la misma condición el culto y en las ceremonias de la comida fúnebre.<sup>78</sup>

En cada casa se tenía un altar, y en torno a él la familia rendía culto a sus antepasados, ejecutando los ritos heredados de sus antepasados. Junto a la casa se encontraba la tumba en donde habían sepultado a sus antepasados, y en determinados días, les llevaban alimento y bebidas y, a cambio de esta ofrenda, pedían su protección para que trajeran fertilidad al campo, prosperidad a la casa y virtud a sus corazones.

Es importante mencionar que el hijo emancipado o la hija casada, dejaban de pertenecer a la familia. Esto quizá se entienda mejor, si seguimos las afirmaciones de Fustel de Coulanges, quien nos relata que el principio de unión de la familia no era el afecto natural entre los parientes, ya que el derecho griego y el romano no tomaban en cuenta este sentimiento, el cual podía estar dentro de sus corazones, pero no era nada en el derecho.<sup>79</sup> El padre podía amar a su hija, más no le podía heredar. En el Derecho Romano Antiguo, las disposiciones relativas a la sucesión, van en contra del orden en el nacimiento o con el afecto natural, pues lo que se determinaba como centro de unión de la familia, eran los lazos religiosos del hogar y de los antepasados. Más que una asociación natural, la familia resultaba ser una asociación religiosa. Los derechos de los hijos se regían más por la comunidad del culto, que por los lazos de la sangre.

En la sociedad romana de la antigüedad, había tres cosas perfectamente establecidas: la religión doméstica, la familia y el derecho de propiedad.<sup>80</sup>

El autor mencionado afirma que la idea de propiedad privada estaba implícita en la religión misma. Cada familia tenía su hogar y sus antepasados. Estos dioses solo podían ser adorados por la familia, solo a ella protegían; eran su propiedad. De esta forma podemos ver que una

---

<sup>78</sup> DE COULANGES, Fustel. Opus cit. p.15.

<sup>79</sup> *Ibidem.* p. 16.

<sup>80</sup> *Ibidem.* p. 53.

parte de la tierra, por vía de la religión, se convierte en un objeto de propiedad perpetua de cada familia. La familia se ha apoderado de esta tierra al depositar a sus muertos en ella. Así, el miembro varón de la familia podía decir de manera legítima, “esta tierra es mía”. El suelo donde reposan los muertos es inalienable e imprescriptible.<sup>81</sup>

La sepultura estableció la unión indisoluble de la familia con la tierra, y surge así la propiedad. Los dioses que otorgaban a cada familia su derecho sobre la tierra, fueron los dioses domésticos, el hogar y los manes, almas benévolas de los difuntos.<sup>82</sup>

“La primera religión que ejerció imperio sobre las almas fue también la que entre ellas estableció la propiedad”, ya que mediante el hogar inmutable y la sepultura permanente, la familia ha tomado posesión del suelo, y el hombre de la antigüedad sin discusión, llegó “por la sola virtud de sus creencias a la concepción del derecho de propiedad, de ese concepto de donde surge toda la civilización, pues por él, el hombre mejora la tierra y él mismo se hace mejor”.<sup>83</sup>

“Establecido el derecho de propiedad para la realización del culto hereditario, no era posible que ese derecho se extinguiese tras la breve existencia de un individuo. El hombre muere, el culto permanece; el hogar no debe extinguirse, ni la tumba abandonarse; prosiguiendo la religión doméstica, el derecho de propiedad debe continuar con ella”.<sup>84</sup>

Estrechamente ligadas en las creencias y en las leyes, quedaron el culto de la familia y la propiedad. Cicerón sentenciaba: “los bienes y el culto de cada familia sean inseparables, y que el cuidado de los sacrificios del culto, corresponda siempre a aquel a quien le toque la herencia.”<sup>85</sup> Esto implicaba que no se podía adquirir la propiedad sin el culto o viceversa. Este principio hizo surgir el derecho de sucesión, con sus respectivas reglas.

La primera regla estableció que siendo la religión doméstica hereditaria, de varón a varón, la propiedad sigue la misma suerte, y como el hijo es el continuador natural y obligado del culto, también hereda los bienes.

---

<sup>81</sup> *Ibídem.* pp. 52, 53, 56 y 57.

<sup>82</sup> *Ibídem.* p. 57.

<sup>83</sup> *Ibídem.* p. 58.

<sup>84</sup> *Ibídem.* p. 63.

<sup>85</sup> CICERÓN, citado por Fustel De Coulanges. *Opus cit.* p. 63.



Vemos pues como la herencia deriva de la religión y no de la voluntad del autor de la herencia.<sup>86</sup>

A medida en que el Derecho Romano fue evolucionando, fue tomando distancia de las tradiciones religiosas y la costumbre, como condicionantes del propio derecho hasta desaparecer. No obstante lo anterior, quedó un fuerte sustrato espiritual que se expresó de la siguiente manera:

“sea cual fuere el modo de la forma que reviste el derecho, este siempre dependerá de principios superiores a los cuales está subordinado”.<sup>87</sup>

Como una muestra más de la manera como surge el concepto de propiedad y la forma de expresarlo, señalaremos que en el siglo XIV, cuando los navegantes españoles llegaron a las islas Canarias, las encontraron habitadas por indios “Guanches”, pueblo que se había quedado en la remota cultura neolítica, que acostumbraba pintar su cuerpo, territorio y propiedades con diferentes símbolos, conocidos como “pintaderas” canarias, que seguían, fundamentalmente, formas geométricas.<sup>88</sup>

No hay que olvidar que, hasta la fecha, en todos los países del mundo y desde luego en México, se acostumbra “herrar” al ganado con un hierro candente, y usualmente se graban letras o números, una combinación de estos o símbolos diversos.

Esa revolución del hombre al edificar pueblos y ciudades, significa pasar del consumo a la capitalización y a medida que la propiedad evoluciona en sus diversas formas, el hombre siente la necesidad de que esté protegida por normas o leyes que vienen a formar parte de las garantías que constituyen y protegen el **Derecho de Propiedad**. En ese momento surge el Estado y el Derecho, que son dos conceptos paralelos. Uno supone al otro. Al hablar de Estado, necesariamente nos estaremos refiriendo al orden jurídico y viceversa. El Derecho es una parte substancial del Estado, al cual no se le concibe sin él; ni al Derecho como realidad positiva separándolo del Estado.<sup>89</sup> El Derecho de Propiedad surge de manera natural, y es el primero de todos en el estado social al reconocer su origen

---

<sup>86</sup> DIGESTO. Lib. 38, título 16.

<sup>87</sup> LECLERC, Jacques. Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial Nacional. México, 1961. p. 503. Citado por MORENO DE ANDA, José Antonio. Tesis, Facultad de Derecho, UNAM. 1979. p. 21.

<sup>88</sup> Los Simbolismos de la Identidad Canaria. Centro de Cultura Popular Canaria. Tenerife, España. 1977. pp. 28-31.

<sup>89</sup> PEDROSO, Manuel. Teoría del Estado.

en la necesidad de aplicar a la conservación de su vida, los frutos de la naturaleza, comestibles y ganado, junto con un lugar donde poder guarecerse de las inclemencias del tiempo.

“La *propiedad* es el derecho más identificado con nuestra existencia.”<sup>90</sup>

Luego vino la ley civil la cual produce al **Derecho de Propiedad** dentro de una codificación de leyes que lo regulan, y lo protegen. Antes, como ya se dijo, el hombre no tenía sobre las cosas que ocupaba, que poseía, más derecho que el de la fuerza, para defenderlas y conservarlas, hasta que, uno más fuerte se la arrebatara, pues las incipientes formulaciones del Derecho de Propiedad, como el que refiere el código de Hammurabi, no eran garantía suficiente.

Correspondió a los juristas romanos concebir y plasmar en códigos la Ley Civil.

### 1.2.1.3. Creación y evolución del Derecho Romano.

Aun cuando existen diversos criterios para dividir la evolución del Derecho Romano, pues algunos estudiosos lo dividen de acuerdo a las instituciones políticas y otros, de acuerdo a las instituciones jurídicas, a continuación nos permitimos presentar algunas teorías acerca de su clasificación:

En una división conforme a las instituciones políticas, Girard lo divide en cuatro períodos, que son:

1. Período de la realeza. -También llamado de La Monarquía\*- (Año 753 a.C., al 510 a.C.).
2. Período republicano. (Año 509 a.C. al 27 a.C.).
3. Período del principado. –También llamado Diarquía\*- (Año 17 a.C. al 239 d.C.).
4. Período de la monarquía absoluta. –También llamado del Imperio Absoluto o Dominato\*- (Año 284 d.C. al 565 d.C.).

---

<sup>90</sup> ESCRICHE, Joaquín. Diccionario de Legislación y Jurisprudencia. Librería de la Vda. de Ch. Bouret. París-México. 1925. p. 132.

Gibbon lo divide en cuatro períodos, de acuerdo a las instituciones político-jurídicas:

1. Derecho civil quirritario, consuetudinario. (Año 753 a.C. al 510 a.C.).
2. Derecho clásico, primera época. (XII Tablas. Augusto, 451 a.C.).
3. Derecho clásico, segunda época. (Año 12 a.C. – 235 d.C., desde Augusto hasta Alejandro Severo).
4. Derecho del bajo imperio. (235 d.C. – 565 d.C., Alejandro Severo hasta Justiniano).

Desde el punto de vista jurídico, exclusivamente, May lo divide en solo dos partes:

1. Derecho civil – *Jus Civile* (1 – 727 a. U. c.).
2. Derecho de gentes. – *Jus Gentium*. (27 a. U. c. – 567 A. D.).

La división que en tres períodos y atendiendo a las instituciones jurídicas, hace Vidal:

1. Derecho Antiguo. (753 a.C. – 449 a.C. – XII Tablas). Corresponde a la época del Derecho Quirritario. *Jus Civile*.
2. Derecho Clásico. (17 a.C. - 283 a.C.) Corresponde a la época en que surge la figura del Pretor y se fincan los cimientos de la Juris.
3. Prudencia clásica.
4. Derecho Nuevo. (527 a.C. – 565 a.C.) Este período se caracteriza por ser más equitativo y humano. Nacen leyes inspiradas por la filosofía griega y el espíritu cristiano.<sup>91</sup>

Marta Morineau y Román Iglesias, siguen la división que hace Girard, y agregan términos con que también se designó a esos períodos, y que

---

<sup>91</sup> AGUILAR G. Derecho Romano. Fac. Leyes. UNAM. 1954. pp. 14-15.

están marcados con un asterisco. A la vez utilizan en paralelo una división de las épocas del Derecho, muy semejante a la de Gibbon.<sup>92</sup>

Los jurisconsultos romanos crearon instituciones jurídicas portentosas, cuya grandeza perdura hasta nuestros días. Ese conjunto de instituciones jurídicas que conocemos como Derecho Romano, se produjo desde la fundación de Roma, en el año 753 a.C., hasta el año 535 d.C., año en el que muere el emperador Justiniano.

Desde luego el Derecho Romano ha servido de base a las legislaciones modernas y, por supuesto, a las latinas, entre las que se encuentra la mexicana.

Lo maravilloso de la creación jurídica romana, radica en el hecho de que, a través de su evolución a lo largo de un milenio, siempre fue confiada a la corporación de jurisconsultos y continuada a través de las diferentes formas de gobierno, ya fuera el real, el republicano o el imperial.

Los juristas romanos, conocedores del sistema social de su tiempo, pudieron y lograron establecer “un sistema jurídico fundado en la buena fe, y en la equidad, como valores supremos, -tal como lo señala Fernando Serrano Migallón-,<sup>93</sup> sistema que logró traspasar los límites de su esfera de vigencia positiva y adquirió una trascendencia histórica universal”.

El Derecho Romano, junto con el pensamiento clásico de Grecia, así como la moral judeo cristiana, han tenido una indudable influencia en los pueblos de occidente y son, sin duda alguna, fuente que nutre hasta el día de hoy a nuestras instituciones. Esto ha sido de tal forma, que el Derecho Romano ha sido la base del derecho civil en todos aquellos países que, como el nuestro, se basan en el sistema romano-germánico. Así, en lo que Guillermo Floris Margadant llama, la Segunda Vida del Derecho Romano, que corresponde la Derecho Justiniano, que abarca del Siglo XI al Siglo XVIII, hacia el final de este período, se produce el movimiento codificador de Europa que da como resultado, el Código Civil de Prusia (1794), el Código de Napoleón (1804), el Código Alemán B. G. B. (1900), el Código Suizo (1912),<sup>94</sup> y otros más, sin olvidar, por supuesto, que el Código Civil de México, que fue expedido en 1870, durante el fértil período legislativo del Presidente Juárez. Todos estos códigos encontraron como alma

---

<sup>92</sup> MORINEAU IDUARTE e IGLESIAS GONZALEZ, Marta y Román. Ed. Oxford University Press, 4ª. Edición, Novena reimpresión. México, 2001. p. 296.

<sup>93</sup> BIALOSTOSKY, Sara. Opus cit. p. VIII.

<sup>94</sup> Ibídem. p. XIX.

nutriente, al Derecho Romano, y esto hace que precisamente por esa causa fundamental, haya escogido tratar de manera más amplia, este tema.

Siguiendo las ideas de Sara Bialostosky, vertidas en su obra, “Panorama del Derecho Romano”, y abundando en las razones por las que debemos tratar de manera particular al Derecho Romano, se encuentran las siguientes:

- 1.- El Derecho Romano ha sido la mayor creación jurídica de la humanidad, por que es el resultado del nacimiento y desarrollo de la sociedad romana, en la que los juristas romanos supieron adecuar sus leyes a los cambios económicos, políticos y religiosos de la época y en esta medida nos dejó un ejemplo a seguir.
- 2.- Porque los *iurisprudentes* romanos supieron incorporar las experiencias de otros pueblos y, a su vez, influyó de manera fundamental en otros, como ya los hemos señalado.
- 3.- La capacidad de transformación del Derecho Romano fue extraordinaria, al haber surgido como un derecho propiamente primitivo que rigió a la pequeña sociedad agrícola romana, hasta el gran imperio que dominó pueblos de Europa, Asia y África, lo cual le permitió llamar al mar Mediterráneo, “*Mare Nostrum*”. “Monarquía, república, diarquía, tetrarquía e imperio absoluto, son las formas políticas de las cuales brotó un derecho un derecho arcaico, plástico y rigorista; un derecho plagado de *humanitas* y *benignitas*, respectivamente”.<sup>95</sup>
- 4.- Por la influencia que el Derecho Romano ejerció en el Derecho Español y en los compiladores del Código Napoleónico, ya que ambos han influido en el Derecho Mexicano, particularmente el primero, que estuvo vigente en la Nueva España y en los primeros años de nuestra vida independiente (1821-1870). Las Siete Partidas estuvieron vigentes en México, en su totalidad, hasta la expedición del Código Civil de 1870, aunque en rigor, el primer Código Civil de la República Mexicana, fue el del Estado Libre de Oaxaca, expedido en el año de 1927-1928, mismo que fue además, el primero de

---

<sup>95</sup> *Ibidem*. p. 6.

Latinoamérica<sup>96</sup>. El Código de Napoleón y la doctrina francesa tuvieron una muy importante influencia en la elaboración de los códigos civiles de 1870, 1884 y 1928.<sup>97</sup>

- 5.- El hecho de que la influencia del Derecho Romano haya colocado a nuestro Sistema Jurídico dentro de una de las tres categorías de los sistemas jurídicos mundiales, como perteneciente a la familia Romano-Germánica, que lo diferencia de la Anglosajona, la Socialista y la de los Derechos Religiosos, hace de su estudio un tema obligado.
- 6.- El Derecho Romano ha sido el sistema jurídico más longevo que se conozca, pues estuvo vigente dentro de lo que Floris Margadant llama "Primera Vida", casi catorce siglos, desde la fundación de Roma en el año 753 a.C., hasta la muerte de Justiniano, ocurrida en el año 565 d.C. La "Segunda Vida" va desde la muerte de Justiniano hasta el período codificador del Siglo XVIII, ya que el Derecho Romano se prolongó, por así decirlo, a través de las reinterpretaciones del derecho compilado en tiempos de Justiniano, que llevaron a cabo los glosadores y post glosadores, pandectistas alemanes y otros. Seguramente por esto Floris Margadant sostenga que el Derecho Romano debe ser visto como una película y no como una fotografía,<sup>98</sup> como lo hicieran los pandectistas.

Desde sus primitivos pasos en el Lacio, que abarcaba unos 2,000 Kms.2,<sup>99</sup> el apogeo de Roma, dueña y señora del mundo hasta entonces conocido por los habitantes de lo que hoy es Europa, África y parte de Asia, lejos de ser una simple acumulación de leyes abstractas, los romanos fueron recogiendo las experiencias de la vida diaria y plasmándolas en leyes. Esta es la razón de su homogeneidad, precisión, lógica y claridad, lo cual lo convirtió en fuente de todos los códigos modernos. Las leyes romanas estuvieron siempre alimentadas por el Derecho Natural y las costumbres, particularmente en su primera época.

El segundo hecho que hizo que la creación jurídica romana, fuera grandiosa, consistió en que en sus primeros años, aún cuando las normas

---

<sup>96</sup> ORTIZ URQUIDI, Raúl. Oaxaca, Cuna de la Codificación Iberoamericana. Ed. Porrúa. México 1974. p. 9. Citado por MORENO DE ANDA, Juan Antonio. Desarrollo Histórico de las Formas Testamentarias. Tesis de licenciatura. Facultad de Derecho, UNAM 1979. p. 133.

<sup>97</sup> BIALOSTOSKY, Sara. Opus cit. p. 29.

<sup>98</sup> MARGADANT S., Guillermo F. Opus cit. p. 17.

<sup>99</sup> *Ibidem*. p. 18.

jurídicas y las religiosas se encontraban mezcladas, y aún cuando no había una técnica ni método, y por lo tanto, tampoco constituía una ciencia, fue estimada como un arte, imbuidos en la concepción que definía a la Jurisprudencia a la manera de Celso, quien lo describía como “el arte de lo bueno y de lo justo”, que implicaba una aspiración ética que era expresada como: “*honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere*” y un sistema que encontró su base en la ley natural y la costumbre, como ya se ha señalado.

Más adelante, a resultas de la influencia de la filosofía griega en la vida de Roma, vino una etapa que corresponde al período del Derecho Nuevo, que se inicia con el emperador Caracalla (212 d.C.) y, posteriormente, surge la etapa más importante, sin duda, con Justiniano (527-565 d.C.) que ordena la codificación del Derecho Romano que proyecta al Derecho nuevo, como el reflejo de la vida de los romanos y sus súbditos, a la que llamó “*Corpus Civilis*” formada por la colección de las constituciones de los emperadores romanos, formada por doce libros. Podemos referirnos a esta colección como Código, que incluía a las Instituciones y las Pandectas.

Ya en esta etapa, en la creación del Derecho Romano, se emplea el método que, junto con la técnica, lo convierte en ciencia. Savigny, se refiere a este punto, de la manera siguiente: “Cuando se habla de la grandeza del Derecho Romano se fundamenta especialmente en la sagacidad y lógica de los jurisconsultos romanos, -y continúa diciendo- la superioridad del Derecho Romano no está en su contenido, como en su forma, en el método utilizado; en la seguridad con que manejan y aplican sus principios directivos de la ciencia, casi matemáticamente.-y agrega- Para ellos no hay distinción entre teoría y práctica”. Savigny nos dice también, con razón, que si bien es cierto que el valor material del Derecho Romano puede ser objeto de diferentes apreciaciones, “no hay más que una opinión para rendir homenaje al carácter magistral de aquel método jurídico”.<sup>100</sup>

A partir de Augusto, el Derecho Romano se convierte en ciencia del Derecho y se constituye en ciencia, como una disciplina autónoma, con una técnica insuperable para poder adaptar la teoría y la práctica.

El Derecho Romano, aunque como sabemos, no está en vigor, sigue teniendo enorme relevancia, ya que continúa siendo una fuente de estudio

---

<sup>100</sup> BADENES GASSET, Ramón. Metodología del Derecho. Ed. Bosch, Barcelona, España. Reimpresión 2000. p. 17, nota 8.

y de interpretación, tan es así, que todas las universidades latinas lo tienen como materia de estudio obligatorio, pues constituye un tema indispensable en la formación del abogado.

Durante los tres primeros siglos de Roma, lo que regía eran los usos y costumbres que privaban entre los fundadores de la ciudad. En este período, el derecho privado no tiene más fuente que la costumbre.

Es hasta el año 303 en que se plasma un código, como justo reclamo de la plebe, en que se expiden las primeras diez tablas para completar en el año 304, con otras dos, lo que llamaron Ley de las XII tablas. El desarrollo del Derecho Romano se produce con los *plebiscitos*, en el año 468, con la ley *Hortensia*.<sup>101</sup> Después vendrían trabajos de codificación, tales como los Códigos Gregoriano y Teodosiano, para llegar a la legislación de Justiniano, que comprende cuatro colecciones: El *Código*, el *Digesto* o las *Pandectas*, las *Instituciones*, el nuevo Código. A estas habría que agregar las *Novelas*. Todo esto se produce entre los años 528 a 545.<sup>102</sup>

Ihering y Saleilles, también han elogiado a la Jurisprudencia romana por sus excelencias metodológicas.

#### 1.2.1.4. Cosas.

Cuando hablamos de Derechos Reales, estamos presuponiendo la existencia de “cosas”, sobre las cuales recaen dichos derechos, y por tanto, estamos refiriéndonos a cosas sobre las cuales van a recaer las conductas autorizadas a su titular.

Debemos entender por “cosa” o “bien”, *res*, “todo objeto del mundo exterior que puede producir alguna utilidad al hombre”,<sup>103</sup> o bien, “todo objeto del mundo exterior sobre el cual pueden recaer derechos”, como lo expresa Juan Iglesias”.<sup>104</sup>

Las *res* o cosas, son los objetos concebidos como bienes o valores, sobre los que recaen los Derechos reales. Las cosas, *res*, entendidas como objetos de la naturaleza, corpóreos, tangibles, materiales, es un concepto

---

<sup>101</sup> PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Novena Ed. Fernández González José. “Tr.” México, Ed. Nacional, 1952. pp. 28-46.

<sup>102</sup> Opus cit. pp. 55-64.

<sup>103</sup> MORINEAU - IGLESIAS, Marta y Román. Opus cit. p. 112.

<sup>104</sup> IGLESIAS Juan. Opus cit. p. 140.



romano puro. Las cosas se limitaban a objetos materiales, tales como el *praedium*, el *servus*, el *supellex*, la *pecunia numerata*; y no todas las cosas, *res*, quedaban comprendidas en esta categoría, pues la condición para pertenecer a ella, era el que fueran jurídicamente comerciables. Esta fue la vieja concepción romana de las cosas, que no incluía a aquellas que fueran inmateriales como las prestaciones, los servicios o cualquier otra cosa cuya naturaleza o carácter fuera inmaterial.<sup>105</sup>

Los filósofos griegos elaboraron una distinción entre cosas materiales y cosas inmateriales, que después fue tomada por los romanos, y fue Gayo quien la habría de adoptar y adecuarla al campo de lo jurídico, para precisar cuales eran las *res corporales*, y cuales las *res incorporales*, y precisa que las corporales son las que se pueden tocar –*quae tangi possunt*, y las incorporales –*quae tangi nos possunt*- las que no se pueden tocar, que son las que –*in iure consistunt*-.

Gayo no incluye entre los derechos –*res incorporales*-, a la propiedad, por que esta queda dentro de las *res corporales*. Este derecho se ve materializado en su objeto, que se traduce en el *corpus*. Propiedad y cosa se funden.<sup>106</sup>

#### **1.2.1.4.1. Cosas fuera del comercio.**

En Derecho Romano, no todas las cosas podían ser objeto de apropiación, como es el caso de aquellas consideradas fuera del comercio; –*res extra commercium*- estas podían quedar excluidas por diferentes razones, tales como:

1.- Por razones de Derecho divino.

- a. *res sacrae* (terrenos, edificios y objetos dedicados al culto).
- b. *res religiosae* (cosas consagradas al culto doméstico).
- c. *res sanctae* (muros y puertas de la ciudad encomendados a alguna divinidad).

2.- Por razones de Derecho humano.

---

<sup>105</sup> Ibídem. p. 140.

<sup>106</sup> Ibídem. p. 140.

- a. *res comunes*. (Aquellas de uso común para todos los hombres, tales como el aire, agua, mar, etc.).
- b. *res publicae*. (Las pertenecientes al pueblo romano considerado como ente jurídico, tales como carreteras, puertos, ríos, edificios públicos y calles de la ciudad).

#### 1.2.1.4.2. Cosas dentro del comercio.

Las cosas dentro del comercio *-in commercium-* se dividían en:

- a. *res Mancipi*.
- b. *res nec Mancipi*.

Esta distinción se hacía en la época antigua, cuando se establecía gran diferencia entre los ciudadanos romanos y los que no lo eran, a quienes se les llamaba peregrinos; también había una marcada diferencia entre los terrenos itálicos y los provinciales.

Las cosas *res Mancipi*, entre las que se encontraban los terrenos y construcciones propiedad de los ciudadanos romanos, situados en terreno itálico, e incluían a las servidumbres de paso y acueducto, que se hubieran constituido en los terrenos mencionados. Todas las demás cosas, eran *res nec Mancipi*.

#### 1.2.1.4.3. Transmisión de la propiedad y nuevas categorías de cosas.

Para la transmisión de la propiedad había que cumplir con las formas o modos solemnes que establecía el Derecho civil, como era la *mancipatio*. En cuanto a las *res nec Mancipi*, era suficiente la *traditio*. Justiniano abolió estas diferencias, incluida la *mancipatio*. A partir de entonces, las cosas se clasificaron en:

1. Muebles.
2. Inmuebles.

Los inmuebles eran los terrenos y las edificaciones construidas sobre ellos; muebles eran los demás bienes o cosas.

Los romanos también establecieron una clasificación para diferenciar a las cosas que son susceptibles por los sentidos, esto es, que pueden ser tocadas por ser algo tangible, y a las cosas intangibles, como es precisamente el caso de los derechos, ya sean reales o personales. Así, la clasificación quedó de esta manera:

1. Cosas corporales.
2. Cosas incorporeales.

También se hizo la división entre cosas que se podían dividir y las que no, para diferenciarlas:

1. Cosas divisibles. (Aquellas que sin perder su valor pueden ser fraccionadas).
2. Cosas indivisibles. (Las que no se pueden dividir, sin menoscabo de su valor).

Estas divisiones o clasificaciones se extendieron también, para distinguir, las siguientes:

1. Cosas consumibles. (Las que se agotan o acaban con el uso).
  2. Cosas no consumibles. (Las que no se consumen o agotan por el uso).
1. Cosas fungibles. (Pueden ser substituidas por otras del mismo género).
  2. Cosas no fungibles. (No pueden ser substituidas por otras del mismo género, pues se caracterizan por su individualidad).
1. Cosas principales. (Caracterizadas por que por su naturaleza, sirven por si solas).
  2. Cosas accesorias. (Por su naturaleza, su existencia está determinada por otra de la cual depende).

### 1.2.1.5. Derechos Reales y Personales.

Dentro de los derechos patrimoniales, como sabemos, hay dos categorías:

- a. Derechos reales.
- b. Derechos personales, de obligación o de crédito.<sup>107</sup>

En Derecho romano no encontramos definiciones para el Derecho real y Derecho personal, ya que no las hay pues, como veremos en el caso del Derecho de Propiedad, los jurisconsultos romanos no fueron proclives, en general, a elaborar definiciones o teorías generales de sus instituciones. De esta suerte, el Derecho real no tuvo un nombre entre los romanos y la distinción romana estriba en la diferenciación entre el derecho material, y la *actio*. La relación jurídica entre Derecho real y Derecho personal, solo se entiende como eso, como relación jurídica, a aquella a la que da lugar el Derecho personal, en tanto que la que nace del Derecho real, se explica tal solo en el más puro sentido material.<sup>108</sup>

E. Petit los define a los derechos reales como “los diferentes beneficios que el hombre puede darle obtener de una cosa” y nos señala que son limitados en número.<sup>109</sup> Esto se ha mantenido así, pues como el propio Petit lo señala en la misma parte de su obra, y apunta que en las legislaciones modernas han quedado más o menos los mismos derechos reales, por lo que podemos decir que entonces, en la época de la vigencia del Derecho Romano, como ahora, hay un *numerus clausus*. Unos fueron recogidos por el Derecho civil y otros por el Derecho pretoriano.

El Derecho Civil reconoce a la propiedad de manera implícita, “que es el más completo de los derechos reales” y que justamente por esta razón confunden, a menudo, con su objeto, como mencionaremos más adelante.

El término *ius* fue usado por los romanos para hacer referencia al derecho objetivo, así como al subjetivo. Al derecho subjetivo lo subdividieron en absoluto y relativo. El primero faculta la conducta del titular sobre una cosa; el segundo, o relativo, que es conocido como derecho personal o de

---

<sup>107</sup> Ibídem. p. 150.

<sup>108</sup> Ibídem. p. 150.

<sup>109</sup> PETIT, Eugène. Tratado Elemental de Derecho Romano. Ed. Nacional. México 1952. p. 229.

crédito, faculta la conducta ajena, esto es, que otra persona realice en nuestro favor una conducta o servicio.

Del Derecho real surge una relación directa e inmediata entre el sujeto y la cosa, en tanto que en el Derecho personal se establece una relación entre dos personas, en la que hay un sujeto activo que es el acreedor, y un sujeto pasivo que es el sujeto obligado a realizar una prestación.

El derecho absoluto es un derecho real, pues como hemos dicho, faculta la conducta de su titular sobre una cosa. Este es el caso del derecho de propiedad, que es el derecho real por excelencia, por ser el que da lugar a otros derechos reales, los que dan por supuesto la existencia de la propiedad, es decir, se fundan o parten de esta.<sup>110</sup>

Los derechos reales, limitados por el derecho objetivo, como hemos dicho, otorgan facultades diferentes, y el derecho de propiedad, por ser el más importante, es el que otorga las facultades más amplias que el titular pueda tener sobre una cosa.

Por eso también se dice que el Derecho de propiedad es el más real de los derechos, pues de él derivan los demás, como son los derechos reales sobre cosa ajena, *-iura in re aliena-* como es el caso de de las servidumbres, la enfiteusis y la superficie. Estos derechos otorgan facultades más limitadas.

#### **1.2.1.5.1. Especies de Derechos Reales.**

El Derecho Romano reconoció como Derechos Reales a los siguientes:

1. La propiedad.
2. Los *iura in re aliena*.

Estos últimos se subdividían en:

- a. Servidumbres prediales *-servitutes o iura praediorum-*, y servidumbres personales *-servitutes personarum-*: usufructo, uso, *habitatío, operae servorum*.

---

<sup>110</sup> MORINEAU-IGLESIAS, Marta y Román. Derecho Romano. Ed. Oxford University Press. 4ª. Edición. México, 2001. p. 121.

b. Superficie y enfiteusis.

c. Prenda e Hipoteca.

Más adelante nos ocuparemos de los llamados *iura in re aliena*.

#### **1.2.1.6. Propiedad.**

Este apartado es el más importante, dentro de este capítulo, y el centro de esta investigación, por ser la propiedad la institución sobre la cual convergen, y cobran sentido, tanto el Derecho Registral, como el Registro Público de la Propiedad; conocer los antecedentes romanistas sobre la propiedad resulta fundamental, debido a que, como sabemos nuestro sistema jurídico recibió gran influencia del magistral sistema romano.

##### **1.2.1.6.1. Definición y concepto.**

Los romanos no definieron el derecho de propiedad, tal vez porque, aunque siendo muy amplio, el concepto es sencillo, por ser el derecho más completo que pueda darse sobre una cosa material, así que solo se refirieron a los beneficios que produce. Estos los dividieron en tres: *jus utendi*, *jus fruendi*, y *jus abutendi*, –uso fruto y abuso– y se le tiene como un derecho absoluto. Sin embargo, no había un registro que protegiera a los terceros adquirentes,<sup>111</sup> por lo que la propiedad, no obstante la protección que se le dio a través de diversas acciones, como veremos enseguida, propiciaba la clandestinidad, es decir, que los terceros no estaban en condiciones de saber, a ciencia cierta, si la propiedad estaba libre de cargas.

Los juristas romanos no elaboraron una definición de la propiedad, como no lo hicieron con casi la totalidad de sus instituciones, como lo hemos comentado, pero además, como lo señala Eugene Petit, “porque escapa a toda definición por su sencillez y extensión, pues es el derecho más completo que se pueda tener sobre una cosa corporal”. Es por esta razón que los jurisconsultos romanos solo se limitaron a estudiar los diferentes beneficios que procura la propiedad. Estos beneficios se resumen en el uso, el fruto y el abuso: a.- El *jus utendi* o *usus*, que es la facultad de

---

<sup>111</sup> PETIT, Eugene. Opus cit. p. 1.

servirse de la cosa y de aprovechar los servicios que pueda rendir fuera de sus frutos; b.- El *jus fruendi* o *fructus*, que es el derecho a recoger todos los productos de la cosa o bien. c.- El *jus abutendi* o *abusus*, que consiste en el poder de consumir la cosa o bien y por extensión, de disponer de ella de una manera definitiva, destruyéndola o enajenándola.<sup>112</sup>

“La propiedad es la señoría más general, en acto o en potencia, sobre una cosa”.<sup>113</sup> Este señorío faculta al propietario a usar, disfrutar, enajenar, reivindicar, destruir y otras más. Encierra la facultad más amplia que en derecho procede, pues la cosa o bien se somete por entero y de manera exclusiva a su propietario, a su dueño.

Juan Iglesias dice a propósito del Derecho de propiedad en Roma, que es máximo por su potencia, hasta la *lex Scribonia*, de finales de la República. Y sigue: “La propiedad entraña una afirmación soberana –hasta soberbia– frente a todos: *res mea est*.”

Es claro que respecto de una institución que atravesó por diversos períodos, a través de la historia, en la que cada una marcó el término correspondiente, -*mancipium*, *dominium* y *propietas*- no se puede hablar de ella en términos absolutos, pues necesitaríamos referirnos a las diversas “gradas históricas”.<sup>114</sup>

El Derecho de propiedad se realiza *in natura*, sin la participación de los otros derechos que se dan con o por la necesaria existencia de la propiedad, como todos los que vimos con anterioridad.<sup>115</sup>

Este derecho que en la concepción individualista romana se le tuvo y se le tiene por muchos legos, aún hoy día, como un derecho absoluto; en rigor, siempre ha tenido limitaciones, en defensa del interés público o privado, como más adelante veremos. Esto que acabamos de afirmar no desdice o destruye la concepción romana respecto del sometimiento absoluto, inmediato y exclusivo de la cosa o bien a su dueño, pues las limitaciones deben de ser entendidas como excepciones a la regla.

En un principio la propiedad romana estuvo sujeta a un poder soberano, el *mancipium*, y por tanto, el fundo, los esclavos, animales y otros,

---

<sup>112</sup> *Ibidem*. pp. 229 y 230.

<sup>113</sup> IGLESIAS Juan. *Opus cit.* p. 155.

<sup>114</sup> *Ibidem*. p. 147.

<sup>115</sup> *Ibidem*. p. 150.

pertenecían a la familia y formaban un patrimonio inalienable, en la medida de que no se admitía su enajenación. Esto propició la cohesión familiar.

Las cosas familiares se mantiene bajo el *mancipium* del *pater familias* el cual no es el *dominus* de ellas. El *pater familias* mantiene la unidad de la familia y su objetivo, y no podemos decir que esto se pudiera haber entendido como una copropiedad familiar pues la condición de los demás miembros de la familia era de incapacitados.<sup>116</sup> De esta manera la familia se vinculaba por la herencia y aseguraba su continuidad.

### 1.2.1.6.2. Características de la propiedad romana.

Los caracteres de la propiedad romana, relacionados con el señorío sobre el fundo, eran los siguientes:

#### 1.- El fundo romano tenía fines santos.

Los muros de la ciudad se encontraban entre las cosas, *res nec mancipi*, por razones sagradas como se señala en la parte relativa a las cosas. Los muros marcaban los confines de la ciudad y desempeñaban el mismo papel que el de la traza que con un arado hizo Rómulo para delimitar a la naciente ciudad de Roma. Los muros eran consagrados mediante un ceremonial solemne y sagrado que denominaban *limitatio*. Un espacio libre, de al menos cinco pies, debía existir y este espacio era considerado santo –*res sancta*- y por tanto figuraba entre las *res nec mancipi*.

Existieron también los *agri arcifinii*, que no tenía la *limitatio* y eran montes, ríos, vertientes, lagos, fosos, cercas, hileras de árboles y otros, que pertenecían al *ager publicus* y por tanto no estaban dentro del comercio.

#### 2.- La propiedad era ilimitada.

La propiedad, como ya se ha dicho, estaba sometida en forma absoluta, directa y exclusiva al propietario. En esa época del antiguo Derecho romano, no existieron las servidumbres legales, y así, las de paso y de acueducto solo se podían constituir con la conformidad del propietario del predio sirviente.

---

<sup>116</sup> Ibídem. p. 156.



### 3.- La propiedad romana es absorbente.

Todo lo que esta en el fundo se le incorpora y pertenece al mismo propietario. Este principio de accesión obedecía al carácter orgánico de la propiedad y no por una determinación de la ley como ocurre en el Derecho moderno.

### 4.- El fundo romano es inmune.

El fundo romano no estaba sujeto a cargas fiscales o impuestos, ya que estos eran de tipo personal y no recaían en la propiedad. Esto fue aplicable solo al fundo itálico, más no al provincial.

Con la llegada de Dioclesiano en el año 249 d.C., el fundo itálico fue gravado con tributos y, a partir de entonces, se le tiene a este impuesto como una forma de contribuir a las cosas públicas y no como una prestación que se imponía por ser el fundo una propiedad eminente del Estado.<sup>117</sup>

### 5.- La propiedad romana es perpetua.

Al tener la propiedad romana la característica de perpetuidad, eso significó que no pudiera establecerse una propiedad *ad tempus*, esto es, el que se le pudiera fijar un tiempo determinado al derecho de propiedad y pudiera regresar, *ipso iure*, al enajenante.

## 1.2.1.6.3. Clases de Propiedad.

### 1.2.1.6.3.1. Propiedad Quiritaria.

Los romanos reconocieron dos tipos de propiedad privada. La propiedad quiritaria, *dominium ex iure quiritum*, establecida por el Derecho Civil, que estuvo reservada a los ciudadanos romanos y que recaía solo en bienes muebles, o sobre suelo itálico. Estos bienes solo podían adquirirse a través de la *mancipatio* o *tradio*, *in iure cessio*, y *usucapio*.<sup>118</sup>

<sup>117</sup> Ibídem. p. 158.

<sup>118</sup> PEÑA BERNALDO DE QUIROZ, Manuel. Derechos reales, Derecho Hipotecario. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. Madrid 2001. Cuarta edición. Tomo I. p. 204.

#### **1.2.1.6.3.2. Propiedad Bonitaria.**

Por otro lado se encontraba la propiedad bonitaria o *in bonis habere*, establecida por el derecho honorario y que surgió con posterioridad, protegida por el Pretor con la acción publiciana y otros medios.

Pasado el tiempo y habiéndose fusionado el Derecho civil con el Derecho honorario, se borran las distinciones de propiedad comentadas y solo queda una figura llamada *propietas*.

#### **1.2.1.6.3.3. Propiedad Provincial.**

La Propiedad Provincial hacia referencia a las provincias senatoriales o imperiales, en las que los fundos situados en ellas –*in provinciali solo*– pertenecían en propiedad soberana al pueblo romano o al emperador.

#### **1.2.1.6.3.4. Propiedad Peregrina.**

A los *peregrini* no se les permitía ser propietarios *ex iure Quiritium*, pues este era un privilegio de los ciudadanos romanos. La capacidad jurídica de los peregrinos era regulado por el *ius gentium*.

Aunque los peregrinos no tenían defensas fundadas sobre acciones civiles, el Pretor peregrino y los gobernantes de las provincias protegían la propiedad de hecho de los peregrinos, a través de acciones análogas a las del dominio quirritario.

La *constitutio Antoniniana* puso fin a la condición jurídica limitada de los peregrinos, al unificarse la propiedad.

#### **1.2.1.6.4. Limitaciones a la Propiedad.**

Dentro de la idea del derecho absoluto que el Derecho de propiedad confiere a su titular, en la realidad el Derecho romano siempre tuvo limitaciones, como acabo de señalar.

E. Petit nos refiere que ya desde la Ley de las XII Tablas, se prohibía al propietario a cultivar su campo o edificar su campo hasta la línea divisoria de los fundos vecinos, pues debía dejarse, por motivos religiosos, como lo apuntamos con anterioridad, una franja de cinco pies, dos y medio pies correspondientes a cada uno de los fundos, y al que se le daba el nombre de *confinium*. Además, no podía adquirirse por usucapión.

Una segunda limitación consistía en que el propietario del fundo debe abstenerse de hacer trabajos que puedan cambiar el curso de las aguas de lluvia, o que puedan dañar a los fundos superiores o inferiores. La Ley de las XII Tablas daba al vecino la facultad de ejercer la acción *aquae pluviae arcendae*, para hacer que las cosas volvieran a su estado original.

La tercera se refiere a predios que eran susceptibles de expropiación por causa de interés general, no obstante que los romanos no desarrollaron el principio de expropiación por causa de interés público. Esto se daba en casos como la reparación de acueductos de la ciudad o en el restablecimiento de una vía pública.

Otra limitación se daba en los casos en que una propiedad se encontrara en estado de comunidad, en el que dos o más personas fueran propietarios del fundo, con derechos iguales, y por tanto el otro o los otros no podrían disponer de la propiedad, pues la propiedad de uno está limitada por el derecho del contrario.<sup>119</sup>

El establecimiento de servidumbres, también podría considerarse como una limitación a ese poder absoluto que lleva implícito el Derecho de propiedad, ya que la cosa pasa a ocupar “un estado de sumisión”, en el que el *jus utendi* y el *jus fruendi*, se vean afectados en todo o en parte.<sup>120</sup>

Juan Iglesias es más específico cuando nos habla de las limitaciones legales de la propiedad y nos señala que son de dos clases y se basan los criterios para clasificarlos de esta manera, y que consisten en las relaciones de vecindad o del interés público. Es conveniente aclarar que los romanos no les llamaron *servitutes* a las limitaciones legales, de donde debemos inferir que no las consideraban como tales. Las limitaciones por relaciones de vecindad eran varias y enseguida las enunciamos:

## **I.- Relaciones de vecindad.**

---

<sup>119</sup> PETIT, Eugene. Opus cit. pp. 230, 231.

<sup>120</sup> Ibídem. pp. 230, 231.

- a). En las XII Tablas se establecía el derecho del propietario de un fundo, para entrar en el del vecino para recoger las bellotas del árbol de su propiedad, que hubiesen caído en el fundo del vecino. Mas tarde, la recolecta de las bellotas se extendería a toda clase de frutos.
- b). También con antecedentes de la Ley de las XII Tablas, por disposición del Pretor se dispone que si las ramas de un árbol se proyectan sobre la edificación del vecino, puede este pedir que se corte, y sus requerimientos no son atendidos, puede cortarlo él mismo y hacer suya la leña.
- c). La disposición que prohíbe que las construcciones propias oscurezcan la casa del vecino, corresponde a la época posclásica. La norma de referencia señalaba que nadie debería construir a menos de cien pies de distancia de los ya existentes, que tengan vista sobre el mar. En el período justiniano se establece que el dueño debe tolerar la saliente del muro del vecino, siempre que no sobrepasa a medio pie. En el mismo sentido, solo que referido al aire, no se permite quitarle aire al vecino, cuando este es indispensable para limpiar el grano.
- d). Los edificios nuevos, deben ser construidos a doce pies de distancia, cuando menos, de los ya existentes, o a quince si se tratase de un edificio público. La altura se limita a 100 pies.
- e). Cuando se trate de un sepulcro que solo tenga acceso a través del fundo vecino, en la época clásica no se le da derecho de paso forzoso, pero puede solicitarla en forma precaria, *precibus*, como una súplica, y de manera extraordinaria. Ya en el período justiniano la legislación le da al propietario del sepulcro, el derecho de paso forzoso, dejando a salvo la debida indemnización.<sup>121</sup>

Surge así en relación al *iter ad sepulchrum*, la servidumbre legal de paso necesario, que más tarde se amplía a todos los fundos que quedaron dentro de otros.

- f). El propietario de un fundo debe permitir dentro de los límites de la humana tolerancia, las emanaciones –*immissio*– del fundo vecino.

---

<sup>121</sup> IGLESIAS, Juan. Opus cit. p. 163.

- g). En la época clásica rige un principio del *ius civile*, según el cual las aguas deben seguir su propio curso –*naturaliter defluere*, a través de los fundos. Mediante la *actio aquae pluviae arcendae* se puede pedir al vecino la destrucción de las obras *opus manu factum* que impidan ese fluir natural del agua.

En la época justineana lo relativo a las aguas es objeto de una nueva regulación, y se establece que cada quien debe hacer uso de las aguas observando como límite la propia utilidad. El abuso es condenado cuando se hacen obras *animo nocendi*. Con estas reformas los jurisconsultos justinianeos sientan las bases del ordenamiento moderno.

## II. Limitaciones de Derecho público.

- a. El propietario no puede demoler un edificio con objeto de especular con los materiales –*negotiandi causa*–, como tampoco puede disponer por legado de los materiales de un edificio.
- b. En la época clásica en que imperó la autonomía patrimonial, no existió la expropiación por causa de interés público.

Si un propietario no estaba dispuesto a ceder el terreno para la construcción de un acueducto público, se compraba el fundo entero, de manera de dar lugar a la *admirabili aequitate*, en donde el Estado y el particular quedaban satisfechos. Para Juan Iglesias esta forma de resolver la cuestión sin mayor problema y poder construir los acueductos públicos, hacía que esto operara, debido por una parte a que gran parte de los terrenos de la ciudad eran propiedad del Estado, y a que debe haber sido común que hubiera lo que se da en llamar “espíritu ciudadano”.

La observación que en su obra y a continuación del anterior comentario hace Juan Iglesias, resulta del mayor interés, pues nos da cabal idea del respeto que se tenía por la propiedad privada: “No existe en Roma una ley de expropiación por causa de utilidad pública, por un romano no calificaría de *iniusta* la disposición de un magistrado en tal sentido”.<sup>122</sup>

---

<sup>122</sup> *Ibidem*. p. 164. Juan Iglesias explica el que Augusto no hubiera recurrido a la expropiación para construir un nuevo Foro, no obstante que podía hacerlo, aun cuando faltara una ley específica, en virtud de su *imperium* en donde se encontraba comprendido el derecho de expropiación. Augusto entendió, nos dice Iglesias, que “...el Estado no debe entrometerse en la esfera privada mas que cuando se trate

- c. En cuanto a las mismas, en la época clásica, éstas pertenecen a su propietario del fundo. Para la época romano-helénica, el propietario debe consentir excavaciones de terceros que deberán pagar a este una décima parte del producto y otro tanto al Estado.
- d. La Ley de las XII Tablas dispone que los fundos confinantes con una vía pública, deben mantenerla en buen estado. La sanción por el incumplimiento de esta obligación, que ocasionara que el camino se tornara intransitable, se imponía la pena a los dueños, considerados como negligentes, “la de sufrir el paso de jumentos”.

Mientras una vía estuviera intransitable por la causa que se apunta, el propietario más próximo queda obligado a permitir el tránsito – proestare viam. Esto constituyó una norma clásica.

- e. Los propietarios de fundos ribereños, debían permitir el *usus publicus riparum* a la navegación.
- f. Fines religiosos y el interés de la salud pública, se prohibía quemar y sepultar cadáveres dentro de la ciudad, por lo que debía hacerlo a una distancia no menor de sesenta pies, fuera de la ciudad.

#### **1.2.1.6.5. Modos de adquirir la Propiedad.**

Los modos de adquirir la propiedad en Roma, se refieren a los hechos jurídicos que la ley señala como apropiados para que, en su calidad de señoría general, entren al campo en que puedan quedar a disposición de los particulares.

En las Instituciones de Gayo se hizo la distinción entre los modos de adquirir que fueron el *iuris civile* y el *iuris gentium*.

*iuris civile*. Dentro de esta clasificación figuran la *mancipatio*, la *in iure cessio* y la usucapión.

*iuris gentium*. Dentro de esta clasificación se encuentran la ocupación, la accesión, la especificación y la tradición.

---

de algo verdaderamente imprescindible”. Conforme la tradición romana de siempre, la legislación de Augusto, relativa al orden privado, únicamente se ocupa de lo necesario.

### 1.2.1.6.6. Adquisición de la Propiedad.

La adquisición de la propiedad se podía llevar a cabo a través de modos originarios o modos derivativos.

### 1.2.1.6.7. Modos originarios.

- I. Ocupación.
- II. Adquisición del tesoro.
- III. Accesión.
- IV. Especificación
- V. Confusión y conmixtión
- VI. Adquisición de frutos.
- VII. *Adiudicatio*.
- VIII. *Litis aestimatio*.

#### I. Ocupación.

A través de la ocupación se adquiere la propiedad, tomando posesión de una cosa que no tenga dueño: *res nullius cedit occupanti*.

En el Derecho Romano existió el principio de la libertad de ocupación y, como se ha dicho la *occupatio*, solo podía tener lugar respecto de la *res nullius*, y se le da una importancia tal, que ha llegado a ser vista como la fuente misma de la que surge la propiedad.<sup>123</sup> Esta forma de adquisición, así como las otras maneras de adquirir, como la *usucapion*, la accesión, la especificación y la tradición, se ve que existió una clara inclinación de la jurisprudencia para elaborar lo que Juan Iglesias denomina “Derecho de raíz natural”.

La manera como operó la *occupatio*, en Roma, fue la de considerar que cualquier cosa que se encontrara en su estado natural podían ser objeto de

---

<sup>123</sup> Ibídem. p. 166. En el D. 41, 2, 1, 1 se dice *Dominiunque rerum ex naturali possessione coepisse Nerva filius ait eiusque rei vestigium remanere in his, quae terra mari caeloque capiuntur: nam haec protinus eorum fiunt, qui primi possessionem eorum adprehenderit.* Cf. D, 41, 1, 1; Gargy, 2, 66: Inst. 2, 1, 12.

esta forma de adquirir la propiedad. Dentro de las cosas en estado natural que podían ser objeto de apropiación se encontraban todo tipo de animales, así como las cosas abandonadas por su dueño.

## II. Adquisición del Tesoro.

Se consideró como Tesoro a monedas, alhajas y otras cosas de valor u objetos preciosos, depositados en algún lugar, bajo tierra, u ocultos de cualquier otra forma, sin que se sepa, o se tenga memoria “de quien pudo ser su propietario”, y por tanto resulta imposible identificar a la persona que tuviera algún derecho sobre dicho Tesoro.

En un principio se consideró al Tesoro como un incremento del fundo en que se encontrara y que respondía a las características del *fundus* romano, que incluía todo lo que estuviera dentro de él y bajo de él, entendiéndose por esto último al subsuelo. Posteriormente, la *lex Iulia y Papia Poppaea*, dispuso que los bienes vacantes –*bona vacantia*- eran propiedad del *fiscus*. Mas tarde una constitución de Adriano que al parecer no tuvo efectos y que fue acogida con posterioridad, por el Emperador Justiniano, dispuso que la propiedad del Tesoro, lo sería por mitad; una parte para el dueño del fundo y la otra para el descubridor. La excepción la constituía el que el lugar fuese sagrado o religioso, en cuyo caso correspondía por entero al *inventor*. Era requisito que la *inventio* ocurriera de forma casual.

Es preciso señalar que la *inventio* tenía la fuerza necesaria para atribuir la propiedad del Tesoro, y por tanto no se identifica con la *occupatio*. Tan es así que las fuentes no se refieren en absoluto de *occupare*, sino de *invenire*, y por tanto se trata de dos figuras diferentes. La *inventio* no se identifica con la accesión, porque habría en este caso que reconocer al dueño del fundo, como dueño de todo el Tesoro, aunque después estuviera obligado a entregar la mitad al *inventor*. El *dominus* y el *inventor* adquieren a la vez y de forma inmediata.

## III. Accesión.

Se entiende que la Accesión –*accessio*- se da cuando una cosa se adhiere a otra, ya sea de manera natural o artificial, de tal suerte que ambas formen una sola cosa. Quien fuera el dueño de la cosa principal, se hace dueño de la cosa accesoría, esto es, de la que sede o accede.



En la *Accesión*, cuando la unión que hubiera tenido lugar, pueda deshacerse, y la cosa accesoria pudiera volver a su estado original, hace que estemos ante una adquisición resoluble, y que al dueño de la cosa accesoria se le conceda la *actio ad exhibendum*, de suerte que pueda reclamar la propiedad a través de la *rei vindicatio*.

Cuando la cosa accesoria se funde con la principal y no admite el que recupere su *pristina causa*, nos encontramos ante una adquisición irrevocable. Sin embargo, quien sufriera pérdidas por esta razón, podrá ser indemnizado, según se trate de quien haya hecho la unión de la cosa accesoria. Si hubiese sido el propietario de la cosa accesoria, y existiendo la buena fe, así como la posesión de todo, puede oponer la *exceptio doli* a la *reivindicatio* que hubiera sido ejercida por el propietario de la cosa principal.

Los estudiosos del Derecho Romano distinguen tres clases de *accesión*.

- a. *Accesión de mueble a mueble.*
- b. *Accesión de mueble a inmueble.*
- c. *Accesión de inmueble a inmueble.*

Hemos creído que al abordar el tema de la *accesión*, conviene, aunque pudiera parecer una digresión, tratar uno de los conceptos más importantes que enriquecieron, el sistema jurídico romano. Se trata de la *humanitas*, este concepto que ya Ulpiano consideró, y que más tarde sería recogido por Justiniano; esta *accesio* que no era usada en las leyes ni por los jurisconsultos, fue resultado de la doctrina de los interpretes y es aquella que se expresa como la forma o el modo natural de adquirir, lo que daba derecho al propietario de una cosa sobre todo lo que se la incorpora, formando parte de ella, y sobre todo se desprende de la misma para formar un cuerpo nuevo, como ya, con otras palabras, lo expresamos al inicio de este punto. Por tanto, resulta que la *accesión* ocurre, cuando alguna cosa accesoria está unida o incorporada a una cosa principal. Esto, expresado de otra manera, se puede decir que la *accesión* es el modo de adquirir el incremento de nuestras cosas.

Justiniano, en las Instituciones, donde se trata, de la número 19 hasta la 38, título primero, libro segundo, en el que se expone la división de las cosas, en la primera sección se señala un principio muy interesante:

“...adquirimos también por derecho natural el parto de los animales sujetos a nuestro dominio”.

Esta regla no deja duda de que los productos de los frutos naturales le pertenecen al propietario. Desde luego que tratándose de productos de la tierra, no hay discusión posible; esta se puede dar tratándose de los productos de animales, cuando macho y hembra pertenecen a distintos dueños. En este caso, y de acuerdo a la tradición, se le reconoce el dominio al dueño de la madre. Esto está acorde al criterio de Ulpiano, que admite que el feto es una parte de las entrañas de la madre (Digesto, libro XXV, título IV, Ley 1, número 1, libro VI, título 1, número 2 de la ley 5).

De la afirmación anterior se desprende que el dueño de la madre, también lo será del feto, como parte integrante de algo que le pertenece, y que una vez desprendido de la madre, quedará en su propiedad, dada la consecuencia de la accesión. Más adelante, el Digesto (ley 66, título 1, libro XLI) indica con toda precisión que, el producto de la hembra que hubiere pertenecido a varios dueños quedará en propiedad a aquel que lo sea al momento del parto.

El problema, por demás interesante, se plantea cuando nos encontramos frente a una esclava embarazada, y se debe definir a quien pertenece el feto y, en el momento del parto, la criatura. De cara a los antecedentes que hemos mencionado, tendríamos que decir que el dueño de la criatura lo sería el amo de la esclava. Sin embargo, la disposición jurisprudencial, que es la que da el orden de la *humanitas*, frente a la cual la solución jurídica de este caso es diferente.

La solución se inclina por considerar que hay frutos extraordinarios, los cuales constituyen una accesión accidental y que no corresponden al propietario de la cosa principal. Los frutos extraordinarios que constituyen una accesión accidental, dentro de la cual se consideró a los hijos de la esclava, que no podían ser tomados como productos ordinarios. En el capítulo de la División de las Cosas, de Justiniano se expresa: "*partus vero ancillae in fructu non est: itaque ad dominum proprietatis pertinent*", (más no se reputa como fruto de la esclava el parto, y por tanto pertenece al señor de la propiedad...y de inmediato agrega: "*absurdum enim videbatur, hominem in fructu esse, cum omnes fructus renum natura hominem gratia comparavit*", que nos señala lo absurdo que parecería considerar al hombre como usufructo, siendo que la naturaleza a producido todos los frutos de la tierra para su beneficio.<sup>124</sup>

---

<sup>124</sup> MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. La Senda de la Jurisprudencia Romana. Ed. Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México. México, 2000. pp. 204-211.

#### IV. Especificación.

La Especificación consiste en la transformación de una materia prima en una cosa nueva.

En los casos en que un producto se ha elaborado con materia ajena, surge el problema de decidir respecto de la propiedad del objeto transformado. Los sabinianos atribuían la propiedad de la cosa nueva al dueño de la materia prima; los proculeyanos, lo atribuían al que hubiera transformado la materia en una *nova species*. Se hizo además la distinción entre la *species* que podía volver a su estado anterior y aquella en que no fuera posible. En el primer supuesto, el propietario de la materia sigue teniendo el dominio; en el segundo, la *nova species* pertenece al especificador. Justiniano acoge este punto medio, y agrega, que el especificador es quien adquiere la propiedad de la cosa especificada cuando la elabora con materia que sea en parte de su propiedad y otra parte ajena.

Lo anterior no implicaba que quien sufriera pérdida de la materia o del trabajo no fuera indemnizado. La indemnización se podía obtener mediante la *exceptio doli* a la *reivindicatio*, siempre y cuando la *nova species* estuviera en poder del perdidoso. Si este último no está en posesión, no le asiste ningún otro recurso.

#### V. Confusión y Conmixción.

---

Magallón Ibarra destaca en esta obra que de acuerdo a Fritz Schulz, la *humanitas* fue una creación autónoma de los romanos, reconociendo que esta inspirada en la filosofía griega. Este principio humanístico que quedó como un concepto de la mayor importancia en la jurisprudencia clásica, tiene un profundo contenido de sabiduría humana y que permite encasillar en una sola palabra una diversidad de conceptos.

En el ejemplo que tratamos, del hijo o hija de la esclava, debe hacerse referencia a la definición consignada en la Instituta, respecto del usufructo en el que toman parte el *jus utendi* y *jus fruendi*. Ya hemos visto que de acuerdo a *jus utendi*, se pueden tomar los frutos de la cosa, en tanto que sean necesarios y el *jus fruendi* implica una facultad mayor pues en este caso, se pueden disponer de todos los frutos de la cosa. Aquí resulta oportuno recordar que esos frutos pueden ser naturales, industriales y civiles, categorías dentro de las que no cabe nuestro caso.

Desde nuestro punto de vista la creación de la idea de la *humanitas*, a partir de la época a que nos estamos refiriendo, constituye un parte aguas dentro del derecho romano que transforma concepciones arcaicas y que lo va alejando cada vez más de la expresión "*dura lex sed lex*" y por supuesto de la Ley del Talión.

Este tema de la *humanitas* como le llamaron los romanos y los griegos refirieron a ella como *anthropine physei*, abre todo un mundo de ideas propias de la filosofía del derecho que comprende a los fines éticos del hombre y que rebasa la posibilidad de ampliarnos en el tema, pero que desde luego resulta muy interesante y sería materia de un trabajo o investigación en particular sobre el humanismo.

La Confusión se da al mezclar líquidos o sólidos, del mismo o de distinto género, sin que se produzca la incorporación de una cosa a la otra –accesión-, ni se elabore una *nova species*, ante cuyo caso estaríamos frente a la especificación. A la Confusión la rigen los siguientes principios:

- a. Si se puede dar la separación, los propietarios conservan la propiedad de su cosa.
- b. Si no es dable la separación, se da el estado de copropiedad –*communio pro indiviso*-. En esta circunstancia cada propietario podrá ejercer la *actio communi dividundo*, a la que se agrega la reivindicación *pro parte indivisa*.
- c. Si la mezcla se llevó a cabo con el consentimiento de ambas partes, no se hace la distinción entre cosas separables e inseparables, y en esta circunstancia la cosa objeto de la confusión, queda en condominio. En este caso, cada condómino puede ejercitar la acción divisoria –*actio communi dividundo*-.

Aclarando las diferencias entre Confusión y Conmixción, respecto de la especificación y la accesión, podemos decir que en el caso de la especificación y la accesión, la mezcla de líquidos o sólidos produce la adquisición de la propiedad. En la confusión y conmixción, sucede todo lo contrario, pues solo traen consigo una transformación de la propiedad separada o autónoma en propiedad *pro parte indivisa*.

## VI. Adquisición de Frutos.

Para que el fruto exista como tal, debe estar desprendido de la cosa principal. De esta manera, puede ser considerado como un objeto independiente, y su propiedad puede pertenecer al dueño de la cosa que lo ha producido, o al titular de un Derecho Real o un Derecho Personal.

Por la separación de los frutos, estos los adquiere:

- a. El dueño de la cosa que los produjo.
- b. El poseedor –*possessor*- del *ager vectigalis*, durante la época clásica y, por el enfiteuta en el Derecho Justiniano.

- c. El poseedor de buena fe, en el momento en que ocurre la separación. En el Derecho Justiniano se estableció que el poseedor de buena fe solo podía obtener el beneficio de los frutos consumidos, antes de que se hubiera promovido la reivindicación, y quedaba obligado a restituir los que existieran en este momento.

## VII. *Audicatio*.

Esta forma de adquirir la propiedad consistió en el pronunciamiento que debía ser el *iudex* en los juicios divisorios –*actio communi dividundo* y *actio familiae erciscundae*–, que eran los juicios en los cuales se dividían las cosas o herencias comunes, tenían un valor constitutivo respecto de la propiedad. En caso de llevarse a cabo la *adiudicatio* judicial, la propiedad *pro parte indivisa*, se convertía en propiedad separada.

## VIII. *Litis aestimatio*.

La *Litis aestimatio* se llevaba a cabo en un proceso clásico frente al juez, quien no condenaba al demandado a dar el objeto en litigio, sino a pagar su valor en dinero. La condena –*condemnatio pecuniaria*– se pronunciaba en el caso de que el demandado no atendiera la invitación de *iudex* para que restituyera. El demandado podía elegir, entre restituir la cosa o pagar el precio a que hubiera sido condenado. En este último caso, la cosa quedaba en su propiedad.

### 1.2.1.6.8. Modos derivativos.

- I. *Mancipatio*.
- II. *In iure cessio*.
- III. *Traditio*.
- IV. *Usucapio*.

#### I. *Mancipatio*.

Se llamó *mancipatio* a la enajenación de las *res Mancipi*, que se llevaba a cabo con las solemnidades del *gestum per aes et libram*. Gayo nos hace una descripción de este tipo de negocio jurídico: Se precisan cinco testigos, que deben ser ciudadanos romanos y púberes, y de otra persona

que sostenga una balanza y actúe como pesador o fiel contraste – *librepens*- el adquirente –*mancipio accipiens*-, teniendo en la mano un trozo de cobre –*raudusculum*- y se hace como parte del ritual el pronunciamiento que afirma que la cosa le pertenece de acuerdo con el derecho de los quirites, y que la compra utilizando el cobre y la balanza: *hunc ego ominem ex iure Quiritium meum esse aio isque mihi emptus esto hoc aere aeneaque libra*; enseguida golpea la balanza con el trozo de cobre y ofrece este como pago del precio.

La *mancipatio* en los primeros tiempos del derecho romano era una compra real y que tenía un efecto inmediato sobre la cosa y el precio. La cosa debía estar presente y, en caso de ser mueble debía tenerla en la mano. Con la evolución de derecho, en época posterior fue posible enajenar fincas distantes, y entonces se sustituía la toma de posesión con un objeto simbólica, que podía ser una piedra u algún otro objeto. El trozo de cobre sirve como precio, en la época en que todavía no existía la moneda acuñada.

La *mancipatio*, toma mas tarde una forma abstracta, debido en parte a la acuñación de la moneda y a las exigencias de un tráfico comercial mas intenso. *Librepens*, balanza y cobre, permanecen, solo que lo que se pesa es solamente un símbolo, pues el pago del precio ha quedado fuera del acto mancipatorio. El *mancipio accipiens* declara el precio al que compra. Ya para entonces el formulario de la *mancipatio* podía ser modificado o ampliado, de acuerdo al interés de las partes, ya que al adquirir se podían imponer reservas, tales como el usufructo u otro derecho real y otras mas.

## II. *In iure cessio*.

Esta institución fue ya reconocida desde las XII Tablas, y es posterior a la *mancipatio*. Se trata de un proceso de reivindicación en el que solo tomaban parte *cives romani*, y se aplicaba a la constitución o extinción de derechos de señorío, sobre personas o cosas –*mancipi o nec mancipi*-. En tratándose de la transmisión de la propiedad, el adquirente debía presentarse ante el magistrado, que podía ser el pretor urbano o el gobernador provincial, pidiendo la reivindicación de la cosa. Estando frente al magistrado, debía sujetar la cosa u objeto que la representara, y pronunciar la formula de la *vindicatio*: *aio hanc rem meam esse ex iure Quiritium*; el enajenante no contesta la afirmación del adquirente, y por tal se evita la *lis* por el abandono –*in ius cedere*-, y ante esto el magistrado

adjudica la cosa al que la reclama como propia. De este abandono deriva la atribución del dominio; la *addictio* tan solo confirma este resultado.

La *in iure cessio* se aplicaba a todos los negocios sobre derechos reales o personales que estuvieran sancionados por la *vindicatio*.

La *in iure cessio*, a partir de la época clásica, cayó en desuso, tal vez por la dificultad que representaba presentarse ante el magistrado pero, fundamentalmente porque otras formas como la *mancipatio*, ofrecía mayores garantías, así como el desmantelamiento del viejo sistema de las *legis actiones* y el surgimiento de la *traditio* como una forma expedita de transmitir la propiedad, dieron por resultado su desaparición. En la compilación de Justiniano, se suprimen las palabras *in iure* y el verbo *cedere*, toma el significado de transmitir o constituir.

### III. *Traditio*.

El significado de *Traditio* es entrega y esta forma de transmitir la propiedad es la mas antigua y natural forma de enajenación de las *res nec mancipi*. Para que tuviera eficacia en cuanto a la traslación del dominio se requería lo siguiente:

1. La entrega misma de la cosa.
2. La voluntad de transmitir y adquirir la propiedad.
3. El fin práctico que motiva la entrega y que constituye el fundamento de la adquisición: *iusta causa traditionis*.

El *tradens* puede ser el propietario de la cosa; el acreedor pignoraticio que no hubiera sido pagado; el tutor del impuber, el *curator* del loco y el *procurator*, administrador representante del propietario; el Fisco, el Emperador y la Emperatriz en relación a cosas pertenecientes a otro; el mandatario con poder especial; el *filius* o el *servus* a quienes se les hubiera concedido la administración del peculio.

Aun siendo propietarios, los infantes, los locos y los pródigos; los pupilos que no tengan tutor, no pueden enajenar.

La cosa debe ser corporal –*nec mancipi*- de acuerdo al derecho clásico y debe estar en el comercio –*e in commercio*-. Y no debe tener cláusula que prohibía la enajenación.

Por lo que hace la entrega de la cosa, en la época antigua solo exigía una expresión material: si la cosa fuera mueble basta que pasara de una mano a otra; si se tratara de un fundo, era preciso entrar en él. Para la época posclásica y justiniana, termina la rigidez del procedimiento. Por una parte se espiritualizan ciertos modos de tradición y, de otra, se norman situaciones en las que la necesidad de la entrega efectiva de la cosa, no tendría sentido. En este caso se lleva a cabo lo que se dio en denominar como *traditio ficta*, esto es, que la tradición se hace sin la entrega de la cosa, y produce los mismos efectos que si se tratara de una tradición verdadera.<sup>125</sup>

Consideramos importante recalcar que la *iusta causa traditionis*, consiste en un fin práctico que obedeció a razones de orden económico y social que, de manera inmediata hace que opere la entrega y sirve como fundamento, por determinación de la ley, a la adquisición de la propiedad.

Las *iustae causae traditionis*, cuyas figuras típicas son la donación, compra-venta, *dos*, *solutio*, etc., no se encuentran disciplinadas positivamente. Esta determinación positiva se encuentra en cambio, en las *iniustae causae*, que impiden el traspaso de la propiedad.

#### IV. Usucapio.

Este modo se refiere a la adquisición del dominio a través de la posesión –*usus*-. La posesión continuada de una cosa durante un determinado tiempo. Durante las épocas antigua y clásica, esta institución respondió a

---

<sup>125</sup> *Ibidem*. pp. 166-181. Los interpretes medievales agruparon bajo el denominador común de *traditio ficta*, lo que significa que se hace la tradición sin la entrega de la cosa, a los casos que se mencionan a continuación:

1). La *traditio symbolica*, que consiste en entregar un símbolo o llevar a cabo un acto simbólico, como podía ser la entrega de las llaves de un almacén donde hubiera mercancías o la entrega del documento justificativo de la propiedad del enajenante; también del señalamiento de la cosa a través de signos convencionales o el encargo de la custodia de la cosa a un guardia.

2). La *traditio longa manu*, o sea, la entrega de la cosa situada a distancia por su indicación o señalamiento.

3). La *traditio brevi manu*, por medio de la cual quien estuviera detentando la cosa, como arrendatario, depositario, comodatario u otra condición, se convierte, a través del consentimiento de la otra parte, en poseedor jurídico.

4). El *constitutum prosectorium*, que se da cuando el que posee la cosa en nombre propio la enajena a otro, pero la conserva en su poder como usufructuario, arrendatario, etc.



la necesidad de convertir en propietario a quien no lo fuera, ya sea porque el transmitente careciera de derecho, o porque no se hubiera observado la forma requerida para la transmisión. Después de desaparecida la distinción entre adquisición formales y no formales la *usucapio* tiene como fin único, el de transformar en una verdadera situación jurídica aparente del que adquiere de buena fe a *non domino*.

De acuerdo a la ley de las XII Tablas la propiedad se adquiría por la posesión continuada durante dos años, si la cosa fuere inmueble, o de uno, si fuera mueble. Desaparecidos el *usus* y *auctoritas*, a través del paso del tiempo y confirmada que fuera la *usucapio* el adquirente tiene a su favor un título jurídico autónomo e inatacable.

#### 1.2.1.6.9. Protección de la propiedad.

Los propietarios tuvieron diversos medios judiciales y extrajudiciales, para defender su derecho de propiedad.

La acción típica y fundamental fue la *rei vindicatio* que se ejercía cuando un tercero, sin título, se arroga la condición de propietario. Respecto de los problemas que ocasiona la perturbación del pleno y libre ejercicio del dominio, se podían oponer la *actio negatoria*, la *operis novi nunciatio*, la *cautio damni infecti*, y el *interdictum quod vi aut clam*.

##### I. *Rei vindicatio*.

Esta acción era la que protegía al *dominus ex iure Quiritium*, contra el tercero que posee de manera ilícita, y tiene como fin, el que le sea reconocido un derecho de propiedad y se le restituya la cosa o el bien.<sup>126</sup>

En un principio el proceso de propiedad tiene lugar entre dos contendientes que se disputan el mismo derecho. En esta circunstancia no existen diferencias de posición, dado que la *vindicatio* del primero y la *contravindicatio* del segundo, se manifiestan en términos idénticos – *aio hanc rem meam esse ex iure Quiritium*-. Se trata pues de dos sujetos que tienen pretensiones de *dominus*.

---

<sup>126</sup> *Ibidem*. p. 186.

Ya para la época clásica, las controversias sobre la propiedad se hacían a través del procedimiento de las *sponsiones* o de acuerdo a la fórmula petitoria –*per formulam petitoriam*–.

En el primer tipo de procedimiento, la propiedad en litigio es objeto de una apuesta que el demandado hace a solicitud del actor, en la que promete entregar a este, si resultara ser propietario, la cantidad de 25 ases: *Si homo, quo de agitur, ex iure Quiritium meus est, sestertios XXV nummos dare spondes* (¿Prometes darme XXV sestercios si el esclavo, acerca del que se litiga, me pertenece en virtud del derecho quiritario?). El demandado promete a través de la *stipulatio* restituir la cosa, añadiendo los frutos que se hubieran percibido en el intervalo.

La reivindicación por el segundo procedimiento, se lleva a cabo a través de la fórmula petitoria –*per formulam petitoriam*–, que fue la más común en esta época, y resultaba más sencilla. En este caso no se abría un juicio entre quienes pretendieran tener la propiedad, sino entre las partes que se encuentran en posiciones diferentes, esto es, un actor, propietario y un demandado, poseedor. Este modo tiene por objeto definir el derecho de propiedad, así como la restitución de la cosa.<sup>127</sup>

## II. *Actio negatoria.*

La acción negatoria se concedía al propietario, con objeto de oponerse a quien se arrogara un derecho de servidumbre o de usufructo, sobre su bien, con objeto de obtener una declaración de inexistencia de tales gravámenes. El propietario estaba obligado a proporcionar la prueba de la propiedad, y la contra parte debía demostrar el derecho opuesto. El demandado, si fuese vencido, podía ser obligado a prometer que no causaría más molestias o perturbaciones –*cautio de amplius non turbando*–.

## III. *Cautio damni infecti.*

La *cautio damni infecti* es la promesa de resarcir los daños que estuvieran amenazando a una propiedad, ya fuera por el mal estado de la propiedad

---

<sup>127</sup> *Ibidem.* p. 187. En esta misma obra se señala que tratándose de bienes inmuebles, el demandado no tiene obligación de tomar la defensa de la cosa –*rem defendere*–. Si opta por no defenderla, el pretor concede al demandante el *interdictum quem fundum*, para que se posea de éste; si se trata de un mueble y se encuentran ante la presencia de un magistrado, este ordena que sea abandonada en manos del actor –*duci vel ferri pati*– en caso de no estar presente el actor puede ejercer la *actio ad exhibendum*.

vecina, o por obras que dicho vecino estuviera llevando a cabo en su suelo, aun cuando estas se pudieran considerar como legítimas.

Lo común era que esta *cautio* se hiciera de manera voluntaria y por tanto, extrajudicialmente. La negativa a prestar la caución extrajudicial, abría la posibilidad de iniciar un procedimiento judicial.

#### IV. *Operis novi nunciatio*.

Esta acción para defender la propiedad, ante la ejecución de una obra nueva, posibilitaba al perjudicado, por si mismo o a través de un representante, la *nunciatio*, sin necesidad de recurrir al magistrado. Esta acción tenía por objeto impedir la continuación de la obra, quedando a salvo la posterior decisión judicial.

La obra nueva, iniciada pero no concluida, podía ser continuada, si el denunciado solicita y obtiene del pretor la *remissio nunciationis* o cuando hiciera la promesa de regresar las cosas a su estado original, si el denunciante hubiera fundado debidamente esta pretensión.

#### V. *Interdictum quad vi aut clam*.

Este interdicto, muy semejante al medio de defensa anterior posibilitaba al propietario, poseedor, o titular del derecho real sobre cosa ajena, o de un derecho personal, para solicitar la demolición de la obra llevada a cabo de manera clandestina –*clam*– o en contra de lo que el hubiera prohibido. Este interdicto esta referido a la obra llevada a cabo en terreno ajeno o propio.

Este interdicto también tuvo por objeto, ordenar que la cosa volviera a su estado anterior, y el mandato que resultara de él, alcanzaba no solo al autor de la obra, sino también a sus herederos, así como al tercer poseedor, independientemente de que otro la hubiera ejecutado.

### 1.2.1.6.10. El Condominio.

Los Romanos tenían como principio el que no se podía tener una propiedad *in solidum* entre varias personas, es decir, que no puede haber una propiedad de varias personas sobre una misma cosa. Sin embargo, se admitía la *communio* en la que había cuotas ideales, sin que estuvieran

referidas a partes concretas o materiales: *totius corporis pro indiviso pro parte dominum habere*.<sup>128</sup>

### 1.2.1.7. Posesión.

#### 1.2.1.7.1. Definición y naturaleza jurídica.

Los romanos llamaron a la posesión *possessio*, que se deriva de *possidere*, la cual contiene la terminación *sidere*, o *sedere*, que significa sentarse o asentarse en una cosa. Por esto, la definición de posesión es la siguiente: “Poder de hecho que una persona ejerce sobre una cosa, con la intención de retenerla y disponer de ella como si fuera el propietario”.<sup>129</sup>

Los romanistas contemporáneos señalan que la posesión no era un derecho, sino tan solo una situación de hecho, y para apoyar sus afirmaciones citan, del Digesto, diversas aseveraciones de autores de la época. Sin embargo al hacer una revisión del propio Digesto, se podrá ver que esos mismos autores romanos se manifestaron haciendo afirmaciones contrarias o contradictorias, que en seguida se mencionan, tanto unas como otras, y se anotan los datos para su localización: Papiniano, (D. 4, 6, 19; D. 41, 2, 49 pr.; 41, 2, 49, 1), Paulo (D. 41, 2, 1:3 y 4; D. 50, 17, 153) y Javoleno (D. 41, 2, 23 pr).<sup>130</sup>

Como explicación para lo anterior debemos decir que entre los estudiosos del Derecho Romano, son conocidas las muchas contradicciones del Digesto, atribuidas al hecho de que los compiladores, al reunir las citas, las adecuaban o actualizaban con interpolaciones y los criterios adoptados para llevar a cabo esta tarea, no siempre fueron uniformes. Este problema, y las diversas interpretaciones de autores desde la primera época del Derecho Romano y épocas posteriores, y a todo lo largo de la historia, hasta nuestros días, hace que la posesión sea una de las instituciones del Derecho Romano más difíciles de estudiar. Savigny y Ihering, en la época moderna, elaboraron teorías sobre la posesión que son contradictorias, pues en tanto que Savigny se pronuncia por considerar a la posesión como

---

<sup>128</sup> *Ibidem*. pp. 191-192. En relación al principio de que no se puede tener una propiedad *in solidum*, Celso dice: *duorum in dominum esse non potest*.

<sup>129</sup> MORINEAU – IGLESIAS, Marta y Román. *Opus cit.* p. 115.

<sup>130</sup> *Ibidem*. p. 115.

una situación de hecho, Ihering dice que la posesión, por si misma es un derecho.<sup>131</sup>

En cuanto a esa distinción entre propiedad y posesión, Ulpiano transparentó el punto, diciendo: “Nada tienen que ver la propiedad y la posesión...” (D. 41, 2, 1), significando con esto que, y lo demuestra, se trata de dos derechos diferentes.<sup>132</sup>

#### **1.2.1.7.2. Elementos de la posesión.**

Dos son los elementos que constituyen la posesión: el *animus* y el *corpus*. No puede haber posesión si no se dan ambos elementos. El primero se caracteriza por la voluntad del sujeto en poseer la cosa, reteniéndola para sí, con exclusión de los demás, y teniendo como propósito disponer de ella como si fuera el propietario. Este elemento tiene carácter subjetivo. Por lo que al *corpus* se refiere, es preciso que el sujeto tenga materialmente la cosa o el bien en su poder. Este elemento tiene carácter objetivo.<sup>133</sup>

Con las características anotadas, la posesión solo podía darse respecto de cosas materiales o corporales, pero más adelante se admitió la posesión de cosas incorpóreas, como la posesión de derechos, para lo cual, los juristas romanos crearon la figura de la *quasi possessio* o *iuris possessio*, y permitieron que el *corpus* se pudiera adquirir a través de un tercero que podía ser un hijo, un esclavo o un representante. Para que se diera el *animus possidendi*, era preciso tener capacidad jurídica.<sup>134</sup>

#### **1.2.1.7.3. Adquisición y pérdida de la posesión.**

La posesión se perdía por la falta de alguno de sus elementos y por supuesto, por la falta de ambos.

#### **1.2.1.7.4. Clases de posesión.**

Los romanos distinguieron diversas clases de posesión. En primer término tenían a la posesión justa que se daba cuando esta se adquiere sin

---

<sup>131</sup> Ibídem. pp. 115, 116.

<sup>132</sup> Ibídem. p. 116.

<sup>133</sup> Ibídem. p. 117.

<sup>134</sup> Ibídem. p. 117.

perjudicar a un anterior poseedor; la posesión se tenía como injusta o viciosa, cuando se ejercía causando daño a otro poseedor.

Por otro lado, tenían a la posesión de buena y de mala fe. La posesión de buena fe, cuando el poseedor cree tener derecho a ejercitarla, y de mala fe, por el contrario, era cuando se detentaba la posesión, a sabiendas de que no tenía derecho a ella.

La posesión tenía una gran importancia, ya que fue una de las maneras de adquirir la propiedad, a través de la *usucapion*, si se mantenía por tiempo determinado, además de los derechos que tenía respecto de los frutos.

Roma protegía la posesión de buena fe, mediante los interdictos. Uno frente a la amenaza de despojo, *interdicta retinendae possessionis*, y otro para recuperar la posesión, *interdicta recuperandae possessionis*.

#### **1.2.1.8. Derechos reales sobre cosa ajena. –*iura in re aliena*–.**

Mencionaremos brevemente los diferentes derechos reales sobre cosa ajena –*iura in re aliena*–, ya que estos constituyen, también, formas que limitan el derecho de propiedad.

##### **1.2.1.8.1. Derechos reales de goce.**

Existieron dos clases de derechos reales sobre cosa ajena que permitían que el titular del derecho real ejerciese ese derecho sobre una cosa perteneciente a otro, y unos son derechos reales de goce y otros, derechos reales de garantía. Dentro del primer grupo se encuentran la servidumbre, la enfiteusis y la superficie; los segundos son la prenda y la hipoteca.

##### **1.2.1.8.1.1. La servidumbre.**

###### **1.2.1.8.1.1.1. Concepto y distinciones.**

Las servidumbres permiten a su titular a usar y disfrutar una cosa ajena, debiendo respetar la propiedad, la cual solamente se ve limitada o gravada, esto es, que el dueño o propietario transfiere el *ius utendi* y el *ius fruendi*, y se reserva el *ius abutendi*.

*Servitus* es un derecho real sobre cosa ajena, el primero que reconoció el *ius civile*, que se establecía entre dos personas propietarias de dos fundos, de los que uno sirve al otro. Estos fundos deben ser vecinos, aunque no necesariamente colindantes. De esta forma es que hay un fundo *qui servit* o *qui servitutem debet*, y otro *fundus cui servitus debetur* o que *servitutem habet*.<sup>135</sup>

La *servitus* solo podía darse entre personas y no se establecía entre fundo y fundo. La servidumbre permanecía adscrita a los fundos, dada la utilidad que uno proporciona al otro.

Hay dos tipos de servidumbres:

- a. Servidumbres prediales.
- b. Servidumbres personales.

El Derecho justiniano reconoció dos clases de servidumbres: *servitutes praediorum* –las antiguas *servitutes*– y las *servitutes personarum* –usufructo y derechos análogos.

Las servidumbres aparecen en forma progresiva, nos dice Juan Iglesias, y el surgimiento de cada nueva obedecía a la necesidad que la evolución de la vida romana en sociedad le planteaba.<sup>136</sup> Esto concuerda con la característica tan peculiar como importante que tuvo el desarrollo del Derecho romano, que señalamos con anterioridad, en el sentido de que no fue impuesto a la sociedad romana, sino que los jurisconsultos hicieron una gran labor, al irlo ajustando a las necesidades o exigencias de la propia sociedad romana y al hecho de que fue una labor que tuvo continuidad y fue encargada a los jurisperitos de entonces.

Las servidumbres prediales quedaban unidas al inmueble favorecido y eran inseparables, independientemente de quien fuera el propietario del fundo, y no se podían transferir por ir unidas a la propiedad a la que sirven y duraban tanto tiempo como la propiedad misma.<sup>137</sup> En las servidumbres prediales que debían constituirse en fundos colindantes y propietarios diferentes, se distingue entre fundo dominante y fundo sirviente, de

---

<sup>135</sup> Ibídem. p. 205.

<sup>136</sup> IGLESIAS, Juan. Opus cit. p. 205.

<sup>137</sup> MORINEAU-IGLESIAS, Marta y Román. Opus cit. p. 130.

acuerdo a cual de los predios era el que resultaba beneficiado y cual debía soportar la servidumbre.<sup>138</sup>

Las servidumbres prediales y personales se constituyen de la misma forma, por ser las dos derechos reales sobre cosa ajena.

La servidumbre predial se establece en función de la utilidad objetiva que proporciona al fundo; la servidumbre personal en cambio, se constituye en favor de un sujeto, con la finalidad de obtener un beneficio personal.<sup>139140</sup>

### 1.2.1.8.1.2. Usufructo.

Se entiende por usufructo, *-usus fructus-* el derecho a usar y disfrutar una cosa ajena no consumible, ya sea mueble o inmueble, sin más limitación que conservar la cosa en el estado en que le hubiera sido entregada al

---

<sup>138</sup> *Ibidem.* p. 131.

<sup>139</sup> IGLESIAS, Juan. *Opus cit.* p. 206.

<sup>140</sup> *Ibidem.* pp. 207-209. Tipos de servidumbres prediales. Debido a que pudiera resultar del interés del estudioso, incluimos los diferentes tipos de esta clase de servidumbres.

Las servidumbres más antiguas y que se englobaban dentro de las *res mancipi*, eran:

- 1.- De paso, *iter, actus y via.*
- 2.- De acueducto. *-aquae ductus-*.

Estas servidumbres formaban parte de un grupo llamado *servitutes praediorum rusticorum*. Posteriormente surgen las *servitutes praediorum urbanorum*, y entonces se crea la distinción entre servidumbres rústicas y urbanas. Las rústicas serán aquellas que tengan por finalidad el disfrute económico de un fundo; urbanas serán las que proporcionen provecho o comodidad a un edificio o edificios.

Luego surgieron otras servidumbres rústicas, destacando las de toma de agua y de pasto.

Las más importantes servidumbres urbanas eran:

- 1.- Apoyo de viga.
- 2.- Apoyo de muro.
- 3.- Desviación de agua de lluvia.
- 4.- Prohibición de levantar construcciones.

Las servidumbres eran regidas por principios que enseguida se listan.

- a).- La servidumbre se establece en función de la utilidad objetiva del fundo.
- b).- La utilidad debe ser permanente *-servitutis perpetua causa esse debent-*.
- c).- Los fundos deben ser vecinos *-praedia vicina esse debent-*.
- d).- El propietario solo puede tener derechos sobre la *cosa iure dominii*.
- e).- La obligación impuesta al propietario del fundo sirviente ha de ser negativa *-servitus in faciendo consistere nequit-*.
- f).- La servidumbre es indivisible debido a que la situación jurídica de la misma es también indivisible.
- g).- Al propietario del fundo dominante no se le permite, en Derecho clásico, dar en usufructo, prenda o arrendamiento la servidumbre.

Las servidumbres personales eran:

- 1.- Usufructo.
- 2.- Uso.
- 3.- Habitación.
- 4.- *Operae servorum.*



usufructuario.<sup>141</sup>-*usus fructus estius alienis rebus utendi fruendi salva rerum substantia*- D. 7, 1, 1.<sup>142</sup>

El usufructuario no debe alterar la naturaleza del bien y devolverlo en el tiempo que se hubiera convenido, así como conservarlo en buen estado. No debe alterar la esencia y el destino de la cosa ajena, aunque esta pudiere constituir una mejoría. Hacerlo, tenía como consecuencia que el usufructo caducara. Posteriormente, en la época del Derecho posclásico, se otorgan mayores poderes al *usufructuatio*, en virtud de la crisis económica que se vivía, de suerte de que pudiera cultivar la tierra. Más adelante, en la última época, se permite que el usufructuario mejore la *substantia* de la cosa, hacer excavaciones mineras y abrir nuevas luces en la casa.

El derecho de usufructo se constriñe al uso y disfrute de la cosa, tal como fue entregada al momento de su constitución, es decir, que no podía ser ampliada a casos como los que menciona Juan Iglesias, en la obra que hemos venido consultando, como es el solar de la casa derruida, la isla nacida en el río, o a obtener la mitad del tesoro descubierto en el fundo. Podemos agregar el caso del alubión que se forme por la modificación del cauce del río y que quede lindando con el fundo. Como estos casos, se podrían agregar otros similares.

Sujeto.

El derecho de usufructo puede recaer tanto en una persona física, como en una persona jurídica. El dueño de la casa es el *dominus proprietaris* y el sujeto del derecho es el *usufructuarius*.

Objeto.

El objeto del derecho puede ser una cosa no consumible, ya sean muebles o inmuebles, animadas o inanimadas.

### **1.2.1.8.1.3. Uso**

El *usus* en su origen, en la época clásica, era el derecho de usar una cosa ajena sin recibir sus frutos, -*uti potest, frui non potest*- y existía junto al usufructo.

---

<sup>141</sup> MORINEAU-IGLESIAS, Marta y Román. Opus cit. p. 132.

<sup>142</sup> IGLESIAS, Juan. Opus cit. p. 213.

Más tarde cambió el concepto, para entenderlo como el derecho de disfrutar de una cosa ajena de manera que el usufructuario satisfaga sus requerimientos. De esta manera, el usuario de una casa puede vivirla con su familia, recibir huéspedes y otros, así como recolectar los frutos agrícolas, hortícolas y forestales que fueran indispensables para satisfacer sus necesidades cotidianas y las de su familia.

Su establecimiento y forma de extinción operaban de la misma forma que el usufructo. Estaba establecido que el usuario tendría el *ius fruendi* en la medida de sus necesidades y respondía de la reparación de la cosa, en caso de que la cosa hubiera sido usada en forma indebida.<sup>143</sup>

#### 1.2.1.8.1.4. Derecho de habitación.

Este derecho, *-habitatio-* permite a su titular usar una determinada habitación.

Su constitución y extensión, es igual a la del uso. Con Justiniano se permitió rentar la habitación a un tercero, con lo que se asemejó al usufructo, aunque en esa época se la consideró como un Derecho real

---

<sup>143</sup> Constitución y extinción del usufructo.

Las servidumbres, al igual que las servidumbres prediales, se pueden constituir de las formas siguientes.

1. *Mancipatio*.
2. *In iure cessio*.
3. Por reserva.
4. Por legado.
5. Por *adiudicatio*.
6. Por *usucapio*.
7. Por convenio entre los interesados.

Las servidumbres se podrían extinguir en los casos siguientes:

Pérdida de alguno de los inmuebles. (como en caso de demolición).

1. Por confusión o consolidación. *-confusio-*.
2. Por renuncia del titular.
3. Por el no uso. *-non usus*. (durante dos años).
4. Por muerte del usufructuario.
5. Por *capitis diminutio* del usufructuario.
6. Por pérdida de la cosa dada en usufructo.
7. Por cumplirse el tiempo establecido.
8. Por pasar el fundo a la condición de *res extra commercium*.<sup>143</sup>
9. Protección de las servidumbre.

Como todos los derechos reales, la servidumbre estuvo protegida por la *vindicatio servitutis*, llamada *actio confessoria* en el Derecho posclásico y justiniano, que daba al propietario del fundo dominante, la facultad de ir en contra del propietario o poseedor del fundo sirviente que estuviera impidiendo el ejercicio de la servidumbre. A semejanza de la *reivindicatio*, el titular podría ejercer esta acción en contra de tercero que le impidiera el ejercicio de su derecho. Incluso, podía ejercitarla en contra del propietario de la cosa sobre la cual se hubiera constituido el gravamen. Esta acción permitía, no solo, el restablecimiento de la servidumbre sino, también, el resarcimiento de daños. Es conveniente señalar que las servidumbres también estaban protegidas por los interdictos.<sup>143</sup>

distinto del uso y del usufructo, que otorga el derecho de habitar una casa ajena. La *habitatio* en la época clásica fue objeto de discusiones sobre si implicaba el uso, usufructo o tan solo se trata de un simple derecho de crédito. Para Juan Iglesias la *habitatio* fue, a lo sumo, un derecho vitalicio, que no se extinguía por la *capitis deminutio* ni por el no uso.<sup>144</sup>

#### **1.2.1.8.1.5. Operae servorum.**

El *operae servorum* daba la facultad al titular del derecho a beneficiarse de los servicios de un esclavo de otro, ya fuera en forma directa o alquilándolo a un tercero.

Para la época de Justiniano, este derecho se consideró como real y autónomo, diferente del uso y el usufructo, aunque análogo al *usus*.

#### **1.2.1.8.1.6. La Enfiteusis.**

La enfiteusis es una institución jurídica griega, y su origen se remonta a la época más antigua del derecho romano y operaba cuando el Estado, u otros entes públicos, *-ager vectigalis-* daban en arrendamiento terrenos agrícolas de su propiedad a particulares, a perpetuidad, y se llamó *ius in agro vectigali*. Durante el Imperio Bizantino, se tuvo una figura análoga a la que llamaron *ius emphytenticum*, voz de origen griego que significa plantar o hacer plantaciones. Esta es una figura como el arrendamiento, con larga duración.

En el período justiniano, a la enfiteusis se le tiene como un derecho real, enajenable y transmisible a los herederos, que confiere un poder análogo al de la propiedad, aunque aquel se ejercite sobre cosa ajena, mediante el pago de un canon anual.

Con este nuevo derecho un titular, el enfiteuta, podría disfrutar de la finca en forma plena, mediante el pago anual mencionado, *-vectigal-*. El beneficiario quedaba obligado a no deteriorar el cultivo y a notificar al propietario si hacia un traspaso de su derecho, pues era susceptible de enajenación.

---

<sup>144</sup> Ibidem. p. 216.

Hemos mencionado al *ius emphyteuticum* como un arrendamiento de larga duración que se constituía sobre los *fundi patrimoniales*, y como consecuencia de la constante adecuación del Derecho romano a las necesidades de la sociedad, surge el *ius perpetuum*, que se establecía sobre los *fundi rei privatae*, que eran patrimonio del Fisco. Así se tenían dos figuras, en que la primera, el *ius emphyteuticum* era temporal, y el segundo, el *ius perpetuum*, era como la voz latina lo señala, perpetuo. En este último caso, el *perpetuarius*, es considerado como *dominus fundi*, y solo el emperador, mediante una disposición especial, lo puede privar de la finca.

En el siglo V a.C., estas dos figuras se fusionan y pasan a constituir un Derecho real autónomo, al que llamaron enfiteusis –*ius emphyteuticum* o simplemente *emphyteusis*.<sup>145</sup>

#### 1.2.1.8.1.7. La superficie.

Por superficie se entiende al derecho real de goce, que permite que el titular pueda disfrutar de las construcciones que hubiera en un terreno del que no se es propietario, mediante el pago de un canon anual al que se denominó *pensio* o *solarium*. Este era, además, un Derecho real enajenable y transmisible a los herederos.

Originalmente este derecho se aplicaba a construcciones públicas y más tarde se aplicó a los particulares. Este disfrute de las construcciones edificadas en terreno del que no se es propietario, se constituía a muy largo tiempo o a perpetuidad, mediante un pago al que se le llama *solarium*. (Marcelo, D. 7, 1, 71 y Gayo, D. 43, 18, 2).<sup>146 147</sup>

---

<sup>145</sup> Ibídem. pp. 216 y 217. El enfiteuta debía cumplir con varias condiciones:

- 1.- Pagar el canon anual.
- 2.- No deteriorar el fundo.
- 3.- Soportar las cargas y tributos que graven al fundo.
- 4.- Notificar al propietario de su intención de enajenar el *ius emphyteuticum*. (*ius praelationis*).

El enfiteuta tiene como medio de defensa, las acciones que protegen a la propiedad.

<sup>146</sup> MORINEAU- IGLESIAS, Marta y Román. Opus cit. p.134.

<sup>147</sup> La Superficie se podía constituir a título oneroso, bajo la forma de venta, si el *solarium* se daba por una sola vez o como arrendamiento que se pagaba en forma anual. La excepción a esto último se daba cuando se constituía a título gratuito.

Este derecho real facultaba a su titular al pleno goce de la construcción, así como a transmitir su derecho por actos entre vivos o por disposición testamentaria, como ha quedado asentado, como también dado en prenda, gravado o también puede beneficiarlo con servidumbres.

## **1.2.1.9. Derechos Reales de Garantía.**

### **1.2.1.9.1. Prenda e Hipoteca.**

Por último, se encuentran los derechos reales de garantía, que son la prenda y la hipoteca, los que solo facultan al titular, a tener algo de otra persona, o a pedir su posesión para garantizar el pago de un crédito previamente establecido.

La propiedad sirve en estos casos como medio de garantía, con relación al cumplimiento de una obligación personal, con la que se asegura la satisfacción del crédito.

La prenda y la hipoteca constituyen los dos derechos reales de garantía y fueron incorporados al derecho pretoriano, teniendo como origen a la *fiducia*. A través de esta, el deudor o su representante, en su nombre, transmitía la cosa al acreedor para garantizar el pago de una deuda. Esta transmisión se efectuaba por medio de un convenio de fidelidad y de ahí el nombre de *fiducia*. En este convenio se asentaba que la cosa dada en garantía, no entraba en el patrimonio deudor de manera definitiva, sino solo transitoria, en virtud de ser el titular del crédito a su favor. El acreedor no podía quedarse con el bien o la cosa dada en *fiducia*, como pago de la deuda, ni tampoco venderlo para pagarse, salvo pacto en contrario. Esta institución cayó en desuso con el tiempo pues resultaba perjudicial para el deudor al ver desprendido el bien de su patrimonio, y de ahí que surgiera la prenda y la hipoteca.

### **1.2.1.9.2. La Prenda.**

En un derecho real que facultaba a su titular, el acreedor prendario o pignoraticio para retener una cosa que se le da en garantía del pago de una deuda.

Al ser pagada la deuda el acreedor prendario debía devolver la cosa dada en garantía, que regularmente era un bien mueble.<sup>148</sup>

---

<sup>148</sup> *Ibidem.* p. 135.

### 1.2.1.9.3. La Hipoteca.

Más adelante apareció la hipoteca con lo que se concibió una institución que permitía al deudor conservar el bien y el acreedor podía pedir su entrega solo en caso de incumplimiento.

El antecedente romano se haya en el contrato de arrendamiento rústico, en el que los bienes muebles introducidos por el arrendatario en la finca materia del arrendamiento, para su explotación, respondían como garantía del pago de la renta.

El arrendador tenía el *interdictum salvianum* para el caso de que tuviera que pedir al arrendatario la posesión de los bienes, dados en garantía.

Con posterioridad surgió la *actio Serviana*, por la cual el arrendador podía reclamar la posesión de los bienes a un tercero.

Esta se transformó en la *actio quasi Serviana*, hipotecaria o pignoraticia, a favor del acreedor que fuera el titular de los derechos reales de garantía.

Sobre un mismo bien se podían establecer varias hipotecas operando entonces el principio general de derecho, *prior tempore, prior iure*, mediante el cual tiene preferencia el derecho más antiguo y así sucesivamente.

La diferencia fundamental entre prenda e hipoteca, radica en la posesión, pues en tanto que la prenda pasa a manos del acreedor, no ocurre así en el caso de la hipoteca, pues el bien no pasa a manos del acreedor, como tampoco la posesión.

Las consecuencias jurídicas en materia procesal para la prenda y la hipoteca, son las mismas. Nos podemos referir a ambas con el nombre genérico de *pignus*.<sup>149</sup>

---

<sup>149</sup> *Ibidem.* pp. 220-227.

Formas de constituir la prenda y la hipoteca.

1. Por contrato.
2. Por testamento.
3. Por decisión judicial.
4. Por ley.

Formas de la extensión de la hipoteca.

1. Por extensión de la deuda.
2. Por pérdida de la cosa.
3. Por renuncia.
4. Por confusión.

### **1.2.1.10. Oponibilidad de los Derechos Reales.**

Los derechos reales son oponibles a terceros, *erga homnes*, por lo que todo el mundo debe abstenerse y respetar el Derecho real del titular. Dicho de otra manera, todos o los demás, deben adoptar una conducta negativa y no entorpecer el derecho del titular sobre la cosa.<sup>150</sup>

### **1.2.1.11. Protección de los Derechos Reales.**

Para la protección de los derechos reales se tienen las acciones reales, que los romanos denominaron *actio in rem*. Teniendo diferenciado el Derecho real del Derecho personal, los romanos tuvieron acciones diferentes para cada uno de estos derechos, así, también tenían acciones para garantizar las acciones personales, llamadas *actio in personam*.

## **1.3. EDAD MEDIA.**

### **1.3.1. La Propiedad en la Edad Media. Evolución hasta la Revolución Francesa.**

Llegada la Edad Media, que abarca del Siglo V al Siglo XIV, 10 siglos, y que constituye la transición entre la Antigüedad y el Renacimiento, se produjeron convulsiones, migraciones masivas, conflictos ideológicos, religiosos y bélicos, así como procesos culturales y técnicos. Tan amplio es su espectro, de acción, que difícilmente se la puede reducir en una síntesis.

Por una razón desconocida, o quizá por contraste con la denominación de la época que le precedió, el Renacimiento, o acaso por la cantidad y complejidad de los hechos ocurridos a lo largo de un milenio, a la Edad Media los humanistas del Siglo XV la adjetivan como “oscura”, y se le reduce a la idea de que toda esa época había sido un período de tinieblas y barbarie. Por fortuna, los historiadores contemporáneos la han reivindicado, como un período en el que se cumplió una misión civilizadora de gran importancia, más allá de que en esa época, Atila, hijo de Mundzuk, se hubiera impuesto como emperador de los Hunos, y sus hordas amenazaran seriamente, la mitad oriental del Imperio Romano. El emperador Teodosio II le cede una ancha zona fronteriza a la largo del

---

<sup>150</sup> *Ibidem.* p. 150.

Danubio, y en el año 448, los hunos cruzan el Rhin e invaden la Galia. Los pillajes y devastación cometida por las hordas bárbaras de Atila, le ganan el mote de El Azote de Dios, y se crea la leyenda de que donde pisa su caballo no vuelve a crecer la hierba. Más junto a esto, hay un sinnúmero de acontecimientos muy positivos, respecto de los cuales no haremos mención, por no ser materia de este trabajo.

Cerrado el mar Mediterráneo por las huestes del Islam uno de los fenómenos religiosos de la época y de la historia de la humanidad, y estando obstruida la comunicación y el comercio, se dio pie para que surgiera el feudalismo que “basado en el pacto de vasallaje y en una interpretación bíblica por la cual todo poder era emanado de Dios, hace de la propiedad defensa de la posesión la causa del derecho de propiedad y su justificación por voluntad divina”.<sup>151</sup>

La tierra se convierte en el imán que atrae a las personas y las cosas, que quedan atadas por fuertes vínculos a ella. Se forma una pirámide con estratos superpuestos, en cuya cumbre se encuentra el “Lord Paramount”, señor de señores feudales, a quien todos deben rendirle tributo de armas, soldados y provisiones y en la base, el siervo de la gleba, que debe al “inmueble feudal”, servicios personales, y forma parte del fundo y que se transmite con él.

El Derecho se nos presenta como un conjunto de normas elaboradas por el hombre, que responden a determinadas necesidades de la colectividad, con la intención de que se realicen determinados valores, y así, va cambiando al compás de nuevas circunstancias y exigencias de la colectividad, por lo que desde la época de los romanos, hasta nuestros días, ha cumplido una de sus características que consiste en estar en constante evolución. El Derecho es pues dinámico, se transforma y se actualiza, para estar a tono con las nuevas modalidades que la sociedad a la que va dirigido le impone.

## **1.4. DERECHO ESPAÑOL ANTIGUO.**

### **1.4.1. La Legislación Wisigoda.**

Corría el Siglo V a. C., cuando los bárbaros del norte invadieron lo que hoy conocemos como Península Ibérica, que por aquel entonces estaba

---

<sup>151</sup> NAVAS, Raúl. Opus cit. p. 23.



dominada por el Imperio Romano, a cuya cabeza estaba el Emperador Augusto.

Aquellos bárbaros del norte estaban divididos en tribus nómadas septentrionales: bárbaros, suevos y alanos, provenientes de las selvas germánicas las dos primeras, y la última de Tartaria.

En medio de ese escenario, tuvo lugar una cuarta invasión, ahora de los Godos, quienes habían remontado el Danubio y llegaron a través de los Pirineos.<sup>152</sup>

Un siglo después de que los godos atravesaron los Pirineos, se producen las primeras leyes, bajo el reinado de Eurico, a quien tocó ser el primer legislador godo, y estas comenzaron a regir a este pueblo e imperio.

Antes, se regían por costumbres traídas de la selva, y el pueblo, en sentido lato, fue el primitivo legislador de leyes no escritas.

La legislación de los godos continuó su desarrollo, y habría de venir el Tercer Concilio de Toledo, donde se propusieron leyes más hechas, mejoradas. Estos concilios o asambleas, como es sabido, estaban conformadas por obispos, y la mayoría tenían carácter religioso y, en algunas otras, las menos, se abordaba la legislación civil.

Siguiendo los momentos más destacados de la evolución legislativa de aquel pueblo, fue en el Séptimo Concilio de Toledo, donde el nuevo rey godo, Chidasvinto, introdujo un cambio de la mayor trascendencia, que consistió en abolir el Derecho Romano, e instituyó una sola ley para españoles y godos, pues en tiempos de Eurico había leyes privativas para los godos y el Breviario de Anano, fue exclusivo para galos y españoles.

---

<sup>152</sup> PACHECO, Joaquín Francisco. Los Códigos Españoles. Tomo 1, Fuero Juzgo. Ed. Cárdenas. Editor y Distribuidor. México 1990. pp. I a IX. El origen de los godos es incierto, y lo mismo se ha dicho que provenían de la Germania, que de Escandinavia o de Escita, lo cual los convertiría en Tártaros. Esta última posibilidad parece ser la más acertada, por lo cual debieron ser un pueblo oriental de Asia, parecido al de los escitas y los hunos. Los godos se dividieron en el inicio de los tiempos, en dos ramas de un tronco común: ostrogodos y visigodos, o godos orientales y godos occidentales. Ante la fuerza avasalladora de los godos, el emperador Valente, para ganarse su buena voluntad y salvar su dominio, les dio vastos territorios o provincias, y sueldos cuantiosos para que defendieran al Imperio de las tribus bárbaras (hunos). De esta manera quedó establecido un pacto con los visigodos o godos occidentales, que no duraría mucho pues sus aliados comenzaron a perderle el respeto al Imperio, no obstante que los godos se habían convertido al cristianismo y habían recibido la influencia de las ideas de los romanos, su idioma, cultura y civilización, y terminaron por darle muerte al emperador Valente. A la muerte de Teodosio, último Emperador de aquellas tierras, los godos se vuelven enemigos de toda Europa, encabezados por Alarico, su Rey y Capitán.

Las disposiciones de Ricaredo, Sisenando, y Chintila, fueron comunes para los dos pueblos. Ese Séptimo Concilio puso fin a la situación.<sup>153</sup>

Respecto de la abolición del Derecho Romano, es pertinente señalar que muchas de las leyes de los godos, fueron copiadas del Derecho Romano, o al menos se siguió su norma, o bien se reducían algunos aspectos o se les hacía algún agregado, para adecuarlas a las exigencias de aquella nueva sociedad.<sup>154</sup> Así nació el *Codex Wisigotorum*, que seguramente fue escrito originalmente por los godos en su lengua.

Los godos, quizá por los problemas de la época, como el combatir a los facciosos no elaboraron un código legislativo, uno que acomodaran las leyes y costumbres romanas, agregando los usos y costumbres de los pueblos germánicos y solamente incorporaron algunas leyes que eran indispensables. Eurico, Rey de los Godos, fue el primero en dar leyes escritas a su pueblo. A las leyes de Eurico se les llamaron “leyes teodoricianas”, pues Eurico también tuvo el nombre de Teodórico. Así pues, si bien no fue Eurico el más notable de los reyes godos, sí fue el primer legislador y primer codificador y compilador, entre ellos.<sup>155</sup>

Posteriormente su hijo y sucesor, Alarico, llevado por las quejas de sus súbditos ordenó la formación de un nuevo código sacado de las leyes de los códigos Gregoriano, Hermogeniano y Teodociano, de las sentencias de Paulo, instituciones de Gayo y Novelas de los emperadores. Esta compilación fue publicada por Alarico en el año 506 d.C. y se le conoció como Código Alariciano o compendio del Código Teodociano. Este código hubo de servir tan sólo a los súbditos romanos, pues así se llamaban entonces a todos los españoles que no eran godos, pues con respecto a éstos últimos siguió vigente el Código de Eurico. Este Código también es conocido como Breviario de Anano, pues fue refrendado por este personaje, quien era Ministro o Canciller del reino.<sup>156</sup>

Después siguió como compilador de las leyes wisigodas Leovigildo, y en tercer sitio Chindasvinto, quien al dominar toda España y deseando formar una sola nación, para fortalecer y consolidar la monarquía, fundió las legislaciones romana y goda y formó un nuevo código nacional que fuese aplicable a todos, habiéndolo publicado en el Concilio VII de Toledo y abolió las leyes romanas, así como cualesquiera otra institución que tuviera

---

<sup>153</sup> *Ibidem.* pp. XXX a XXXIII.

<sup>154</sup> *Ibidem.* p. XXXVI.

<sup>155</sup> *Ibidem.* p. XIV.

<sup>156</sup> *Ibidem.* p. XV.

proveniencia extranjera., como quedó dicho. A este rey le sucedieron otros que también contribuyeron para enriquecer la compilación de leyes godas.

#### 1.4.2. Fuero Juzgo.

Debido a la turbulencia política provocada por las victorias de los godos, los mahometanos y otros grupos menores, proliferaron los códigos, ya fueran civiles, canónicos, o reales; igualmente, Resoluciones de un Derecho y otro, sin olvidar al Derecho Romano que tenía vigencia hasta antes de la llegada de los godos. Por esta razón y con objeto de que hubiera un cuerpo de leyes con aplicación en todo el territorio y pusiera orden a la confusión provocada por la multitud de disposiciones, surgió el Fuero Juzgo.

Se llamó Fuero Juzgo a ese Código Wisigodo o como hemos dejado asentado en su expresión latina, que contenía la compilación de leyes que habían expedido los reyes en España, y que fue traducido al latín. Este Fuero se formó con las decisiones tomadas en los Concilios Nacionales, cuando los poderes civiles y eclesiásticos estaban muy unidos, así como de otras autorizadas y publicadas por los reyes godos.<sup>157</sup> Fuero era el término usado en la Edad Media para referirse a las compilaciones o códigos generales de leyes, como el Fuero Juzgo, así como a los fueros municipales y otros dirigidos a grupos especiales. Muchos fueros de distinta naturaleza se expidieron y el término fuero tuvo y tiene varias acepciones, aún cuando para nosotros, en este trabajo, solo lo usaremos como equivalente a compilación de leyes o código.<sup>158</sup>

---

<sup>157</sup> PÉREZ Y LÓPEZ, Antonio Xavier. Teatro de la Legislación Universal de España É Indias. Madrid, MDCCXCI Discurso preliminar. p. II.

<sup>158</sup> ESCRICHE, Joaquín. Opus cit. pp. 714 a 726. Este término también fue utilizado para referirse a los usos y costumbres adoptados por una comunidad, y acatados de manera permanente, transcurrido el tiempo adquirieron fuerza de ley no escrita. También a las cartas que contenían privilegios o exenciones de gabelas, gracias, mercedes y otros de la misma índole, fueron llamados fueros. Al lugar del juicio o donde se administra la justicia también se le llama Fuero, al igual que a la jurisdicción y facultad para juzgar, así como al tribunal o juez bajo cuya jurisdicción se encuentre el indiciado o demandado. Hay otras acepciones, pero cuando nos refiramos al Fuero Juzgo, y a otros de naturaleza similar, estaremos aplicando las dos primeras. Es conveniente añadir, que en España surgieron muchos fueros; unos de aplicación en todo el territorio, y otros restringidos a unas zonas o ciudades en particular, así como a determinados individuos. De esta manera, tenemos al Fuero de Albedrío; Fuero de Castilla; Fuero de Fazañas y Albedríos; Fuero de los Fijosdalgo; Fuero Municipal; Fuero Real; Fueros de Aragón; Fuero Activo y Pasivo; Fuero Ordinario; Fuero Académico o Escolar; Fuero Eclesiástico; Fuero de Cruzada; Fuero de las Ordenes Militares; Fuero de Extranjeros; Fuero de Comercio; Fuero de Conservación; Fuero de Cónsules; Fuero de Embajadores; Fuero de Correos y Caminos; Fuero de Canales; Fuero de Minería; Fuero de Artillería; Fuero de la Real Capilla; Fuero Castrense; Fuero de Casa Real; Fuero de los Senadores y Diputados a Cortes; Fuero de Guerra y otros más.

Este Fuero fue promulgado en el año de 693 d.C. El Fuero Juzgo fue el primer Código de la Nación.<sup>159</sup>

La observancia del Fuero Juzgo fue interrumpida por la invasión mahometana de 714 d.C., que hizo que la vacilante monarquía tuviera que replegarse a las montañas de Asturias.<sup>160</sup>

Ese tiempo infortunado para el Rey D. Pelayo y sus sucesores, así como para los que profesaban la religión católica, obligó a la monarquía a crear otros fueros y, por tanto, a dar concesiones a las regiones donde habría de aplicarse, para recibir ayuda económica y en especie, para combatir a los invasores. Los “Ricoshomes” y los “Fijosdalgos”, apoyaban la liberación de España, ofreciendo sus servicios a la Monarquía, así como de personas que eran costeados por ellos. La manera en que el Estado los retribuía, era a través de concederles tierras ya pobladas de vasallos, ganadas en las conquistas.<sup>161</sup>

Al ser conquistada una ciudad o Villa, a los conquistadores y pobladores se les otorgaban Mercedes Reales, y el fuero que tomaba el nombre de la población respectiva.

El código visigodo fue escrito en latín, o traducido al latín, como hemos señalado, y se llamó con diferentes nombres: *Codex Legum*, *Liber Legum*, *Liber Gothorum*, *Liber Judicum*, nombres que le fueron dados en los diferentes concilios y cortes y en instrumentos públicos de la Edad Media y códigos más antiguos y, a partir del siglo XIII, se le empezó a designar con el nombre de *Forum Judicum*.

La versión castellana del código fue ordenada por el rey Don Fernando, el 4 de abril de 1241, quien había reconquistado la ciudad de Córdoba de manos de los Moros y le dio por fuero el Libro de los Jueces o Código Latino Visigodo. El propio rey Don Fernando mandó que se le tuviese perpetuamente por fuero con el nombre de Fuero de Córdoba y, desde entonces se le conoce con el nombre de Fuero Juzgo.<sup>162</sup>

El Fuero Juzgo o Libro de los Jueces consta de doce libros divididos en cincuenta y cuatro libros y quinientas cincuenta y nueve leyes. El Libro I trata de la elección de los Príncipes, del hacedor de las leyes y la forma de

---

<sup>159</sup> PÉREZ Y LÓPEZ, Antonio Xavier. Opus cit. p. II.

<sup>160</sup> *Ibidem*. p. III.

<sup>161</sup> *Ibidem*. pp. III y IV.

<sup>162</sup> ESCRICHE, Joaquín. Opus cit. pp. 714 – 726.

hacerlas; el Libro II habla de los juicios y causas; el Libro III de los casamientos y nacimientos y también de raptos, adulterios, ayuntamientos incestuosos, sacrílegos y sodomíticos, así como de divorcios; el IV que se titula del linaje natural, habla de los grados de parentesco, las herencias, huérfanos y bienes que les pertenecen a los descendientes o parientes derivados de una sucesión intestada; el Libro V habla de las cosas propiedad de la iglesia, de las donaciones, ventas y permutas, depósitos y comodatos, de las deudas y las prendas y de las manumisiones; el Libro VI se ocupa de problemas del orden penal y se refiere a los malhechores y sus cómplices, abortos, heridas y muertes u homicidios; el VII habla de los robos, los ladrones y de aquellos que secuestran a otros y los venden; el VIII de las fuerzas, daños y quebrantamientos; el Libro IX de los siervos o esclavos huidos y de los que regresan; el X es el relativo a las tierras en propiedad o arrendadas, su división y amojonamiento y de los términos y prescripciones; el libro XI se refiere a los médicos, violadores de sepulcros y comerciantes que vienen de puertos extranjeros; el XII se refiere a los herejes y los judíos y sectas.

A este Fuero Juzgo o Libro de los Jueces se le tiene como un código con características universales, redactado con orden y sistema, de suerte que la obra se considera insigne y muy aventajada para el siglo en que se hizo, tan es así que su vigencia no solo se limitó al Imperio de los Godos, sino que lo rebasó y estuvo vigente aún después de la invasión de los Moros y entre los españoles que quedaron sujetos a la dominación mahometana y entre aquellos que conservaron su libertad.

En el Libro de los Jueces podemos ver diversas leyes que tienen que ver con la Propiedad como en el Libro IV, título II:

## II. TITOL DE LOS HEREDEROS.

- I. Que las ermanas deven venir egualmientre con los ermanos en la buena del padre.
- II. Que los fijos deven heredar primeramiente en la buena del padre.
- III. Que si non fuere alguno del linaie de los que vienen de suso, ó de los que vienen de yuso, los que vienen de travieso deven aver la heredad.
- IV. Quien deve aver la buena daquellos que non fazen testamento, ni por escripto, ni por testimonios.
- V. De los herederos de los hermanos é de las hermanas; é daquellos que non son dun padre, é duna madre, é non an otros herederos, fueras los ermanos é las ermanas.
- VI. Si aquel que muere dexa avuelo ó avuela.

VII. Si aquel que muere a tío o tía del padre o de la madre.<sup>163</sup>

Y así sigue la lista de leyes hasta la XVI. Más adelante en el Libro V titulado “De las avenencias é de las compras”, en la Ley II se habla de la “robración” y que, por considerarla interesante, se reproduce:

Nos creemos que muy buen consejo será de nuestro regno, si nos mandamos por nuestra ley que las cosas de sancta elesia sean guardadas. E por ende establescemos en esta ley, que mantiniente que el obispo fuere ordenado, que faga escripto de las cosas de la elesia presentes V. omnes buenos; é aquellos ante quien fuere hecho, robrem este escripto con sus manos. E depues de la muerte daquel obispo, el otro obispo que fuere en su lugar, segund aquel escripto demande las cosas de la elesia. E, si alguna cosa fallar minguada, los herederos del primero obispo, ó aquellos á quien pertenesce su buena, lo deven entregar de la buena del obispo; é si alguna cosa vendió, el otro obispo que viene depues él entregue el precio al comprador, é reciba la cosa con todo su fructo, é con sus pertenencias sin toda calonna. E otrosi mandamos esto guardar de los otros sacerdotes, é de los diáconos, é de los otros clérigos.

III. De la vendicion é la donacion de las cosas de la elesia.

Si algun obispo ó algun clérigo vendiere o diere sin consejo de los otros clérigos alguna cosa de la elesia, mandamos que noon vala, si non fuere fecho cuemo mandan los decretos de los padres santos.<sup>164</sup>

Mas adelante, en el mismo Libro V y en el Título IV, se hace referencia a las ventas, y dice:

## LIBRO V

### IV. TITOL DE LAS CAMBIAS É DE LAS VENDICIONES.

- I. Cuemo valen las vendiciones, así que valan los cambios.
- II. Que si el vendedor non es conveniente, que dé fiador.
- III. Que la vendicion que es fecha por fuerza que non vala.
- IV. Si el precio non fuere pagado pues que la sennal es dada.
- V. Si alguna parte del precio fincar por pagar.
- VI. Si algun enganno fuere fecho en la vendicion
- VII. Si alguno dize que vendio su cosa por ménos precio que non valie.
- VIII. Si algun toma la cosa que dize que es aiena.
- IX. De los que venden ó dan las cosas aienas.
- X. Que ningun non venda la cosa, ni la dé, la qual es demandada.
- XI. Si el omne libre sufre quel vendan.
- XII. De los que venden los comnes é loas muires libres.

<sup>163</sup> FUERO JUZGO O LIBRO DE LOS JUECES, Cotejado con los más antiguos y preciosos códices, por la Real Academia Española. Madrid, 1815. Ed. Lex Nova. Valladolid, 1990. Libro IV, Titulo II. p. 66.

<sup>164</sup> Ibídem. p. 79.

- XIII. Que los padres non pueden vender los fijos, ni meter en poder dotri.
- XIV. De la vendicion de los siervos
- XV. Que el siervo pues que es vendido, non puede acusar al primero senor.
- XVI. Que el senor que viende el siervo demande sus cosas.
- XVII. Si el siervo se redime de su peguiar.
- XVIII. Que nengun non venda su siervo contra su voluntad.
- XIX. Si el siervo por culpa que fizo es dado en poder dotri.
- XX. De las cosas de los privados, é de los de la corte que non sean enaienadas.
- XXI. Si alguno vende la cosa que quiere vender por iudicio.
- XXII. De los siervos que prenden sus enemigos.
- XXIII. Por quanto precio deve seer comprado este libro.<sup>165</sup>

La *Lex Wisigothorum* adopta el Derecho Romano, y no exige ninguna solemnidad para las transmisiones inmobiliarias. El *Liber iudiciorum* exige solamente la forma escrita para las donaciones.<sup>166</sup>

Durante el proceso de la reconquista se dieron a diversos pueblos fueros municipales o códigos privilegiados, que fueron modificando poco a poco las instituciones de los Godos; sin embargo, el Fuero Juzgo continuó siendo observado por los demás pueblos e incluso quedó siempre como un código de derecho común para todos y debía acudirse a él en los casos que no estuvieran previstos por los fueros locales. En el año de 1020, Alfonso V estableció el Fuero de León y se aplicaba a los leoneses, asturianos y gallegos, y no fue sino un suplemento del Fuero Juzgo, como el caso del mismo código o *usages* que fue dado a Cataluña en el año de 1068, donde al igual que en Aragón, regían las leyes visigodas.

Los jurisconsultos de siglos posteriores, XIV y XV tuvieron al Fuero Juzgo como el "Príncipe de los Fueros" y ley principal y general del reino y se refirieron a él con el nombre de Fuero o Fuero del Libro, Libro Julgo o Juzgo, así como los de Fuero de León, Fuero Toledano y también como Fuero de Córdoba; inclusive se le llegó a llamar como Contrafuero o Desafuero de las leyes de Partidas que no concordaban con las Godas.

Cabe añadir que por lo menos hasta bien entrado el siglo XX el Fuero Juzgo no había sido derogado y los tribunales mantenían la observancia de alguna de esas leyes. La cancillería de Granada, como refiere J. Escriche y con motivo de un pleito acudió al Rey Carlos III para que decidiera si debiera arreglar su decisión a la ley relativa del Fuero Juzgo o a otra de las Partidas contraria a ella; y por real cédula del 15 de julio de 1788, previa

<sup>165</sup> *Ibidem.* p. 85.

<sup>166</sup> CANO TELLO, Celestino A. *Manual de Derecho Hipotecario*. Ed. Cívitas. 2a. Edición. Madrid, 1992. p. 50.

consulta del consejo, el rey resolvió que por cuanto a la ley del Fuero Juzgo no se hallaba derogada por alguna otra, debía arreglarse a ella la solución de ese pleito y de otros negocios semejantes y no así a la de Partida, que está fundada tan solo en las auténticas de derecho civil de los Romanos y en el derecho común canónico. Con base en esto, más tarde también se afirmó que siempre que hubiera una ley del Fuero Juzgo que esté expresamente derogada por otra, debe juzgarse por ella con preferencia a las de Partidas, sin que por ello se pueda alegar el no uso o falta de observancia.

### **1.4.3. El Especulo.**

El Especulo o Espejo de todos los derechos, recogió las mejores reglas y las más equitativas de los fueros de León y de Castilla. Tuvo gran autoridad en el Siglo XVI d.C. y olvidado después. Aparentemente su texto esta incompleto pues al parecer faltan materias y hay referencias de de leyes dirigidas a títulos y libros que no se han encontrado.

Las leyes que fueron dadas en la época gótica, no desaparecieron cuando los árabes invadieron España y derrotaron a Ataulfo. Una vez iniciada la lucha para liberar el territorio de los agarenos, se comenzó a reconstruir el andamiaje de la ley gótica para volverle a dar vigencia en los territorios reconquistados.

Por eso el Fuero Juzgo fue el código principal de las monarquías que se erigieron sobre los pedazos de la ley gótica. Este cuerpo de leyes ya había sufrido algunas reformas antes de la invasión árabe, debido a las necesidades que una sociedad en evolución le imponía. Aunado a esto, la violencia de la lucha hizo que no fuera suficiente para garantizar el orden público y los derechos ciudadanos.

El renacimiento de las leyes de los godos había perdido mucho de su fuerza original y habría necesidad de dar orientación e impulso requerido.<sup>167</sup>

Perdida en gran medida la autoridad real surgió una nobleza “feroz y altanera” que se convirtió en el sostén del reino, con todas las consecuencias negativas, pues al aumentar sus riquezas y poder,

---

<sup>167</sup> GÓMEZ DE LA SERNA, Pedro. Los Códigos Españoles. Introducción Histórica, Tomo Segundo. p. 1 Madrid 1848. Ed. Cárdenas, Editor y Distribuidor. México 1989.



socavaban los restos de autoridad del rey. Ya hemos dicho que para menguar la pobreza que abatía al reino, estos señores eran su sostén, y la única manera de recompensarlos era darle tierras de la corona o ganadas al enemigo, e incluso gobiernos que produjeran dinero o cargos jurisdiccionales civiles o penales.

Este grupo de ricos, señores de vasallos, llegó a ser tan poderoso que rivalizaba con el poder del rey. Formaban ejércitos y ondeaban pendones, y con ellos defendían sus privilegios o fueros. En menor grado, los hidalgos tenían muchos privilegios que gravitaban sobre un pueblo miserable que sufría todos los abusos imaginables. La justicia era impartida por ignorantes y corruptos; la ley no era conocida por la inmensa mayoría del pueblo, debido fundamentalmente a la escasez de ejemplares de los Códigos y la ignorancia del latín en que estaba escrito el Fuero Juzgo.

A partir de Alonso V, los reyes comenzaron a percibir el problema y la manera de corregirlos, y “dar seguridad individual y a la propiedad”.<sup>168</sup> Esta lucha se inició en el siglo XI d. C. Para librar esta batalla, era necesario que el rey se uniera al pueblo para contrarrestar el poder de esa nobleza perniciosa.

Para emancipar al pueblo de la opresión de que era objeto, el rey comenzó por otorgar cartas pueblas y de fueros que, poco a poco le fueron dando libertad, independencia y seguridad y riqueza. Los fueros concedidos a determinadas poblaciones tenían como objeto darles leyes políticas, civiles, penales y militares, al mismo tiempo que establecer municipalidades y gobiernos con los que pudiera desarrollarse la riqueza pública y el bienestar general. Estos privilegios dados a los pueblos fueron produciendo un cambio que se tradujo en la tan necesitada unidad política de la monarquía.

Esta fue la misma vía que permitió a las municipalidades participar en las asambleas generales que se implantaron desde muchos años atrás (1135), que tomaron el nombre de cortes, como ya se ha dicho.<sup>169</sup>

No obstante lo anterior, los fueros municipales no fueron el remedio a la injusticia ni abusos, pues aun cuando en general disminuían las cargas señoriales y ampliaban los derechos y la representación del estado

---

<sup>168</sup> *Ibidem.* p. II.

<sup>169</sup> *Ibidem.* p. III.

general, también ocurría que eran causa de una gran desigualdad política y civil, al mismo tiempo que eran causa de anarquía, por lo que eran contrarios finalmente, a lo que se trababa de remediar: unidad. No se podía seguir teniendo municipalidades como si fueran repúblicas independientes, con leyes propias y magistrados especiales.

Había pueblos sin fuero donde se gobernaban por usos y costumbres, amén de que los fueros se distinguían por la escasez de leyes civiles, y los castigos severos por faltas leves, impunidad concedida a crímenes graves; la admisión de algunas pruebas en los procesos, que eran verdaderamente atroces y castigos horribles que se imponían, hicieron que se viera la necesidad de una reforma.

El Fuero de los Fijosdalgo (Cortes de Nájera, 1138 d.C.), ni el Fuero Viejo de Castilla de Alfonso VIII, eran suficientes para remediar estos males, pues el primero fue dado a una sola clase en particular, y el segundo, del siglo XIII d.C., contenía una serie de fueros sin método ni divisiones, además de que participaba de todos o casi todos los defectos atribuidos a los fueros municipales.

Fue Fernando III, rey de Castilla y León, a quien le tocó enfrentar esta época llena de calamidades. Para evitar la falta de unidad y armonía que necesitaba la Nación, decidió formar un Código que arreglara la legislación de manera total, al que se le dio el nombre de Setenario. En esta obra se incluyó al infante Alonso, hijo del rey, quien más tarde sería Alfonso X el Sabio. Así, se recogieron las mejores leyes que contenían los fueros generales, regionales y municipales, para formar un solo cuerpo que tuviera aplicación en toda la Nación, introduciendo orden y subordinación y extirpando males y abusos.

Fernando III no pudo ver terminada la obra, pues le sorprendió la muerte, por lo que Alonso su hijo, ya como Alfonso X hubo de continuarla. Para esto decidió empezar de nuevo y con otro método, aun cuando conservo el mismo título de Setenario, es decir, una obra compuesta de siete partes o libros.<sup>170</sup>

Cabe observar en este punto, que Alfonso el Sabio formó tres códigos: El Especulo, el Fuero Real y las Partidas. Los dos primeros en 1255.<sup>171</sup>

---

<sup>170</sup> *Ibidem.* p. IV

<sup>171</sup> *Ibidem.* p. V

#### **1.4.4. Fuero Real.**

A este Código le siguió el Fuero Real, que el Rey formó, debido a que, según sus propias palabras:

Entendiendo que la mayor partida de nuestros reynos no huvieron fuero, fasta el nuestro tiempo y juzgabase por fazañas, é por alvedrios departidos de los homes, é por usos desaguisados sin derecho, de que nacier muchos males; y ellos pidiendonos merced que les enmendasemos los usos que fallesemos que eran sin derecho, é que les diesemos fuero porque viniesen derechamente de aqui adelante. Hovimo consejo con nuestra corte, y con los sabidores del derecho, é dimosles este fuero que es escripto en este libro porque se juzguen comunalmente todos varones é mugerres. E mandamos que este fuero sea guardado por siempre jamas, é ninguno no sea osado de venir contra él.

El propósito del Rey, fue que tuviese aplicación en todo el reino y no se le tuviera como fuero municipal.<sup>172</sup>

El Fuero Real comprendía las leyes municipales más importantes en las del Fuero Juzgo del que con frecuencia las reproducía y trató de acomodarse a los usos y costumbres de Castilla. Sin embargo mantuvo el principio de la anarquía municipal y el sistema que hacía que cada pueblo se sintiera como una nación separada de los demás. Esta desorganización propiciaba abusos. Todo esto y más, a lo que hay que agregar, la oposición de los nobles a quienes no agradaban las reformas, por lo que finalmente fue derogado en Castilla en 1272, diecisiete años después, aún cuando continuó siendo observado en otras provincias sujetas al reinado de Alfonso X.

#### **1.4.5. Las Siete Partidas.**

Se llamó Siete Partidas al código Alfonsino o a la compilación de leyes realizada en tiempos del rey Alfonso el Sabio, y tomó tal nombre por la sencilla razón de que consta de siete partes.

Este Código, atribuido al Rey D. Alfonso el Sabio, en cuanto que él mismo lo escribió, fue iniciado en 1256 y fue acabado en 1263, siete años después. Hay quien marca el fin de la obra para el año de 1265, con lo

---

<sup>172</sup> *Ibidem.* p. VI.

que el trabajo hubiera tomado nueve años. Al parecer, 1263 es la fecha más probable de su conclusión.

Respecto del lugar en donde fueron hechas, existen dudas, sin embargo, Sevilla podría haber sido la ciudad en que se realizó el trabajo, ya que ahí fue en donde vivió por más tiempo el Rey Sabio.<sup>173</sup>

En la primera se trata de las cosas relativas a la fe católica y a Dios y en ella se explica y define al derecho natural, de gentes, leyes, usos, costumbres y fueros. En esta partida queda claro que quienes la redactaron eran partidarios de las doctrinas establecidas por el Derecho Romano y de la Escuela Filosófica que siguieron sus jurisconsultos.

En la segunda, se habla de los emperadores, reyes y señores de la tierra, que deben mantener la justicia; el Derecho Político de Castilla también se establece en esta parte de la obra.

En la tercera, se habla de la justicia y de cómo debe ser administrada y se fija el orden y ritualidad de los juicios, y establece que personas pueden intervenir en los juicios. Esta partida resulta particularmente interesante para nuestro trabajo, ya que en ella se incluye una definición de propiedad y posesión, lo cual no era común hacerlo en toda la legislación primitiva, así como en el Derecho Romano y otros cuerpos de leyes de la España Wisigoda. La Ley XXVII, del Título II, de esta partida, señala:

LEY XXVII – Que es propiedad, e possession; e que diferencia han entre si, e como se deven pedir.

Propiedad, e possession son dos palabras, que ha entre ellas muy gran departimiento. Ca propiedad tanto quiere dezir, como el señorío que el ome ha en la cosa. E possession tanto quiere dezir, como tenencia.

Y a renglón seguido, esta Ley continúa diciendo:

E porque es mas graue de prouar el señorío de la cosa, que la tenencia, dixeron loas Antiguos, que mas cuerdamente faze el demandador su demanda, en demandar en juicio la tenencia, si la pudiere prouar, la tenencia, e quisiesse tornar de cabo a demandar el señorío, bien lo puede fazer. Otrosi dezimos, que si el demandador fuesse forçado, o echado de la tenencia de alguna cosa que fuesse suya, que bien puede entonce demandar en vna misma demanda la tenencia e el señorío della, a a quel que la tuuiere. E si por auentura alguno demandosse a otro, que le entregasse de la tenencia de alguna cosa, e el que la touiesse, o otro qualquier que la razonasse por suya, dixesse que gela non auia por que entregar, porque es suya, o

---

<sup>173</sup> *Ibidem.* p. XIV.

auia otro derecho en ella, o otro alguno que dize que es suya aquella cosa; en tal razon como esta, ante deue ser oyda la demanda, e librada, del que demandasse la tenencia, que la del otro que demandasse, o razonasse el señorío; fueras ende si aquel que demandasse el señorío de la cosa, quisiesse ante mostrar que era suya luego, e tuuiesse sus prueuas ciertas para prouarlo: ca entonce ante deue ser oydo, e librado, que el otro que demandasse la tenencia. E esto tuuieron por bien los Sabios antiguos por esa razón; porque maguer del que razonasse la tenencia, fuesse primeramente recibida su demanda, para pouar lo que dize, non le cumpliría, anque lo prouasse, pues que el otro que demandasse el señorío, tuuiesse sus testigos, o sus prueuas ciertas, paa prouarlo sin alongamiento ninguno; ca si lo prouasse, el deue ser entregado la cosa, e el otro que razonasse la tenencia, non ha que ver en ella.<sup>174</sup>

La cuarta se refiere a los casamientos y matrimonios y en general se explican los derechos y deberes nacidos entre los miembros de la sociedad civil y doméstica.

La quinta se refiere a los contratos y las obligaciones, y es probablemente la más acabada de la obra.

La sexta a los testamentos y herencias.

La séptima, está referida al Derecho Penal, y por tanto, incluye delitos y penas.

Este código es semejante a las Pandectas romanas y su materia está referida a los usos y costumbres antiguas de España, de las leyes romanas, de algunas canónicas, de doctrinas de los santos y de sentencias de sabios y filósofos antiguos.

A esta compilación, obra cuya sanción y publicación, en 1348, correspondió al rey Alfonso XI, se le tiene en último lugar para la decisión de los pleitos, pues en el primer sitio están las leyes de Recopilación y las establecidas después de ellas y en su defecto a las del Fuero Real y a las de fueros municipales en cuanto estuvieran en uso y al final a las de las Siete Partidas.

#### **1.4.6. Leyes de Estilo, Ordenamiento de Alcalá y Leyes de Toro.**

Hasta la mitad del Siglo XIV, la legislación o jurisprudencia de España, estaba compuesta por los usos y costumbres antiguos de toda la Nación,

---

<sup>174</sup> Los Códigos Españoles concordados y anotados. Código de las Siete Partidas. Tomo Tercero. Tercera Partida, Título II, Ley XXVII. pp. 17 y 18. Ed. Cárdenas Editor y Distribuidor. México 1991.

integradas en Códigos, dentro de los que figuraban los Fueros y otras de carácter judicial, escritas después y que formaron lo que se llamó Leyes de Estilo. Es preciso apuntar que, aun cuando ya existían las Siete Partidas, y dado que fueron publicadas hasta 1348, no podían aplicarse a los asuntos del Foro y la política. Por otra parte, no hay que olvidar que las Partidas se aplicaban en los casos en que no hubiera Fuero, y ya, desde siglos anteriores había habido una inclinación de los jurisconsultos y profesores de Derecho de la época, por el Derecho Civil, así como a las Decretales del Derecho Canónico, que concuerdan con los de las Siete Partidas, por lo que se fueron incorporando esos Derechos.

Lo anterior hizo que el panorama de la Legislación Española sufriera un cambio importante, pues esas reformas y diversas Leyes o Pragmáticas, se iban publicando, y ya cuando había un número importante de ellas, se reunían en uno o mas volúmenes y, por Ordenes Reales se les daba fuerza legislativa.

Como producto de lo anterior, se dio el primer Código, que fue Ordenamiento de Alcalá, hecho y sancionado en dichas Cortes en 1348 d.C., que se dividió en 32 títulos, compuesto de Leyes que se refieren a la substanciación de los pleitos, y otras referidas a Contratos y Testamentos, así como a detener y castigar los delitos.

El Segundo Código, es el que se dio en la Ciudad de Toro en 1505 d.C. y se refirió a las solemnidades que debían observarse en los testamentos y abintestatos, y también el orden de suceder en los Mayorazgos en España; los alimentos que deben dar los padres a los hijos ilegítimos; Derecho de Retracto y Pena de Adulterio, amén de otras materias.

#### **1.4.7. Recopilación y Novísima Recopilación.**

Ahora nos referiremos a lo que se considera el último monumento de la antigua Legislación Española.

Los propósitos que animaron al Rey Sabio, Don Alfonso, al formar el Código de las Siete Partidas, como forma de lograr la unidad del reino, fracasaron ante la resistencia que hubo de enfrentar, entre lo que figura el hecho de que las Partidas se hicieron teniendo como base al Derecho Romano,<sup>175</sup> siguiendo a las Pandectas o al Código de Justiniano, yendo

---

<sup>175</sup> LOS CÓDIGOS ESPAÑOLES. Tomo Séptimo. p. V.

muchas contra lo establecido por los fueros generales, provinciales y municipales que aún regían. Estos fueros respondían no solo al carácter de los españoles, sino a la costumbre o hábito que, como es sabido, es muy difícil de romper, amén de que el sistema feudal español impedía, las más de las veces, las acciones del Rey sobre los pueblos, pues estos dependían en la realidad de los señores feudales que tenían facultades absolutas; en el mismo caso se encontraban quienes dependían de iglesias o monasterios. Esto llegaba al grado de que solo por excepción la dependencia era del Rey.

Los Reyes, para combatir el estado de cosas imperante que les volvía impotentes, con una soberanía menoscabada al extremo, comenzaron por proteger a las municipalidades y a concederles franquicias que afectaran derechos del señorío y así fueron fortaleciendo su autoridad. La observancia y autoridad de las Partidas fueron en aumento, lo que también daba oportunidad de observar los vacíos legales que se iban produciendo por el avance de la sociedad, así como de la contradicción de algunas leyes con los usos y costumbres del Reino. Se atribuye a los Reyes Católicos, Fernando e Isabel, el haber tratado de corregir el problema, por lo que a finales del Siglo XV d. C., se publicó el Ordenamiento Real, que no era sino la compilación de leyes contenidas en el Fuero Real, Leyes de Estilo y Ordenamiento de Alcalá, dividida en ocho libros, que nunca fueron sancionados.

En 1502 se reunieron las Cortes del Reino en Toledo y presentaron ochenta y tres leyes de Derecho Civil que no pudieron ser promulgadas por el fallecimiento de los Monarcas Católicos, habiéndose publicado finalmente en la Villa de Toro en 1505, donde a la vez se juró como Reina a Doña Juana, hija de la Reina Isabel.

No obstante, ni el Ordenamiento Real de Montalvo, nombre que tomó de su compilador, ni las Leyes de Toro bastaron para cubrir las necesidades en materia legal y la legislación y jurisprudencia continuaron en el caos.<sup>176</sup>

Ante esto, ordenó Carlos V, frente a los reclamos que le hicieran, que se formara una obra que diera satisfacción a las necesidades cada vez más urgentes, de tener un Código a la altura de ellas.

Así en 1567, ya fungiendo como Rey Felipe II, se presentó la obra llamada Recopilación, la cual fue publicada en el mismo año, por orden del Rey.

---

<sup>176</sup> *Ibidem*. Volumen Segundo. p. VI.

La obra se compuso de nueve libros, sin orden y sin método; igualmente la falta de homogeneidad y coherencia entre las disposiciones es notable. Muchos de los abusos que se trataban de corregir quedaron sin tocar, y muchas de las leyes de esta Recopilación, chocaban entre sí; otras, por su obscuridad o ambigüedad, resultaban inaplicables.

Lo anterior obligó a que se hicieran consultas frecuentes al Rey, quien sobre la marcha iba aclarando y ampliando el Código, apoyado por el Consejo Real, cuyas decisiones fueron llamadas Autos Acordados, llegando a ser tantos, que rebasaron el tamaño del propio Código al que servían como explicación.<sup>177</sup> Resultaba difícil, en estas condiciones, encontrar soluciones ante tanta incertidumbre.

No fue sino hasta 1777, cuando Carlos III comisionó a un jurisconsulto para formar una colección de decretos, cédulas y autos acordados desde 1745, para que sirvieran como apéndice de la Recopilación, finalmente desaprobada.

Ocupando el trono Carlos IV, en 1798 ordenó se revisara la Recopilación con las correcciones y adiciones necesarias.

En 1802 Juan de la Roguera Valdelomar presentó su obra y por Cédula de 15 de julio de 1805 fue promulgado como Ley del Reino. A este trabajo se le designó con el nombre de Novísima Recopilación de las Leyes de España.<sup>178</sup>

Por más de dos siglos se expresaron las quejas y solicitudes de muchos que ante la permanente necesidad de consultar las fuentes en las que la Recopilación se había formado, para poder resolver las dudas a que daba lugar. Estas mismas voces pedían la redacción de un nuevo código, que estuviera de acuerdo con las costumbres nacionales, y que no necesitara de interpretaciones, ni adiciones a cada paso.

Esta obra, compuesta de 12 libros, fue promulgada en 1805 –ocho años después–, sin embargo el trabajo de D. Manuel Lardizábal, comisionado por el Rey, estuvo muy lejos de cumplir con el propósito que lo animó.

---

<sup>177</sup> *Ibíd.* p. VII.

<sup>178</sup> DÍAZ Y MENDOZA, F. de P. Los Códigos Españoles. Tomo Segundo. p. VIII.



Severas críticas le han sido endosadas a la obra, señalando que no es un código civil, ni penal, ni de procedimientos, ni de comercio, ni municipal, sino todo esto a la vez y en ninguna de las materias de las que se ocupa, hay uniformidad, ni son tratadas en su totalidad.<sup>179</sup> Todas carecen de base filosófica y existen grandes lagunas, que se trataron de cubrir con notas, y estas de los antiguos códigos que se trataban de reformar. Tampoco se cumplió otro punto importante que consistía en poner fin a tantas disposiciones contradictorias.

Se puede decir que si en la Recopilación se aprecia caos y anarquía, la novísima la supera, para ejemplo señalaremos que muchas notas, supuestamente aclaratorias, contienen preceptos opuestos al que tratan de explicar; o bien, que en otros casos en los que la nota remite al original de donde se ha tomado, resulta discordante con dicho original.

Pero aquí no acaban los errores o falta de cuidado que de manera inexplicable se cometieron, pues la mayor parte de las leyes se copiaron en el lenguaje original con el cual se habían redactado, por lo que se pueden ver leyes escritas en el idioma de los Siglos XII y XIII, ya en desuso para los años en que fue hecho el trabajo, y cédulas reales de la época de Carlos III y Carlos IV, cuando ya se hablaba un lenguaje castizo y moderno. Todo esto y más, trajeron desprestigio a un trabajo de gran importancia, el cual había creado grandes expectativas.

Los propios compiladores debieron darse cuenta de lo defectuoso de su trabajo, prueba de ello, es la Ley 3ª, Título 2º, Libro 3º, que habla del orden en que deben aplicarse las leyes, señalando que en primer lugar se observará la Recopilación y las leyes posteriores a ella siguiendo la prelación de las fechas; en segundo término el Fuero Real, Fuero Juzgo y Fueros Municipales y al final, si no hubiese leyes aplicables en los códigos mencionados, se atenderá a las Siete Partidas, como código supletorio de todos los anteriores.<sup>180</sup>

---

<sup>179</sup>Ibidem. Vol. Séptimo. p. VIII.

<sup>180</sup>Ibidem. Vol. Séptimo, p. VIII, IX y X. "Si examinamos la parte relativa al derecho civil, vemos que solo se dedica a tan importante materia uno de sus doce libros, en el cual se echan de menos infinidad de asuntos propios de este código, bastándonos citar, por vía de ejemplo, entre las comisiones, todo lo relativo á patria potestad, tutelas y varios contratos. Si lo consideramos como un código penal, nos encontramos desde luego con que no se da la menor idea del delito ni de su apreciación filosófica; encontramos, sí, muchos hechos penados, pero todo de una manera arbitraria, y sin otra regla que el capricho del legislador. Igual carecía de reglas hallamos sobre la consideración científica de las penas, sobre la forma y manera con que hayan de cumplirse, y sobre los efectos que hayan de producir en los sentenciados. Impónense en unas leyes castigos que han sido expresamente prohibidos por otras anteriores y posteriores; muchas veces no se marca ni aun la duración de la pena, y no faltan tampoco casos en que se diga esta al libre albedrío, o lo que es lo mismo, á la arbitrariedad de los jueces. Pues

Los 12 libros se dividieron en cinco tomos o partes. El primero, compuesto por dos libros, se refiere a todo lo relativo a los asuntos eclesiásticos, la Santa Iglesia y sus derechos; el segundo tomo, formado por tres libros, toca lo referente al Rey, su casa y su corte; el tercer tomo, con dos libros, trata lo relativo a los vasallos, fueros, obligaciones, cargas y contribuciones. Aquí también quedó comprendido lo de los pueblos, su gobierno –civil, político, económico–; el cuarto, también compuesto por dos libros, se habla de las ciencias, artes y oficios, al igual que de comercios, moneda y minas; en el quinto, con tres libros, de los contratos y obligaciones, testamentos y herencias, juicios civiles ordinarios y ejecutivos; delitos y sus penas, añadiendo lo concerniente a juicios criminales

### **1.5. EL DERECHO DE PROPIEDAD EN LA ÉPOCA MODERNA.**

Los fisiócratas, en el Siglo XVIII, sostuvieron una doctrina económica opuesta al mercantilismo, que volvía a basar la economía y la sociedad, en la tierra y sus productos, como la verdadera y única forma de crear riqueza, y pensaban que el Estado no debe sino despejar obstáculos, para el libre juego de las fuerzas naturales. Esta doctrina, de la que participaron Quesnay y Turgot, estuvo influenciada por el pensamiento de Locke y Hume y está basada en la concepción que se forman del Derecho Natural.

Los Fisiócratas consideraron, por encima de todo, al individuo y sus derechos, particularmente al de la propiedad privada, y sostuvieron que toda persona tiene el derecho de disfrutar y disponer libremente de sus bienes. Estando guiado su pensamiento por el Derecho Natural, creyeron en la existencia de un “orden natural”, armónico y perfecto, que se ve expresado en esas leyes naturales que son la expresión de la voluntad

---

este mismo caos se advierte en todos los demás ramos comprendidos en la Novísima, que no especificamos porque los ejemplos aducidos son un vivo reflejo de toda la obra. No hay un trato completo sobre ninguna materia: todo se reduce á resoluciones y preceptos sobre casos aislados, y sin cesar se echa de ver la falta de otras disposiciones que les sirvan de base y de complemento.

Tampoco se clasificaron debidamente las materias comprendidas en la Novísima. No hay libro en que no se comprendan títulos que nada tienen que ver con el asunto á que están destinados, y hasta en algunos títulos se comprenden leyes completamente extrañas á su objeto. Al lado de los jefes y dependientes de la casa real se trata de los abastecedores, de la policía, y hasta de los pretendientes y forasteros que vienen á la corte. Después de haber hablado de los señores y grandes de España, se dispone todo lo relativo al servicio militar de guerra y marina, establecen luego varias leyes suntuarias de ninguna aplicación, y termina el libro con otras sobre pontazgos y portazgos, estancos y repartimiento de contribuciones entre los vecinos de los pueblos. Tarea interminable seria la de especificar una por una todas las inconsecuencias de este género que encierra el código que analizamos, y las citas anteriores bastan para que se juzgue si con efecto se llenó este extremo de la real cédula.”

divina. El Estado debe existir para la protección de la vida, la libertad y la propiedad de los individuos; pero éstos, conocen de mejor manera sus intereses y sus actos los orientan a esas leyes naturales, por lo que están en mejor situación para saber lo que mas conviene, que los gobiernos. Esta doctrina de los fisiócratas, dio lugar a una máxima ampliamente conocida y que se expresa en francés como “laissez faire, laissez passer”.

Las leyes del Estado, dicen los fisiócratas, deben ser reflejo de las normas fundamentales del orden social y natural, y el fin del Estado estriba en la salvaguardia de los Derechos Naturales de las personas. En primer lugar, al derecho que tienen sobre la posesión e integridad de su persona, de la cual se deriva el derecho al trabajo, de donde proviene el derecho de propiedad. Los fisiócratas defendieron la doctrina tradicional de los Derechos Naturales de libertad y propiedad, desde una nueva perspectiva: la producción y uso de las riquezas.

Como los mas destacados fisiócratas podemos citar a Francois Questury, Jean de de Gournay, Mercier de la Riviere, Jacques Turgot y Dupont de Nemours.<sup>181</sup>

Para los fisiócratas, el respeto del individuo y el respeto de sus derechos, era la base de la sociedad y entre los derechos individuales que ellos proclamaban, figuraba la propiedad. Mercier de la Riviere declara que la propiedad constituye la esencia del orden social y la compara con un árbol, del cual las instituciones sociales serían las ramas y estas ramas perecerían separadas de su tronco. Consideraban a la propiedad como derecho fundamental.

### **1.5.1. La Revolución Francesa.**

En la Declaración de los Derechos del hombre y del ciudadano, de 1793, el artículo 1° dice: “El fin de la sociedad es la felicidad común; el gobierno es instituido para garantizar al hombre el goce de sus derechos naturales e imprescriptibles.” Esta misma idea es expresada después, por las declaraciones de los Estados Norteamericanos.

Fue Montesquieu el primero en emplear el concepto de “seguridad”, en su célebre obra, “El Espíritu de las Leyes”. Las ideas de Montesquieu fueron

---

<sup>181</sup> GETTELL G: Raymond. Historia de las Ideas Políticas. Vol. II. p. 54 a 59 Ed. Editora Nacional. Segunda Ed. México 1951.

tomadas tanto en la Declaración de 1791, como en la de 1793. En esta última, se consagran ocho artículos al tema de la “seguridad”, y en el artículo 8º, se consignó lo siguiente:

“La seguridad consiste en la protección acordada por la sociedad a cada uno de sus miembros para la conservación de su persona, de sus derechos y de sus propiedades”<sup>182</sup>.

## **1.6. LA PROPIEDAD EN MÉXICO.**

### **1.6.1. La Propiedad entre los Pueblos Indígenas.**

Los pueblos se ligan de manera diferente a su territorio; la diferencia radica, como lo sostuvo Karl Marx, en la forma como los hombres, o sociedades, se apropian de la naturaleza, o de su territorio.

La noción o concepto de propiedad de esos pueblos, va en relación directa con el grado de evolución que hayan alcanzado. Esas formas de apropiación, o de dominio territorial, marcan el ritmo de progreso de los pueblos. Dice Molina Enríquez que la historia de la propiedad territorial reúne lo que es esencial y dicta en general la historia misma de la humanidad en su conjunto.

...existe una estrecha relación entre las condiciones de producción fundamental de los alimentos carbónicos de la vida humana, o sea entre las condiciones de la producción agrícola fundamental, o mejor dicho, entre las condiciones en que el dominio territorial permite esa producción, y el grado de desarrollo que dichas sociedades alcanzan. Con los diversos grados que marca el progresivo ascenso de los derechos de dominio territorial, desde la falta absoluta de la noción de esos derechos, hasta la propiedad individual de titulación fiduciaria que a nuestro juicio representa la forma más elevadamente subjetiva del derecho territorial, se puede formar una escala en que pueden caber todos los estados que ha presentado la humanidad desde el principio de su organización en sociedades, hasta el estado actual de los pueblos más avanzados. Los diversos grados de esa escala pueden marcar con muy grande aproximación, los diversos grados de desarrollo evolutivo de todas las sociedades. La escala referida pudiera ser la siguiente:

Períodos de dominio territorial

Estados de desarrollo

1º. Falta absoluta de toda noción de derecho territorial

Sociedades nómadas.

Sociedades sedentarias pero móviles.

---

<sup>182</sup> NORIEGA, Alfonso. Los Derechos del Hombre en la Constitución de 1814. Estudios sobre el Decreto Constitucional de Apatzingán. UNAM, 1964.

2°. Noción de la ocupación, pero no la de posesión.	Sociedades de ocupación común no definida. Sociedades de ocupación común limitada.
3°. Noción de la posesión, pero no la de propiedad.	Sociedad de posesión comunal sin posesión individual. Sociedad de ocupación comunal con posesión individual.
4°. Noción de la propiedad.	Sociedades de propiedad comunal. Sociedades de propiedad individual.
5°. Derechos de propiedad territorial, desligados de la posesión territorial misma.	Sociedades de crédito territorial. Sociedades de titulación territorial fiduciaria. <sup>183</sup>

La propiedad territorial entre los pueblos indígenas iba de acuerdo a lo recientemente asentado, en cuanto a su desarrollo cultural. La palabra propiedad la usamos para referirnos a todos los derechos de dominio territorial.

Entre los indígenas no había un sistema de propiedad en el sentido moderno del término; ellos habían arribado apenas a la simple posesión y no había entre ellos el concepto de propiedad individual.

El proceso de evolución de la propiedad territorial, fue interrumpido de manera por demás abrupta en el Siglo XVI en que tuvo lugar la Conquista Española, habiéndose introducido formas superiores, entre ellas, la propiedad individual.

Como resultado de la Conquista se introdujo el sistema de propiedad español, que se apoyaba en un principio fundamental de su legislación, que era que “nadie podía poseer, legalmente sino a virtud de una concesión primitiva de la Corona.”

El principio fundamental de la legislación española en cuanto a la propiedad territorial de México era que nadie podía poseer legalmente sino a virtud de una concesión primitiva de la corona, llevándose esto con tanto rigor que repetidas veces se nombraron en comisión oidores u otras personas para registrar los documentos que acreditan la propiedad de las fincas y hacer composiciones con sus dueños cuando carecían de títulos suficientes emanados del gobierno, obteniéndolos mediante una suma mas o menos considerable que por ellos exhibían. Esta operación produjo al erario cantidades tan considerables a principios del siglo pasado que se considero podrían sostener en mucha parte los gastos de la escuadra

---

<sup>183</sup> MOLINA ENRÍQUEZ, Andrés. Los grandes problemas nacionales. pp. 26 a 32. Ed. Ediciones Era. México 1978.

de Barlovento a la cual fueron aplicadas. El soberano pues que se estimaba único dueño de los terrenos de México los hizo distribuir a los conquistadores, a muchos de los favoritos de la corte, y a familias o naciones de indios que habían ayudado a sus vasallos a apoderarse de ellos.<sup>184</sup>

Con base en este principio, y para darle una base legal jurídica, a la propiedad en la Nueva España, recurrieron a una argucia que consistió en lograr que el Papa de Roma expidiera la bula Noverint Universi, de la que hicieron derivar los derechos patrimoniales de los Reyes de España. De estos derechos se derivó todo el sistema jurídico de propiedad de las Colonias, en especial la de las tierras que, como hemos señalado, se inició bajo la forma de repartimientos y encomiendas, sin el conocimiento, ni menos el consentimiento de los Reyes de España. De esta forma “legitimaron” la propiedad y ya propietaria original la corona, podía conceder la propiedad derivada.<sup>185</sup>

La merced real era el título legal que constituía y validaba la propiedad privada, individual o de grupo. Por esta vía se formaron los grandes fundos civiles o eclesiásticos; los indígenas también pudieron adquirir el derecho de propiedad, al reconocer los Reyes los fundos que poseían en calidad de propiedad comunal.

Los indígenas fueron sometidos a una servidumbre que les obligaba a trabajar en beneficio de los encomenderos, quienes al inicio de la conquista fueron extremadamente crueles. Muchos de los indígenas pasaron a tomar la condición de esclavos que incluso eran herrados con un fierro candente en la mejilla.

Cuatro fueron las fuentes de propiedad, a saber:

- a. La merced.
- b. La posesión.
- c. Ocupación definida de los incorporados.
- d. Ocupación precaria o accidental.

De la merced se derivó la propiedad individual y de posesión y ocupación definida y accidental de los indígenas, como propiedad comunal.

---

<sup>184</sup> MORA, José María Luis. *Mejico y sus Revoluciones*. p. 207. Ed. Librería de Rosa. Paris, 1856. Edición facsimilar. Ed. Ediciones Eufesa. México 1981.

<sup>185</sup> MOLINA ENRÍQUEZ, Andrés. *Opus cit.* p. 37.

## 1.6.2. La Propiedad Inmueble en la Colonia.

Los Reyes de España otorgaron Mercedes Reales a los conquistadores, por virtud de las cuales les fueron entregadas vastas regiones de tierras, con todo y los indígenas que en ellas se encontraban, avasallando la organización y distribución que ellos tenían. Se apropiaron pues, tanto de las tierras de propiedad particular, como de las comunales.

De esta manera, aunada a la apropiación que los españoles hicieron de las tierras baldías, se produjo la concentración de la propiedad, tanto rural como urbana, en manos de dos grupos que acumularon enormes riquezas: los terratenientes españoles y criollos, así como el clero, amparado también en las concesiones reales. En el caso del Clero, sus bienes se acrecentaron de manera increíble, debido a sus piadosos feligreses que le hacían constantes legados, capellanías, y una gran variedad de obras pías, por virtud de los cuales iban agregando tierras a las dotaciones recibidas originalmente.<sup>186187</sup>

No es un secreto para nadie, que la manera como esté distribuída y organizada la propiedad, determina el sistema económico y el régimen político y social de un país determinado.

Como resultado de estas Mercedes Reales, se crearon las encomiendas que tomaron este nombre, al parecer, porque las tierras se entregaban a

---

<sup>186</sup> DE LA MADRID HURTADO, Miguel. El Pensamiento Económico en la Constitución Mexicana de 1857. p. 74. Facultad de Derecho, U.N.A.M. Tesis de Licenciatura. México 1957.

<sup>187</sup> CASTELLANO, Raúl. La Doctrina de la Revolución de 1910. pp. 12 y 13. Facultad de Derecho, U.N.A.M. Tesis de Licenciatura. México 1967. "En efecto, durante la Conquista, los españoles reciben grandes extensiones de terrenos, como donativos o recompensas, por servicios prestados al Rey, donativos y recompensas que se conocen con el nombre de Mercedes Reales, generosidades que no eran sino vulgares despojos contra los indígenas que poblaban, entonces, el territorio nacional. Los pueblos indígenas, en ese tiempo, aparte del predio que tenía cada familia, para construir su habitación, disfrutaban en común, las tierras municipales, así como las tierras de repartimiento, integradas de pequeñas parcelas, mas el ejido, que trabajaban colectivamente. Esta organización ejemplar quedo desarticulada y destruida, ante la voracidad de los conquistadores, quienes se apoderaron de todo lo que pertenecía a los nativos.

Más de cuatro siglos privó en el país, el Sistema feudal, de origen tan negro. Al iniciarse el movimiento de Independencia, el 5 de diciembre de 1810 en la Ciudad de Guadalajara, Don Miguel Hidalgo expide lo que sería el primer decreto agrarista, en el que mostraba su interés por la suerte del indígena, y denotaba la preocupación que tenía por los problemas derivados de la tenencia de la tierra. Ese decreto decía: "Por el presente mando a los Jueces y Justicias del distrito de esta capital, que inmediatamente procedan a la recaudación de las rentas vencidas hasta el día, por los arrendatarios de las tierras pertenecientes a las Comunidades de los Naturales, para que enterándolas en Caja Nacional, se entreguen a los Naturales las tierras para su cultivo, para que en lo sucesivo (no) puedan arrendarse, pues es mi voluntad que su goce sea únicamente de los Naturales en sus respectivos pueblos.

los españoles con los indios que las habitaban, que debían servirles y tributarles, y estos, los indios, les eran encomendados para que fueran bien tratados y les inculcaran la fe cristiana. Esto se hizo no obstante que el Rey había instruido especialmente para que no se encomendaran a los indios y se les dejara como vasallos libres, al igual que los de Castilla.

Este sistema de encomienda tuvo origen en la conducta adoptada por Colón al llegar a las primeras Islas de América y llevó a cabo el sistema de repartimientos de indios en contra de los cuales estaban los Reyes de España.

La voracidad de los conquistadores y sus deseos de riquezas fue tal, que se impusieron, al menos en la práctica, aduciendo que ellos, con la espada en la mano, habían conquistado el derecho de gozar de las encomiendas y así obtener las ventajas y utilidad que debía rendirles la explotación de los vencidos.

Esta posición fue apoyada finalmente por teólogos y juristas que, con el pretexto de que las indígenas debían tomar la religión católica, las encomiendas eran buenas y lícitas, así como que por virtud de la conquista le asistía el derecho al Rey de cobrar tributo a los vencidos, y le asistía también la facultad de ceder parte de ese tributo a los encomenderos y que por tanto esas encomiendas estaban fundadas en derecho. Muchos fueron los teólogos y juristas que utilizando textos bíblicos o escritos de San Gregorio, San Agustín, Santo Tomás y otros Padres de la Iglesia Católica, concluyeron de su interpretación, que las encomiendas eran “justas conforme al derecho y no iban en contra del espíritu cristiano”.<sup>188</sup>

No hubo provisión real, de las muchas que se dieron entre 1518 a 1523, censurando las encomiendas y prohibiendo los repartimientos de indios y proclamando su libertad, que fuera cumplida. El incumplimiento de provisiones reales se hizo proverbial en la Colonia, bajo el dicho de que esas provisiones “se acatan pero no se cumplen”.

### **1.6.3. La Legislación y el Derecho de Propiedad en la Colonia.**

Durante la época Colonial estuvieron vigentes las Leyes Españolas, tales como las Siete Partidas y la Nueva Recopilación de 1567. Otras también,

---

<sup>188</sup> RIVA PALACIO, Vicente. México a través de los Siglos. Vol. II, p. 73 y 74. Ed. Editorial Cumbre, 4ª. Ed. México 1953.



novohispanas, como el caso de la Ordenanza de Intendentes de 1786 y lo que fue la legislación especial para las Indias.

La época Colonial, en cuanto a su legislación, se caracterizó por su complejidad, y para dar una idea de esto, a continuación se señalan las Leyes Españolas que se mencionan a continuación:

1. El Fuero Juzgo, el más antiguo de todos y que fue dado después en particular a Córdoba por el rey Fernando III, como se ha mencionado con anterioridad, tuvo autoridad en México y continuó teniéndola en España.
- 2.- El Fuero Viejo de Castilla, que fue dado en 1356, después de la invasión de los moros en España para arreglar las diferencias de los nobles. No fue general ni tuvo una vigencia prolongada.
- 3.- El Fuero Real, fue formado por mandato de D. Alonso X, en 1255, para arreglar la confusión de las leyes y hacer que estas fuesen generales. Se incluyó en otros códigos posteriores.
- 4.- Las Leyes del Estilo, que se publicaron a fines del Siglo XIII, para corregir los defectos del Fuero Real. Quedaron también comprendidas en códigos posteriores.
- 5.- Las Siete Partidas, comenzadas a formar por el rey D. Alonso el Sabio en 1255, no se sancionaron y publicaron hasta 1348 por D. Alonso XI.
- 6.- El Ordenamiento de Alcalá, que se publicó en 1348 por D. Alonso XI y que figuró después en la Nueva Recopilación.
- 7.- El Ordenamiento Real, que fue publicado en tiempo de los reyes católicos D. Fernando y Doña Isabel. Estuvo vigente según cédula real de 20 de marzo de 1845, aunque su uso fue prácticamente nulo.
- 8.- Las Leyes de Toro, que fueron formadas en las Cortes de Toledo en 1502, en tiempo de los Reyes Católicos y publicadas en 1505 en la ciudad de Toro. Están insertas en la Nueva Recopilación.
- 9.- La Nueva Recopilación, mandada formar por Felipe II y sancionada por él mismo en 1567. A esta se le añadió un tomo intitulado: "Autos

acordados del Consejo”. Este código se incluyó en la Novísima Recopilación.

- 10.- La Novísima Recopilación, que fue publicada en 1805, variando el método y orden de la anterior, y agregando otras leyes. Este código estuvo vigente en todo lo que no se opusiera a nuestras disposiciones patrias o a otras leyes posteriores.
- 11.- La Recopilación de Indias y las Ordenanzas de Intendentes. El primer código fue formado para todas las colonias que tenía España en América en 1570, por el Rey Felipe II, y concluido en 1680 bajo Carlos II. El segundo fue especial para la Nueva España, y se formó en tiempo de Carlos III, que lo sancionó en 1686. Estos códigos tenían disposiciones que podían citarse siempre que no se opusieran a las leyes mexicanas.
- 12.- Los Autos acordados y Providencias de Nueva España. Esta colección, cuyo contenido se indica por el título, existe en una recopilación en dos volúmenes, formada por los oidores Montemayor y Beleña. Respecto de estas leyes podemos señalar que eran aplicables en tanto no se opusieran a las leyes mexicanas.
- 13.- Las Ordenanzas de Minería, publicadas en 1783 y derogadas en parte por las leyes del 7 de octubre de 1823 y del 20 de mayo de 1826. Rigieron en todo lo demás concerniente a su objeto.
- 14.- Los Decretos de las cortes de España. La revolución de España dio lugar a la instalación de las cortes extraordinarias de Cádiz en 1811, que disueltas en 1814 fueron restablecidas en 1820; y las leyes expedidas por dichas cortes hasta 1821, en que quedó consumada la independencia de México, formaron parte de la legislación colonial. De esta colección se agregaron las disposiciones relativas a México, y fueron publicadas luego en un tomo en 1829. Estuvieron vigentes, siempre y cuando no se opusieran a las leyes mexicanas.

#### **1.6.4. El Derecho de Propiedad en el México Insurgente.**

El Decreto Constitucional para la libertad de la América Mexicana de 1814, sancionado por el Supremo Congreso Mexicano, en Apatzingán, Michoacán, durante la Guerra de Independencia, y del que fue artífice José María Morelos, “marca el nacimiento jurídico político de México, o sea el

acto fundacional y en verdad, el momento constituyente de nuestra patria”<sup>189</sup>.

Este Decreto fue el primer ordenamiento que organizó el Estado mexicano, sobre la base del individualismo; al mismo tiempo, fue el primero en formular un catálogo de los derechos del hombre, dentro de una tesis individualista, liberal y democrática el primero en postular la esencia misma del sistema, cuando declara en el artículo 24, lo siguiente: “La felicidad del pueblo y de cada uno de sus ciudadanos, consiste en el goce de la igualdad, seguridad, propiedad y libertad. La íntegra conservación de estos derechos, es el objeto de la institución de los gobiernos y el único fin de las asociaciones políticas.”<sup>190</sup>

El decreto constitucional, formado por 242 artículos, está dividido en dos apartados o títulos. El primero, denominado “Principios o elementos constitucionales”, y el segundo, “Formas de Gobierno”.

En el primero, en el capítulo V, ya mencionado, la Seguridad se consigna en los artículos nueve, diez, trece, catorce, dieciséis, diecisiete, diecinueve, veinte, veintiuno, veintidós, veintitrés, veintisiete, veintiocho, treinta al treinta y tres, treinta y cinco y cuarenta, destacando por lo que hace a nuestro tema, la Propiedad, los orientados a que se otorgue seguridad en el sentido de que su propiedad será respetada y los conexos como el que habla de la Seguridad ante los abusos del Estado y que nadie puede ser condenado sin previo juicio en el que tenga oportunidad de defenderse.

En este capítulo, también se declara la Propiedad, no solo en el ya mencionado artículo veinticuatro, sino también en el veinticinco, treinta y dos, treinta y cuatro, treinta y cinco y treinta y siete.

Más adelante, la Constitución de Apatzingán establece en el artículo 34: “Todos los individuos de la sociedad tienen derecho a adquirir propiedades, y disponer de ellas a su arbitrio con tal de que no contravengan las leyes”.

En ese antecedente se inspiró el artículo 4° del Proyecto de Constitución de la minoría de 1842 y del artículo 1° de la Constitución mexicana de 1847.

---

<sup>189</sup> MARTÍNEZ BÁEZ, Antonio. Discurso en homenaje a la sanción del Decreto Const. para la libertad de la América Mexicana. Apatzingán, Mich. México 1982.

<sup>190</sup> DE LA TORRE VILLAR, Ernesto. La Constitución de Apatzingán y los Creadores del Estado Mexicano. Ed. Universidad Nacional Autónoma de México. Instituto de Investigaciones Históricas. México, 1964. p. 382.

Ya en el documento conocido como “Sentimientos de la Nación”, en la apertura del Congreso de Chilpancingo de Septiembre de 1813, compuesto de 23 puntos, y que sirvió de base para la dirección y formulación de la Constitución de Apatzingán, y que constituye una declaración general de principios fundamentales que el señor Morelos deseaba que fueran tomados en cuenta por el Constituyente,<sup>191</sup> en el punto 17 señaló: que a cada una se le guarden las propiedades y respeten su casa como en un asilo sagrado, señalando penas a los infractores.

Aparece en nuestra historia patria el antecedente de que en 1812, Morelos recibe de manos de Ignacio López Rayón, hombre de leyes, el documento que tituló “Elementos Constitucionales”, compuesto por 38 puntos, y que recogía los puntos de vista que habían expresado con anterioridad por Hidalgo, Morelos y el propio Rayón, habiendo sido éste quien los plasmó en el documento a que nos hemos referido. Morelos, al recibir el documento, escribió una carta a Rayón, en la que le hacía varias observaciones y le decía que, refiriéndose a los puntos que contenía, “con poca diferencia son los mismos que confirmamos con el señor Hidalgo”. En cuanto a lo que se refirieron los “Elementos”, por lo que hace a la propiedad y a la casa, no se hace mención a la guarda, de las propiedades, uno que el punto 31 se refiere solo a la última parte del punto 17 de la Constitución, por cuanto que se dice “Cada uno se respetará en su casa, como en un asilo sagrado, y se administrará con las ampliaciones, restricciones que ofrezcan las circunstancias, la célebre Ley Corpus habeas de la Inglaterra”.<sup>192</sup>

Las Bases Constitucionales de Rayón; los Sentimientos de la Nación de Morelos y el Decreto Constitucional para la América mexicana, mejor conocido como Constitución de Apatzingán, recogieron el ideario insurgente y nos dan muestra de la fijeza de miras y unidad en las ideas de aquellos constituyentes que así recogieron los anhelos de un pueblo sojuzgado, sometido y desheredado, por el derecho de conquista y que tenía al pueblo sumido en la miseria de esclavitud.

Las necesidades de ese pueblo desposeído, frente a una minoría enriquecida y acaparadora de la propiedad, particularmente la agrícola, en la que solo jugaba el papel de peón acasillado, fueron transformadas en

---

<sup>191</sup> DE LA TORRE VILLAR, Ernesto. Estudios sobre el Decreto Constitucional de Apatzingán. Ed. Universidad Nacional Autónoma de México. Coordinación de Humanidades. México 1964. p. 194.

<sup>192</sup> TENA RAMÍREZ, Felipe. Leyes Fundamentales de México. pp.34 y 35. Ed. Porrúa. México, 1957.

principios básicos constitucionales. Morelos, principalmente, por su origen humilde y haber vivido una etapa de su juventud en la arriería y luego modesto cura de pueblo, le dieron la oportunidad de conocer los abatares de sus coterráneos y fijarse esa idea libertaria, arrojando el peligro y junto con sus seguidores someterse a un arduo y difícil itinerario para llevar a los constituyentes de pueblo en pueblo, perseguidos por el ejército realista comandado por Calleja.

### **1.6.5. La Propiedad en el México Independiente.**

Desde la consumación de la Independencia de México en 1821, hasta 1859 y 1862, años en los que aparece la primera y segunda ediciones del Manual razonado de práctica civil forense mexicana, de Rafael Roa Bárcenas, hubo un sinnúmero de disposiciones legislativas, producto de los muchos cambios de gobierno. Por este motivo, se formaron diversas colecciones de dichas leyes, aunque todas incompletas,<sup>193</sup> que anotamos a continuación:

1. Pandectas Hispano-Mexicanas. Fueron elaboradas por el abogado Juan Rodríguez de San Miguel, se llevó a cabo con objeto de abarcar todas las leyes vigentes de la legislación antigua y moderna, hasta la fecha de su publicación en 1839.<sup>194</sup>
2. Colección de Galván. Comprende los decretos expedidos hasta 1829, y aumentada posteriormente hasta 1839.
3. Colección de Arrillaga. Contiene los decretos desde 1829, hasta 1837, así como los de 1849 y parte de los de 1850.
4. Colección de Lara. Contiene los decretos desde 1841, hasta 1843.
5. Colección de Navarro, que comprende los decretos desde 1848, hasta 1856.

Todas las leyes mencionadas, tuvieron validez en toda la República, pero, además de éstas, existieron las particulares de los Estados. Por esta

---

<sup>193</sup> ROA BÁRCENA, Rafael. Manual Razonado de Práctica Civil Forense Mexicana. Ed. Imprenta Literaria. México, 1862. Ed. Faccimular, Inst. Investigaciones Jurídicas, UNAM 1991. p. 5.

<sup>194</sup> Ibídem. pp. 2-4.

razón, los asuntos judiciales se debían decidir conforme a las siguientes disposiciones:

- 1°.- Por las disposiciones de los congresos mexicanos.
- 2°.- Por los decretos de las cortes de España.
- 3°.- Por las últimas cédulas y órdenes posteriores a la la Novísima Recopilación.
- 4°.- Por las Ordenanzas de Intendentes.
- 5°.- Por la Recopilación de Indias.
- 6°.- Por la Novísima Recopilación, en lo que fuera anterior a los dos últimos códigos.
- 7°.- Por las Leyes del Fuero Real.
- 8°.- Por las de las Siete Partidas. A falta de leyes patrias, no se podía apelar al Derecho Romano o a la opinión de los intérpretes.

Por lo que a los Estados se refería debería estarse en primer lugar, a lo dispuesto por sus respectivas legislaturas; en segundo lugar, a las disposiciones de los congresos mexicanos, primero y segundo, sin que se pudiera apelar a los constitucionales, por no ser aplicables. En tercer lugar, se acudiría a los decretos de las cortes de España.<sup>195</sup>

Para 1862, menos de decenio antes de la obra legislativa de Benito Juárez, las principales leyes que aún regían en México, eran las siguientes:

1. Ley del 9 de octubre de 1837, decretada de las cortes españolas.
2. Ley del 23 de mayo de 1837.
3. Ley del 16 de diciembre de 1853.
4. Ley del 23 de noviembre de 1855.
5. Ley del 4 de mayo de 1857.
6. Ley del 29 de noviembre de 1858.

---

<sup>195</sup> *Ibidem.* pp. 5, 6.

Conviene apuntar que, de las seis leyes mencionadas, la principal fue la primera, es decir, la Ley del 9 de Octubre de 1812, ya que fue la base de las demás, que no fueron sino variaciones de aquella.<sup>196</sup>

#### **1.6.5.1. Mariano Otero y la Propiedad Inmobiliaria.**

A mediados del siglo XIX surge en México, uno de los grandes juristas que ha dado nuestro país, quien enriqueció el acervo jurídico-constitucional de su patria. En 1842, Mariano Otero escribió una obra fundamental para conocer su pensamiento: “Ensayo sobre el verdadero estado de la cuestión social y política que se agita en la República Mexicana”. En esta obra, en la segunda parte, aborda el estudio de la problemática social y muy especialmente de los derechos humanos.

Otero, genio legislador, precursor del recurso de amparo, al establecer sus bases en el Acta de Reformas de 1847, con una gran capacidad de análisis, logra determinar un principio dominante o generador de la sociedad y enlaza la causa y fin de la sociedad. Ese principio dominante lo encuentra en la propiedad, que es el principio generador o dominante de las condiciones reales de la sociedad, todo lo subyuga o al menos lo abarca”.<sup>197</sup> Ella ha constituido -dice Otero- el despotismo en los pueblos de Asia, ella constituyó el feudalismo que dominara tantos años a Europa, ella constituyó las aristocracias de la antigüedad, y ella ha fundado la democracia”.

Siguiendo ideas de Toqueville, Otero piensa que el elemento que dio paso a la democracia norteamericana se encuentra en igualdad de condiciones. Otero pensaba que la única forma de lograr la prosperidad y transformación de México se lograría haciendo propietarios a aquellos que tradicionalmente no han sido dueños de la tierra y de la casa que viven o cultivan.

“La idea de crear propietarios, mediante el primero de todos los derechos en el estado social para que surgieran clases independientes de la necesidad y el error, que dueños de los recursos, plantearían una nueva democracia. Una numerosa clase de propietarios sería el sustento de la vida nacional y el principio constitutivo de la República”.<sup>198</sup>

---

<sup>196</sup> *Ibidem.* pp. 6, 7.

<sup>197</sup> OTERO, Mariano. Obras. Reyes Heróles Jesús. Comp. Edit. Porrúa, 2ª Ed. Tomo 1. pp. 53-62. México, 1995.

<sup>198</sup> *Ibidem.* p. 61.

Otero, que conoce perfectamente la evolución que se dio de una sociedad feudal a una capitalista, aplica el modelo a México, para así, con este método, aumentar el número de propietarios particulares.

Con lo que he referido se concluye, sin mayor dificultad, la importancia que la propiedad ha tenido en la historia de la humanidad, por lo que los juristas se han esforzado por proteger a la propiedad, e idearon un sistema de publicidad a través del Registro.

“En cualquier país, sea cual fuere la regulación de los derechos reales inmobiliarios, se prevé su publicidad a través del Registro. Por eso la alternativa al sistema registral no es otra que el perfeccionamiento del propio sistema registral, cuando éste no tiene el desarrollo adecuado en un determinado país”.<sup>199</sup> Y esto es labor de los juristas de cada país, pues cada uno tiene sus propias peculiaridades debido a que como dice García y García, el sistema registral forma parte del Derecho Civil en cuanto se refiere a los bienes inmuebles, y ese Derecho Civil es peculiar en cada legislación.

Ante esa necesidad de proteger a la propiedad, en 1870, al inaugurar Benito Juárez al Estado Moderno mexicano, con la creación de diversas instituciones y, dentro de ellas, la Institución Registral. El Registro Público Inmobiliario surge como resultado de la aplicación de la técnica jurídica, para garantizar los derechos de propiedad, derechos posesorios y otros derechos reales y así, dar cumplimiento al fin social que se propone realizar, para el cual fue creado. El Registro de la Propiedad representa una función de seguridad, de orden cierto y eficaz.

#### **1.6.6. Naturaleza Jurídica del Derecho de Propiedad.**

Una vez expuesto el tema del Derecho de Propiedad, es conveniente definir su naturaleza jurídica; por tanto, comenzaré por señalar que muchos han sido los tratadistas que se han aventurado a definirla. Este es el caso de Bonnecasse, L. Barassi, M. Rotondi, Gaudimet, Planiol, García Maynes, y O. Morineau, tan solo por mencionar a algunos de los más destacados juristas, y en ese esfuerzo, se han aplicado diversas teorías y métodos para encontrar su esencia jurídica.

---

<sup>199</sup> GARCÍA GARCÍA, José Manuel. Opus cit. p. 339.



Entre las teorías o escuelas, están, entre otras, la del *derecho absoluto*, la del *derecho real*, de la *inmediatez*, del *finalismo*, la *economicista*, y la Escuela de la Exégesis.

En cuanto a los métodos, están el empirista, el formalista, el realista, el finalista el sociologista y el jurídico.

El Derecho de Propiedad no es la cosa en si misma, como tampoco lo es la actividad del propietario sobre la cosa, o bien, el valor de la cosa, o la carencia de este; tampoco, sus frutos, o su ausencia.

Aplicando el método jurídico, como lo hace Oscar Morineau<sup>200</sup>, podemos ver que el *derecho de propiedad* no debe concederse a todos, sobre todas las cosas, porque esto provocaría anarquía, por lo que no debe ser. Por esta razón, “es de la naturaleza inmutable de este derecho, es parte del *deber ser* invariable e intrínseco, que el mismo sea otorgado a persona determinada sobre cosas determinadas. La determinación del sujeto y del objeto sobre el cual recae la conducta facultada es la esencia del derecho de propiedad. También es dato inmutable, perteneciente al deber ser, que el derecho de propiedad no debe ser negado a todo el mundo, sino que debe ser negado solamente a algunos, precisamente para poder concederlo a otros”.

El derecho de propiedad es el derecho real *originario* ya que los demás derechos que facultan una determinada conducta sobre las cosas, dan por hecho la existencia previa del de propiedad. Así, la norma que crea la propiedad es la base de todas las demás que permiten actuar sobre las cosas.

Lo anterior no significa que el derecho de propiedad, como derecho originario, sea el fundamento de validez de todos los demás derechos sobre las cosas, pero es fácil entender que el arrendamiento, por ejemplo, como otros derechos que recaen sobre cosas, no se puede dar si no existe previamente el de propiedad.

El *derecho de propiedad* faculta, naturalmente, la propia conducta del propietario, sobre una cosa exterior a él, de manera invariable, y por tanto, estamos frente a un *derecho absoluto*, que tiene además las características

---

<sup>200</sup> MORINEAU, Oscar. El Estudio del Derecho. Ed. Porrúa y Universidad Nacional Autónoma de México. 1997. 1ª. Reimpresión. pp. 312 a 346.

de ser un derecho real, originario y fundante, que faculta a su titular para actuar sobre cosas exteriores a él.

Siguiendo a Morineau, digo con él, que el *derecho real* “es el facultamiento de la propia conducta que recae sobre objetos exteriores al titular. El objeto exterior a que se refiere invariablemente un derecho real, es: a). objeto de la conducta autorizada al titular y b). objeto de la conducta prohibida a todo el mundo”. Esta facultad incluye la *facultas exigendi*, por virtud de la cual, el propietario tiene la facultad de exigir a todos los demás, que se abstengan de intervenir o actuar sobre la misma cosa u objeto. El derecho relativo es “el facultamiento de la conducta ajena, unido a la facultad de exigir su prestación. La obligación personal es la prestación del propio derecho”, como ocurre en el caso del arrendamiento. Estos son elementos constitutivos de cada una de estos derechos y forman parte de su esencia o naturaleza jurídica, son distintos y solo se encuentran en cada uno de ellos.

#### **1.6.6.1. La Esencia del Derecho de Propiedad y sus Modalidades.**

Es importante recalcar que estos resultados de lo que constituye la esencia del derecho de propiedad se obtuvieron aplicando el método jurídico, el cual no es incompatible con el conocimiento de la vida que el derecho tiene en la realidad. También permite atender las múltiples variantes que su regulación concreta presenta en cada una de las instituciones que abarca.

Punto importante lo constituye el tener en cuenta, siempre, conocer el objeto en cuanto *objeto jurídico* de conocimiento, teniendo en consideración que estaremos frente a una construcción intelectual del hombre, para regular la conducta exterior, de la manera más justa posible y dentro del orden social. Dicho esto, hay que precisar que, no obstante las modalidades, el Derecho de Propiedad siempre es y será el *derecho real, originario y fundante*.<sup>201</sup>

Las modalidades y la esencia del derecho difieren de manera radical. Las modalidades dependen del interés individual, o social que la Ley protege y la naturaleza de la cosa. En cambio, el derecho es el medio para lograr esos intereses o fines, con las limitaciones que la naturaleza de la cosa le impone.

---

<sup>201</sup> MORINEAU, Oscar. Opus cit. p. 344.

Es justamente esta diferencia lo que permite descubrir la esencia jurídica del derecho real y de la propiedad; el derecho, que es el instrumento, es el mismo. Las modalidades van de acuerdo al fin perseguido y la naturaleza de la cosa sobre la que recae la conducta facultada. El derecho puede dar lugar a la realización de nuevos fines, lo que de manera objetiva podemos ver en el fideicomiso, por virtud del cual se realizan fines ajenos.

## **CONCLUSIONES PARTICULARES DEL CAPÍTULO.**

El Derecho de Propiedad surge de manera natural. Es el primero de todos los Derechos en el Estado Social y reconoce su origen y la necesidad que tiene el hombre de aplicar a la conservación de su vida, los frutos de la naturaleza, comestibles y animales, junto con un lugar en el que pudiera guarecerse de las inclemencias del tiempo.

La propiedad nace como algo connatural al hombre, al apropiarse de las cosas que necesita para satisfacer sus necesidades primarias, aplicando ese mismo sentido que tienen los animales para devorar la presa que han cazado o defender su territorio o madriguera. La propiedad es un derecho que se da *in natura*, es pues un derecho de raíz natural, y el pueblo es el primitivo legislador de leyes no escritas.

No es la ley sino la religión, la que de manera formal le concede la propiedad al hombre, siendo la primera manifestación, el lugar sagrado donde sepultaba a sus muertos.

El Derecho, como creación del Estado, ha protegido siempre a la propiedad, desde tiempo inmemorial, por diferentes medios, y no podía haber sido de otra forma, puesto que la ley, el Derecho, es la expresión de las necesidades de la sociedad.

Desde el Derecho romano, ya dentro de una muy avanzada codificación, se ha protegido el Derecho de Propiedad. La Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, consecuencia de la Revolución Francesa, habla de derechos naturales e imprescriptibles, entre los que se encuentra la propiedad, conceptos que fueron repetidos por las declaraciones de Estados Norteamericanos. El Código de Napoleón también protege y regula a la propiedad con un criterio individualista. Es natural que las leyes españolas que rigieron en México también la protegieran, así como que en los Sentimientos de la Nación, y el Decreto Constitucional para la Libertad de la América Mexicana se incluyeran expresiones en el mismo sentido y,

más tarde, las constituciones que han regido al país, incluida la actual, que habiéndole dado un sentido social, defiende y protege, como las otras, a la propiedad. La Declaración Universal de Derechos Humanos, de la Organización de las Naciones Unidas, aprobada por la Asamblea en 1948, también, en sus artículos 8 y 17, protege a la propiedad de los ciudadanos del mundo.

Es importante destacar que la defensa y protección de la propiedad privada ha estado ligada a la libertad y la democracia.

El contenido de este capítulo evidencia, demuestra, la importancia que la propiedad ha tenido en la historia del hombre, de su desarrollo, evolución y prosperidad. Tan es así que la propiedad ha determinado los sistemas económicos y ha definido la historia de la humanidad y el grado de evolución de las sociedades.

La propiedad, desde su primigenia idea, el apoderamiento, pasando por la posesión, hasta llegar al concepto jurídico de la misma individualista primero y luego, en la mayoría de los casos, con sentido social, hasta nuestros días, siempre ha estado presente en la vida del hombre y simple lo estará. Su regulación y protección será siempre un elemento que contribuye a la convivencia humana y a la paz social.

## **CAPITULO II**

### **2. LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.**

#### **PRESENTACION DEL CAPÍTULO.**

Para poder comprender el sentido e importancia de la existencia de los registros de la propiedad inmobiliaria y sus fines, así como para conocer su estructura jurídica y de organización, considero necesario examinar el surgimiento de la publicidad y el nacimiento de los registros de la propiedad, pues así conoceremos tanto sus orígenes como sus finalidades.

Es bien sabido que no hay sistemas registrales puros, sino que siempre se encuentran entremezclados, con relaciones e influencias de otros países; y no podría ser de otra manera, en la medida que el Sistema Registral debe obedecer a lo que disponga el Código Civil respectivo, la Ley del Registro Público y su Reglamento, los cuales son también peculiares a cada país.<sup>202</sup>

En la actualidad hay varios sistemas registrales que se aplican en el mundo; unos mejores que otros, con bondades, problemas, defectos y asimetrías, y dentro de los cuales hay algunos con serios inconvenientes. A todos los une un denominador común, que consiste en tener una misma raíz u origen.

Esta visión nos debe llevar a conocer mejor los diversos sistemas y encontrar el que, a mi criterio, sea el mejor, lo que me permitirá hacer una propuesta que constituya la tesis de esta investigación.

#### **2.1. LA PUBLICIDAD REGISTRAL.**

##### **2.1.1. Antecedentes históricos.**

Para que se pueda dar la publicidad registral, es necesario que se den varias condiciones: La primera, consiste en que se requiere un instrumento escrito y en libros que fueran del conocimiento de la población. La segunda consistiría en la existencia de la propiedad inmobiliaria, así como

---

<sup>202</sup> CASTELLANO MARTÍNEZ-BÁEZ, Raúl. Garantías de los Derechos Reales mediante el Sistema de Registro y de Seguro. p. 1. Ponencia presentada en el XIII Congreso Internacional de Derecho Registral. Punta del Este, Uruguay 2001.



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

la de derechos o situaciones jurídicas en relación a dicha propiedad, pues forman el objeto directo de la publicidad. Entre los pueblos primitivos no existía la propiedad individual, pues lo que privaba era la propiedad comunal o familiar, como se ha mencionado. Una tercera condición nos habla de la necesidad de que la propiedad fuera transmisible.

Los antecedentes más remotos de publicidad registral, al menos de manera incipiente, la encontramos en los derechos Asirio-Babilónico, griego y egipcio.

### **2.1.2. Derecho Asirio-Babilónico.**

Como forma de publicidad en los inmuebles en la Mesopotamia, en Babilonia, encontramos al “Kurrudu” o piedra miliar, que contenía los datos de la transmisión a un particular, de inmueble de propiedad colectiva de parientes. Tal vez, como lo señala García y García,<sup>203</sup> en referencia a Ursicino Álvarez, se comenzó por exigir este tipo de publicidad, en los casos de la conversión de una propiedad colectiva a propiedad individual, y después se extendió a todas las transacciones.

### **2.1.3. Derecho Griego.**

De acuerdo al propio Ursicino Álvarez, el documento griego, celebrado ante testigos y sellado por estos y las partes que hubieran intervenido, originalmente era conservado por estos y, más adelante se estableció la costumbre de depositarlos en el Archivo público de la ciudad correspondiente, (*argeiom* o *greofilaquion*). Este depósito podía ser convenido por las partes, pero constituía una obligación jurídica, si se trataba de una transmisión del dominio. En algunas ciudades griegas hay constancia de que existieron Registros de Propiedad y de hipotecas.<sup>204</sup> No ocurría lo mismo en Atenas, en donde, para efectos de publicidad se cumplían otras formalidades, como era el hacerlo del conocimiento de las autoridades.

En Rhodas, ninguna transmisión de la propiedad inmueble era válida, si no se inscribía en el Registro público de la propiedad. En Éfeso, las enajenaciones se hacían del conocimiento de la población, por medio de

---

<sup>203</sup> GARCIA Y GARCIA, José Manuel. Opus cit. Tomo I. p. 140.

<sup>204</sup> *Ibidem*. p. 141.

un listado que se exponía en el templo de Diana y una copia debía obrar en el archivero, para mostrarla a la persona que lo solicitara.

En el Ática, principalmente en Atenas, se utilizó una forma de publicidad incipiente, relacionada con las hipotecas, que consistía en colocar mojones u *oroi*, para hacer saber a todos los que las vieses, que existía una hipoteca sobre esa propiedad, aun cuando por si mismos no constituyeran ese derecho de garantía. Los *oroi*, que en un principio fueron simples mojones, equivalentes a los *termini di confini*, y más tarde se colocaron cerca de los terrenos o edificios hipotecados, tuvieron un simple carácter informativo; fueron un medio de publicidad elemental y no condicionaron la validez de la hipoteca o su eficacia contra terceros.<sup>205</sup>

Rafael Ramos Folqués, que ha realizado un estudio acucioso de los mojones del Ática, dice que: Los mojones hipotecarios áticos puede que históricamente sean la primera manifestación publicitaria de gravámenes jurídicos de la tierra. La rusticidad, tanto del labrado de las piedras como de la incisión de las letras, parece acusar una falta de intervención oficial, que pudiera alejar toda sospecha de una organización jurídica.<sup>206</sup>

## **2.1.4. Derecho Egipcio.**

### **2.1.4.1. Época Ptoloméica.**

Para referirnos a la publicidad en Egipto o en Derecho egipcio, hay necesidad de distinguir dos épocas: época ptoloméica o de influencia griega, y época de dominación romana. A partir del siglo III a. C. se inicia la época ptoloméica, y con ella la organización de Registros, como resultado de la influencia griega, llamados <<*Kartagrafé*>>. Esta palabra no solo hacía referencia al Registro, sino también, al certificado que conteniendo un extracto de la operación, expedía el encargado del Registro. Se dice que los Registros egipcios cumplían dos finalidades; la primera era de carácter fiscal o impositiva, y la segunda, servir como forma de publicidad inmobiliaria. Estos Registros cobraban un impuesto, por la traslación del dominio, y el encargado del Registro tenía la obligación de inscribir el contrato, con lo que se da, de manera muy clara, su función de publicitar el acto.

---

<sup>205</sup> *Ibidem.* p. 142.

<sup>206</sup> *Ibidem.* p, 143. La obra de Ramos Folqués se titula: "Los Mojones del Ática o la Publicidad Hipotecaria en el Siglo IV antes de Jesucristo".



Hans Julius Wolff nos dice que los Registros egipcios ejercían un <<control sobre la legitimación para disponer de las fincas>>, pues el Notario o <<agoránomo>>, para poder otorgar un documento, debía exigir el *Katagrafé* o certificado del Registro, para que se pudiera disponer de la finca. No se sabe si la función del Registro era ese control de la legitimación formal dispositiva, o si permitía hacer el asiento de la adquisición teniendo como base la confianza o buena fe del adquirente en el <<*Katagrafé*>>.

Transcurrido algún tiempo, el <<*Katagrafé*>> cayó en desuso, pues dejó de exigirse el certificado para poder disponer de las fincas, y con frecuencia se basaban en el <<*anagrafé*>>, o documento notarial sin que hubiera sido registrado.

De esa manera se inició el desorden, al grado que llegó a llamarse <<*Kartagrafé*>>, al documento notarial, sin que estuviera registrado. Todo esto contribuyó a que, para poner orden, se organizara un nuevo Registro en la época de dominación romana.<sup>207</sup>

#### **2.1.4.2. Dominación Romana.**

Durante la dominación romana, en el siglo I d.C., y más concretamente, hacia el año 55 se inicia el funcionamiento de los Registros de adquisiciones, o <<*Biblioteke Enkteseon*>>, que serían el antecedente de los Registros de la Propiedad y en los que el propósito de publicidad que los anima es mucho más clara pues desaparecen los fines fiscales de los <<*Bibliofilakes*>>, o encargados del Registro, quienes expedían los certificados, *epistalma*, indispensables para la libre disposición de las fincas.

De la mayor importancia resulta el antecedente que nos señala que, en el año 89 d.C., el Pretor, Metus Rufus, expidió un edicto, por el cual se recuerda a la población que tienen la obligación de inscribir las fincas en el Registro, con objeto de que no se lleven a cabo enajenaciones por quien no sea el propietario. Por la importancia del edicto, lo transcribo a continuación:

---

<sup>207</sup> Ibidem. pp. 145-146.

Marco Meti Rufos, prefecto de Egipto, dice: "Claudio Ario, estratega de Okyrhincus, me hizo saber; que ni en los asuntos públicos y privados se cumplen las exigencias de la Administración, y que a causa de ello desde hace mucho tiempo no se hacen las inscripciones en el *Bibliotheke enkteleon*, y ello, a pesar de que los prefectos que me precedieron tenían decretado que los documentos de transferencia de propiedad se inscribieran debidamente. Esto no puede realizarse cumplidamente sin que se consignen los derechos del transferente. Así, pues, ordeno a todos los propietarios que en el espacio de seis meses inscriban sus bienes en el Archivo de propiedades; y a los acreedores que tengan hipotecas, y a aquellos otros que tengan documentos que les acrediten como titulares de derechos, hagan una declaración escrita manifestando de dónde proceden sus propiedades y derechos. También las mujeres deben expresar en los escritos que presenten sus maridos, si los bienes de ellos se hallan gravados por alguna ley indígena. Y a su vez, también los hijos deben expresar en los escritos de los padres, a virtud de qué documentos públicos les es reservado el usufructo, haciendo constar si la propiedad se consolidará a la muerte del padre, para que no haya ignorancia y no puedan ser engañados por quienes contraten con ellos. Ordeno también a quienes escriban contratos y a los notarios que nada hagan sin orden del guardián de la Biblioteca, ya que saben que de lo contrario no hay utilidad, y que incluso obran contra las órdenes dadas, y en estos casos han de soportar el castigo merecido.

Y si hay en el Archivo transferencias de otros tiempos, que sean vigiladas con gran diligencia, y del mismo modo si hubiere copias, para que si más tarde alguien hace alguna investigación sobre aquellas cosas que no han sido descritas según se debe, sean recriminadas por ello.

Por consiguiente, para que el uso de las inscripciones permanezca seguro y para siempre, y no sea necesaria una nueva disposición, yo ordeno a los vigilantes de los libros del registro que renueven en el quinto año las inscripciones, dando a conocer las últimas novedades o anotaciones, por su descripción, aldeas y forma. Año 9 de Domiciano, del mes de Domiciano IV.<sup>208</sup>

Hasta donde sabemos, hubo un Registro en Alejandría y otros en territorio propiamente egipcio o chora. En todos, ya hayan correspondido a la época ptoloméica o romana, tenían una misma técnica, con algunas variaciones menores, y en todos, se inscribían compraventas de tierras, fincas, esclavos, hipotecas y embargos.<sup>209</sup>

### **2.1.5. Derecho Romano.**

En el Derecho romano, fundamentalmente formalista, no hubo antecedentes de publicidad como sucedió en Grecia y Egipto. Esto obedeció a que, como hemos visto, en Roma no se le dio importancia al documento, y es este precisamente, la base de la publicidad registral y

---

<sup>208</sup> GARCÍA Y GARCÍA, José Manuel. Opus cit. pp.146-147.

<sup>209</sup> CANO TELLO, Celestino A. Opus cit. p. 46.

cuando finalmente surge, ya se le había dado toda la eficacia necesaria a la “*traditio*”. De aquí surgió la frase: <<Roma habla, Egipto escribe>>.

Sabido es que en el Derecho romano, tratándose de enajenaciones, imperó un sistema de clandestinidad, que algunos estudiosos lo explican, diciendo que en el Derecho romano existían fuertes penas, tanto civiles como penales, para quien realizara una doble venta o quien vendiera una finca estando gravada. Para el que vendía una cosa ajena, se le daba al comprador una acción, la *actio auctoritatis*, que le facultaba para irse en contra del vendedor y exigirle el pago del doble del precio de venta. Además, al vendedor se le aplicaba el delito de estelionato, por proceder con dolo y vender o empeñar “una cosa que ya ha cedido, vendido o empeñado”, ocultando estos hechos; o al deudor que empeña o da en pago a su acreedor una cosa que no le pertenece.<sup>210 211</sup>

En la época primitiva, las transmisiones se realizaban de acuerdo a la *mancipatio*, la *in iure cessio*, la *adjudicatio* y la *assignatio*.

Durante la época clásica se abandonaron casi todas las formas de publicidad, pues la aplicación de la *mancipatio* y la *in iure cessio*, fue declinando. A partir de esta segunda época fue la *traditio* junto con la *insinuatio*, las que se aplicaron a las transacciones. La *traditio* estaba exenta de cualquier forma de publicidad y exigía el consentimiento y la entrega de la posesión, del transmitente al adquirente.

La *insinuatio* surge en esa época, y se aplica a las donaciones. Debía de hacerse por escrito y se exigía que hubiese una toma de razón en el Registro Público y tradición ante cinco testigos. La *insinuatio* era un medio de protección de los acreedores.

En la época justiniana predomina la *traditio*, que como hemos dicho carecía de publicidad. Ya para entonces la inscripción en el Registro no era frecuente y la forma escrita se hacía *ad prohibitionem*.<sup>212 213</sup>

---

<sup>210</sup> GARCÍA Y GARCÍA, José Manuel. Opus cit. p. 148.

<sup>211</sup> ESCRICHE, Joaquín. Opus cit. pp. 650-651.

<sup>212</sup> GARCÍA Y GARCÍA, José Manuel. Opus cit. pp. 147-148.

<sup>213</sup> CANO TELLO, Celestino A. Opus cit. pp. 46 a 48.

### 2.1.6. Derecho Germánico.

Es en la Alta Edad Media, cuando en Alemania el Derecho Germánico produce la forma de publicidad registral más avanzada hasta entonces. Los latifundistas de la época y propietarios de inmuebles, monasterios y otros, comenzaron a anotar en libros, los documentos de sus propiedades, ya de manera íntegra o extractada que tenían desde entonces cierto carácter probatorio. En el Siglo XII en algunas zonas llevaban libros públicos en las que se anotaban las compra-ventas de inmuebles celebradas ante el Consejo Municipal.

Los estudiosos afirman que, a partir de este siglo, “algunas ciudades germánicas comenzaron a asentar cada negocio sobre inmuebles en unos repertorios oficiales que después se convirtieron en libros permanentes, siendo el ejemplar más famoso el de los Libros de Colonia, conservados en su texto original de 1135 a 1142”.<sup>214</sup>

El Derecho Alemán, con estos avances de la publicidad registral da inicio a la evolución de la misma, que ha sido lenta y al mismo tiempo difícil.

Ya en el Siglo XII, las enajenaciones se llevaban a cabo en los archivos municipales, ante la presencia de las autoridades que intervenían en el otorgamiento de documentos, y llevaban a cabo la inscripción registral. Entonces los libros registrales no eran sino un medio de prueba, y desde el Siglo XV, la inscripción se vuelve parte de la traslación del dominio, que constituye el antecedente del sistema de inscripción constitutiva. Del Siglo XII al XIV, en Alemania se da la recepción del Derecho Romano que adopta la *traditio*, que está exenta de forma y solemnidad, que coexiste con los sistemas anteriores.

### 2.1.7. Época Moderna.

Hasta el Siglo XVIII las compra-ventas se llevaban a cabo sin publicidad, época en la que se inicia el fenómeno económico que abre la necesidad de un mercado de capitales y se desarrolla el crédito inmobiliario, lo que obliga

---

<sup>214</sup> ROCA SASTRE, Ramón María. Derecho Hipotecario. Tomo I. Ed. Bosch, Barcelona, 1968. p. 41, citando a Hedeman. Inicialmente solo había habido una sensación imprecisa a cerca de que un negocio jurídico sobre inmuebles no estaba perfectamente concluido mientras faltara la inscripción en aquellos libros oficiales, pasándose luego a la convicción de que una transmisión de propiedad sin inscripción no era transmisión y, finalmente a la de que la modificación de las relaciones jurídicas sobre el inmueble se verificaban por la inscripción misma.

a que el sistema de publicidad se desarrolle, y da lugar a la creación de registros públicos, que comenzaron siendo registros de gravámenes, los cuales se fueron transformando para convertirse en registros del dominio.<sup>215</sup>

### **2.1.7.1. El Registro Público de la Propiedad en Australia, Alemania y Francia. Características y Publicidad.**

A continuación mencionaré tres importantes tipos de Registro, con diferentes sistemas registrales.

#### **2.1.7.1.1. El Registro Público en Australia.**

El Sistema Sustantivo, también es conocido con el nombre de Sistema Australiano o de “Acta Torrens”. Este sistema, que modifica y supera al antiguo Derecho Inglés, se puso en vigor en África del sur en 1858 y el nombre de “Acta o Sistema Torrens”, se debe a que fue Sir Robert Richard Torrens, inmigrante Irlandés, Diputado por Adelaida, Estado Australiano, quien presentó el proyecto para dar seguridad a los títulos de las propiedades. En Australia había dos clases de títulos: el directo, que provenía directamente de la Corona y era por esto inatacable; y el derivado de ella. Al no existir un sistema de registro, el tráfico inmobiliario se prestaba a toda clase de fraudes, pues se operaba en un ambiente que podíamos llamar de clandestinidad. El “Sistema Torrens” trató de que todos los títulos fuesen directos, como si provinieran de la Corona y, para ello, estableció el sistema de *inmatriculación*; es decir, el acceso que por primera vez se tuviera al Registro Público Inmobiliario. Esta *inmatriculación*, que debemos entender como “el primero de la finca”, era voluntaria, pero una vez efectuada, la finca quedaba sometida al sistema registral. La inscripción en los libros del Registro es constitutiva, y da lugar al nacimiento del Derecho Real. Esa *inmatriculación* da certeza a la existencia de la finca de que se trate, así como de su ubicación superficie, colindancias y otras características; así mismo, acredita el derecho del que *inmatricula* y lo hace inatacable. De esta manera, se crea un título único y absoluto. El título que pretende crear el “Sistema Torrens”, lo hace inatacable, indestructible e independiente. El “Sistema Torrens” trata de hacer perfecto el derecho del titular, cruzando los aspectos legales con lo físico, pues el procedimiento de *inmatriculación* supone la intervención de

---

<sup>215</sup> CANO TELLO, Celestino A. Opus cit. pp. 40-41

juristas, así como de técnicos que en este caso lo son los ingenieros topógrafos. Después de operada la *inmatriculación* se hace una publicación que contenga los datos de la finca, así como los del titular del derecho, el título mismo y los planos relativos a dicha finca, y se concede un término para que quién tenga interés jurídico se oponga. Vencido el término, se hace el registro o *inmatriculación* de la finca y se redacta el *Certificado del Título (Deed)*. El título se expide en nombre del Estado y es irrevocable; al documento se le incorporan los datos descriptivos de la finca y los derechos del titular, y viene a constituir prueba y soporte de la propiedad. El interesado es provisto de un *certificado de título*, que no tiene un *efecto real*, sino que constituye una prueba *prima facie* de la propiedad. La prueba definitiva la constituye la correspondencia con los asientos que obren en el Libro-Registro. Otra de las características del Sistema Australiano, es la constitución de un *Fondo de Seguro* a cargo del propio Registro, que es recaudado como un porcentaje que deben pagar los particulares que obtienen el registro inicial. Este *Fondo de Seguro* fue incorporado al sistema por el propio Torrens, quien vio la posibilidad de que algunos propietarios pudieran ver privados de sus fincas no obstante la inatacabilidad del título inscrito, a consecuencia de algún error en la investigación de los títulos o de las superficies, ya que una inscripción inicial se puede producir con perjuicio del auténtico propietario, el cual puede obtener una indemnización. El Sistema Torrens o Sistema Australiano ha sido criticado por la falta de intervención notarial en las transmisiones y constituciones de derechos reales inmobiliarios, porque la ausencia de esa intervención puede producir imperfecciones y posibles falsedades.<sup>216</sup>

#### **2.1.7.1.1.1. Bases del Sistema.**

Las bases del Sistema son las siguientes:

- 1<sup>a</sup>.- El sistema se lleva por fincas. La inscripción o inmatriculación del inmueble se lleva a cabo, formando un expediente en el que deberá estar formado por cada uno de los requisitos para poder proceder a la inmatriculación, tales como: solicitud, títulos, planos, comprobaciones, edictos y, finalmente, la expedición del Título.

Este título de propiedad, se expide en nombre del Estado, y como resultado del Sistema, es inatacable y su fuerza probatoria es

---

<sup>216</sup> CASTELLANO MARTÍNEZ-BÁEZ, Raúl. Opus cit. pp. 2 a 4.

absoluta, con la única condición de que sea concordante con el original que consta en el Libro-Registro.

- 2ª.- Los derechos inscribibles son: el dominio y derechos reales inmobiliarios, así como el arrendamiento de inmuebles.
- 3ª.- Los actos inscribibles son: los actos *inter vivos* o *mortis causa*, que constituyan, modifiquen, trasladen o extingan los derechos reales inmobiliarios.
- 4ª.- El tráfico jurídico es causal y la inscripción es constitutiva. La inscripción en el Registro se realiza en base a un documento, al cual se le conoce como *memorando* o *transfer*, que es el documento por el cual se realiza la transmisión, en el cual se plasma el negocio de enajenación, que se soporta en el contrato de compraventa, o de otra naturaleza, que se hubiera llevado a cabo con anterioridad.

#### **2.1.7.1.1.2. Efectos de la inscripción.**

Los efectos de la inscripción, tienen como base las presunciones *iuris et de iure*, que se mencionan enseguida:

- a) de exactitud del Registro.
- b) de integridad del Registro.
- c) de validez del negocio inscrito.
- d) de posesión a favor del titular inscrito.

Los efectos mencionados, hacen que el título sea inatacable, como ya se dijo, aunque resulta pertinente señalar que esta regla tiene excepciones, a las que se les conoce como “termitas”, que como esos conocidos insectos, pueden minar el Sistema Torrens. Hay algunas de estas excepciones que no afectan al tercero de buena fe y a título oneroso, al que se le designa como tercero “calificado”.

#### **2.1.7.1.1.3. Régimen del Registro.**

El régimen del Registro es general, es decir, para todo el territorio, y está dirigido por un Registrador encargado de calificar los documentos, con las más amplias facultades, y cuenta con un personal de juristas y topógrafos que le auxilian en su tarea.

#### **2.1.7.1.1.4. Llevanza del Registro.**

El Registro se lleva, fundamentalmente, con dos tipos de libros:

1. Libro Diario.
2. Libros Registro. En estos libros, a cada finca se le asigna una hoja.

#### **Comentarios.**

Siguiendo la crítica de Rodríguez Otero, puedo decir que el Sistema Australiano o de Acta Torrens y también como “Registration of Title”, es de tipo colonial por definición, que no se ajusta para países en que la propiedad esté muy dividida y en donde exista una multitud de gravámenes.<sup>217</sup>

#### **2.1.7.1.2. El Registro Público en Alemania.**

El Registro Público en Alemania tiene antecedentes muy remotos y los más destacados se refieren a los Libros de Colonia, o “Libros Territoriales”, que datan del año 1135, los de Magdeburgo de 1215, los de Lúbeck de 1227, los de Hamburg de 1270, los de Dortmund de 1332 y los de Munich de 1347, como hemos visto.<sup>218</sup>

En este punto no nos interesan tanto los antecedentes históricos, por más que resulta interesante adentrarse en el proceso de creación de uno de los más importantes y seguros sistemas registrales del mundo. Los antecedentes más cercanos se encuentran en los *Kopialbûcher* de los monasterios, y los *Traditionsbûcher* de los señores feudales, sin embargo, el antecedente del Registro moderno, se encuentra en Munich en el año de 1484, en que se introduce el Folio Real.<sup>219</sup>

En esa época el régimen inmobiliario alemán sufre graves problemas con la *rezeption* del Derecho Romano, en la medida en que no solo se encontraba

---

<sup>217</sup> RODRÍGUEZ OTERO, Lino. Elementos de Derecho Hipotecario. Tomo I. pp. 32 y 33. Ed. DIJUSA, 2ª edición. Madrid, 2003.

<sup>218</sup> PAU PEDRÓN, Antonio. Opus cit. p. 39.

<sup>219</sup> Ibídem. p. 39.



en la doctrina, sino cuando se tradujo en normas jurídicas concretas, y la creación del *Reichskammergericht* que ordenaba resolver los litigios con normas de Derecho Romano, aunque había la “cláusula salvadora” que daba preferencia a los usos y costumbres germanos. La confusión la completaba la *statuta sunt stricte interpretanda*, que iba en contra de esos usos y costumbres locales.<sup>220</sup>

Es hasta el siglo XVIII en que surge un fuerte movimiento para hacer resurgir al Derecho germánico, y se refleja precisamente en el Derecho inmobiliario, y aparecen de nueva cuenta los Registros inmobiliarios, junto con la urgente necesidad de reordenar el suelo alemán, después de una devastadora guerra. Así, se produjo el Edicto de 28 de septiembre de 1693, que dio inicio a la reforma del régimen inmobiliario. Mediante este Edicto se creó el “Libro Jurídico y Catastral”, *Erb und Lagerbuch*.

Los adelantos que introdujo el Edicto antes mencionado, fueron de lo más avanzados, como la obligación de inscribir las fincas, sus titulares, las hipotecas y los acreedores hipotecarios. Se dispuso también, la supresión de las hipotecas tácitas y generales, al mismo tiempo que se declaraba nulo todo título adquisitivo no inscrito. Los libros se consideraron públicos y sin ninguna limitación. Estas disposiciones, junto con la última que permitía una publicidad abierta, dieron seguridad a la propiedad germana.

El Código Civil de 1794, en materia inmobiliaria, fue ambiguo, pues el legislador no se alejó de la influencia romanística en materia de adquisición del dominio, pues exigió título y modo y, por otro lado se vio influenciado por la orientación germana de considerar a la inscripción como modo de adquirir. Se llega pues, a una situación ecléctica, en la que se consideran modos de adquirir, a la entrega y la inscripción. Esta ambigüedad trajo consigo la inoperancia del sistema.

1811 es el año de promulgación del nuevo Código Civil, menos ambicioso que el prusiano, pero mejor que el anterior, en lo que al aspecto inmobiliario se refiere, pues resuelve el problema del Código de 1794, al señalar la eficacia constitutiva de la inscripción, a la que denomina *Einverleibung o Intabulario*.

Es hasta el 5 de mayo de 1872, con la Ley Hipotecaria, cuando se formulan los Principios Registrales germanos, ya con una Alemania unificada. A esta Ley le acompañaron otras, unas anteriores y otras posteriores, que

---

<sup>220</sup> *Ibidem*. pp. 40 y 41.

perfilaron en definitiva el Sistema Registral alemán, y que fue perfeccionado por la Ordenanza Inmobiliaria de 1897, la cual fue redactada de nueva cuenta en 1935, para introducir importantes modificaciones.<sup>221</sup>

En la actualidad, el Sistema alemán está regulado por el B.G.B. de 1896 y en la legislación por la cual se modificó la anterior. La más importante de ella, la Ley sobre medidas en materia de Registro, dada el 20 de diciembre de 1963; de igual manera, por las leyes sobre Documentación Negocial y Administración de Justicia de 1969 y, finalmente, por la Ley sobre modificación de los Registros inmobiliarios, de 22 de junio de 1977.

#### **2.1.7.1.2.1. La Publicidad Alemana.**

El Registro Inmobiliario Alemán, le da una publicidad ilimitada a lo que en él consta. La ordenanza inmobiliaria, en su párrafo 12, impone algo que podría ser considerado como limitante, ya que solo puede acceder a la información, aquellas personas que acrediten tener un interés legítimo.<sup>222</sup> Tratadistas alemanes se han encargado de aclarar que el interés legítimo no es lo mismo que interés jurídico, para estos efectos, y que incluso el interés legítimo podría estar ligado a un interés económico. Esta exigencia se lleva a cabo con todo rigor, al extremo de que en muchos Registros se pide la conformidad del titular Registral, para poder dar información a las Instituciones de Crédito, respecto de los inmuebles inscritos.

La Publicidad Formal no esta referida solamente a los Libros Inmobiliarios, sino que se extiende a las Actas Registrales y a las solicitudes que no hubieran sido despachadas.

La forma como se lleva a cabo la publicidad en el Sistema Alemán, son tres:

1. Examen de los libros (*Grundbucheinsicht*).
2. Copia simple y autorizada (*eninfache oder beglaubigte Abschrift*).
3. Informe escrito y verbal (*schriftliche oder mündliche Auskunft*).

---

<sup>221</sup> *Ibidem.* pp. 43 a 48.

<sup>222</sup> Esta condición del Registro Alemán, respecto a la publicidad y la necesidad del particular de acreditar tener interés legítimo, en mi concepto debe entenderse como el respeto a lo que llamamos "Derecho a la Intimidad", que constituye un tema de Derecho Registral muy interesante y que, en nuestro país nunca se le ha considerado, ni ha sido tema de discusión.

El Registro Alemán contempla, por supuesto, la expedición de copias, así como la anotación de la constancia de vigencia o el complemento de una copia anterior.

Por lo que respecta a los informes, los Registros no tienen la obligación de proporcionarlos e incluso tampoco existe esta obligación respecto de los Notarios, y solamente están obligados a facilitarlos a las autoridades judiciales o administrativas. De esta suerte, el proporcionar un informe al particular, está sujeto a la discrecionalidad del Registro, contra lo que no cabe recurso gubernativo, sino tan sólo el recurso de <queja de servicio>.

En contra de la negativa, respecto de la solicitud, o la expedición de copia, se puede recurrir al Juez de primera instancia y, contra la decisión de éste también existe un recurso que esta consignado en el párrafo 71 y siguientes de la G.B.O.<sup>223</sup>

#### **2.1.7.1.2.2. Bases del Sistema.**

Las bases del Sistema son cuatro:

1<sup>a</sup>. El Registro se lleva por fincas, y por tanto la unidad básica registral es la finca, a la cual se le abre un folio registral particular, individualizado.

2<sup>a</sup>. El sistema, en cuanto a los derechos reales inscribibles, es de *numerus clausus*<sup>224</sup>, y por tanto, esos derechos reales están taxativamente determinados por la ley y son “de cuño legal”.

La ley alemana determina que los derechos reales inscribibles, son: el dominio, el usufructo, el derecho de superficie, servidumbres reales y personales, cargas reales, hipotecas, deudas inmobiliarias y de renta; los derechos de preferente adquisición y ciertos derechos sobre derechos. El derecho local admite algunos otros tipos de derechos reales, como enfiteusis, beneficios eclesiásticos, y algunos otros referentes a aguas, minas, caza, pesca, etc.

---

<sup>223</sup> PAU PEDRÓN, Antonio. Opus cit. pp. 60 a 62. GBO = Grundbuchordnung.

<sup>224</sup> RODRÍGUEZ OTERO, Lino. Opus cit, p. 29. Rodríguez Otero señala que Pau Pedrón es de la opinión de que el sistema del *numerus clausus*, “es falaz e ilusorio”, ya que la figura de la “carga real”, admite los más variados contenidos imaginables. p. 29

3ª. Los actos inscribibles deben significar un cambio real inmobiliario, de trascendencia.

4ª. El tráfico jurídico inmobiliario es abstracto. Como sabemos, en toda adquisición, por negocio jurídico, se hace la distinción entre el negocio obligacional y el negocio dispositivo. En Derecho Alemán se hace la separación entre el negocio obligacional o acto causal del negocio dispositivo, entendiéndolo a este como un negocio abstracto, ya que se concibe en el sentido de que este solo basta para que opere la modificación real, siendo independiente de la existencia o validez del negocio causal.

El acuerdo real y la inscripción, deben ser considerados tan solo como elementos del negocio jurídico, en tanto que el negocio dispositivo debe tenerse como un contrato real compuesto por los elementos mencionados.

El acuerdo real no es considerado como un contrato, o negocio obligacional, sino como una convención que modifica el cambio o mutación de la titularidad del derecho. Por virtud del acuerdo real se trasmite y adquiere y no como en el contrato, en que las partes quedan obligadas solo a transmitir y adquirir. Rodríguez Otero compara al acuerdo real, “con un acto de la categoría de los de trueque o cambio real *-Realgeschäft-* que al estar referida a la transmisión de la propiedad, debe observarse una formalidad solemne.”<sup>225</sup>

La inscripción forma parte del negocio dispositivo y tiene carácter constitutivo.

### **2.1.7.1.2.3. Efectos de la inscripción.**

Los efectos de la inscripción se ponen manifiesto con los principios de Legitimación y Fe Pública Registral, a través de los cuales se presume que el contenido del Registro es exacto y que es así, en beneficio del titular registral, así como del tercero, que confió en el Registro e inscribió su adquisición; en este caso, aunque no se podría presumir que el contenido del Registro sea exacto, sino que “vale como exacto”. En este caso se exige que ese tercero haya procedido de buena fe, aunque no se le exija que su adquisición haya sido a título oneroso.

---

<sup>225</sup> RODRÍGUEZ OTERO, Lino. Opus cit., pp. 28 y 29.

#### **2.1.7.1.2.4. Régimen del Registro.**

Los encargados de los Registros son los *Rechtspfleger* o Administradores de justicia, que son funcionarios de la Administración de justicia, de alta jerarquía, que tienen total independencia en sus decisiones y tienen a la vez autonomía. La función registral está considerada como una actividad de jurisdicción voluntaria, sin carácter administrativo.

El Sistema alemán utiliza varios tipos de libros, siendo los más importantes los de inscripciones, que de acuerdo a la reforma de 1961, son de dos tipos: cuadernillos aislados y folios separados. A cada finca se le abre una hoja registral, compuesta de diez folios y formada de los siguientes apartados:

1. Cubierta en la que se consignan los datos que identifiquen al Registro, con su circunscripción, y los datos del propio libro.
2. Espacio para insertar los datos físicos de la finca.
3. Espacio donde se consigne el historial jurídico, el cual se divide en tres secciones, en las que se debe hacer constar el nombre del propietario y el título; los derechos reales que estuvieran gravando la finca; y las hipotecas, deudas territoriales y de renta.

En el Registro se hacen diferentes clases de asientos, que pueden ser positivos, que sería el caso de las inscripciones, y negativos, cuando se trate de cancelaciones. A ellos se añaden los de carácter provisional, que tienen las características de las anotaciones preventivas, como son: los asientos de contradicción y las predotaciones. Por último, están las notas que relacionan unos asientos con otros.

La publicidad formal se realiza a través de manifestaciones, certificados y copias de los derechos archivados. Para tener acceso a la información registral, hay que acreditar tener interés legítimo.<sup>226</sup>

---

<sup>226</sup> *Ibidem.* p.30.

### **2.1.7.1.3. El Registro Público en Francia.**

El Sistema francés fue reformado en 1955, y su característica principal, es la de ser un Sistema prototípico de Registro con efectos de inoponibilidad de lo no registrado respecto del tercer adquirente por negocio jurídico registrado.

#### **2.1.7.1.3.1. Bases del Sistema.**

Cuatro son las bases del Sistema, que enseguida se enuncian:

1ª. La llevanza del Registro se hace por personas y por fincas, y se consignan en ficheros, que no tienen valor jurídico, lo que no les resta importancia, pues los certificados se pueden expedir con lo que en los ficheros se consigna.

Tradicionalmente se ha dicho que el Sistema francés es de Folio Personal, sin embargo, y de acuerdo a García y García, no es de Folio Personal, pero lo que sucede es que no es de Folio Real, lo cual lo situaría como un Sistema *sui generis*.

2ª. El Sistema francés es de *numerus apertus*, y los derechos inscribibles están en la Ley. Además del dominio y los derechos reales limitados, se inscriben los derechos personales, siempre que estos puedan dar lugar a la creación de derechos reales, como en el caso de la promesa de venta, los arrendamientos en algunos casos, las restricciones o limitaciones a la facultad de disponer, las condiciones suspensivas o resolutorias, y otras más.

3ª. Los actos inscribibles son muchos, y esto obedece a la diversidad de regímenes jurídicos a que se sujetan dichos actos, de acuerdo a la voluntariedad u obligatoriedad de la inscripción.

De acuerdo a tales regímenes, los actos jurídicos se pueden dividir en:

- a) Actos registrables por obligación.
- b) Actos registrables.
- c) Actos registrables potestativamente.

4ª. El tráfico jurídico es causal, debido a la disposición del Código Civil, que señala que la transmisión del dominio y la constitución de derechos reales se realiza, con el simple consentimiento de las partes.

#### **2.1.7.1.3.2. Efectos de la inscripción.**

Los efectos de la inscripción son solamente negativos, pues aquello que sea obligatoriamente registrable, y a pesar de esto, no se hubiere registrado, no perjudican al tercero que inscribió o transcribió.

El Sistema francés acoge, además, a los siguientes principios:

1. **Prioridad.** Se lleva con rigor.
2. **Tracto Sucesivo.** A este principio se le llama “efecto relativo de la publicidad”. No obstante que el Registro no se lleva por fincas, se incluyó en la reforma, con objeto de que los actos dispositivos consten en el fichero de inmuebles.
3. **Legalidad.** La titulación debe ser pública, salvo el caso del arrendamiento. La calificación se limita a los defectos formales del documento, pero no a los sustanciales.
4. **Especialidad.** Este principio es muy débil, debido a que el Registro no se lleva por fincas.

#### **2.1.7.1.3.3. Régimen del Registro.**

Los Registros están a cargo de los Conservadores de hipotecas, que dependen del Ministerio de Hacienda.

Los Registros llevan, de manera principal dos tipos de libros; el primero, al que le llaman Libro-Registro de Presentaciones, en donde se anota el orden de los documentos que se presentan al Registro.

Además, el segundo, que son los Libros-Registros de Publicidad, en los que no se transcribe ni inscribe, y están formados por los duplicados de los documentos presentados y, una vez que hay un número determinado son encuadernados. A la persona que ha presentado el documento, se le entrega otro duplicado, en donde se anota la presentación con su fecha, y

el número del tomo en que esté o vaya a ser encuadernado. Como podemos ver, no se hace la transcripción del documento, pues de acuerdo a una ley de 1959, una copia completa del documento queda en el Registro.

Aparte de los libros, el Sistema tiene lo que se ha dado en llamar “pieza maestra”, que es el fichero, el cual como ya se dijo, se lleva por partida doble: personal y real.

El fichero personal, el más antiguo, se lleva con los nombres de los propietarios anotados en fichas. En cada una de ellas se anotan todas las fincas de las que sea propietario una persona, y se anotan también, los títulos de adquisición y las cargas que pudiera tener la finca respectiva.

El fichero real, creado hasta 1955, esta integrado por las fichas inmobiliarias, que corresponden a las fincas urbanas, de aquellos municipios que tuvieran una población de más de 10,000 habitantes, y de las fichas parcelarias, correspondientes a las fincas rústicas, así como a las urbanas, siempre que se encuentren en zonas del llamado Catastro “renovado”.

### **2.1.8. Clases o tipos de Publicidad.**

En el Registro moderno y contemporáneo, y desde luego en México, se dan dos tipos de Publicidad, que son la Publicidad material y la Publicidad formal.

#### **2.1.8.1. Publicidad material.**

La publicidad se manifiesta como “publicidad material”, de acuerdo a lo que consigna el artículo 3001 del Código Civil del Distrito Federal, que le da carácter de público al Registro, entendiéndose por esto, el que cualquier persona interesada puede solicitar información sobre la finca que sea de su interés. A este respecto, también se refiere el artículo 88 del Reglamento del Registro Público del D. F., que dice que: “Los asientos del Registro son públicos”.



### **2.1.8.2. Publicidad formal.**

La “publicidad formal”, se da cuando el Registro Público expide una certificación a solicitud del interesado. En la parte relativa al procedimiento registral, ya hice referencia a los diversos tipos de certificados que el Registro Público puede y debe expedir a petición de parte interesada. El Artículo 90 del Reglamento del Registro que acabo de mencionar, se refiere a este particular.

La idea o concepto de publicidad está implícita en los fines mismos del Registro, pues él es medio para proporcionar “seguridad jurídica” a la propiedad y al tráfico inmobiliario.

Se da publicidad a la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción o gravamen de los Derechos Reales y posesión de bienes inmuebles, y al hacer esto, el Registro le da una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que está asentado y anotado en él.<sup>227</sup>

Como nos dijera Carral y de Teresa en su obra, sobre Derecho Notarial y Derecho Registral que, cuando tengamos dudas o tratemos de resolver un problema de Derecho Mexicano, deberá guiarnos, entre otras cosas, la luz de la doctrina de los autores españoles, pues nuestro Código Civil, por lo que a las hipotecas se refiere y el Registro Público, tienen como antecedente a la Ley española.

Así pues, por lo que toca a la publicidad, encuentro muy útil acudir a los autores españoles y a la doctrina, no porque tenga dudas al respecto, sino por clarificar más este tema tan importante, así como para fijar de la mejor manera posible, su concepto y alcances.

Siguiendo las ideas de Antonio Pau Pedrón, es importante puntualizar varias de las características de la publicidad:

1. La publicidad es la vertiente sustantiva del Registro.
2. El Registro es la Institución, y la publicidad es el contenido de la Institución.
3. El Registro existe, con objeto de hacer público lo que en él conste, respecto de los Derechos Reales.

---

<sup>227</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Opus cit. p. 65.

4. Al hacerse público lo que en el Registro conste, desde el primer momento en que esto ocurra, surge la oponibilidad.
5. Registro, publicidad y oponibilidad, son los tres elementos o fases, que se mencionan en orden cronológico, de la Seguridad Jurídica.

Por esto, su eficacia, funcionamiento y estructura, tienen una vigencia que rebasa las fronteras territoriales, como se puede constatar a través de los Congresos Internacionales.

Es interesante destacar que la duración de sus normas, no participa de las circunstancias que se dan en otras ramas del Derecho.<sup>228</sup>

La buena fe en la interpretación de los problemas registrales inmobiliarios o hipotecarios, como la ética, inspira todo el Ordenamiento Registral.

El objeto del Registro es la publicidad registral. Esta tiene como objeto todas las situaciones jurídicas, que son las circunstancias que afectan a los inmuebles, ya estén estas relacionadas con el objeto, como las construcciones, volumen edificable, ecológicas y otras, o bien, al Derecho, esto es, a los gravámenes, afectaciones, cargas, condiciones, sustituciones, prohibiciones, reservas de disponer, disposiciones de la propiedad horizontal o condominal.

El Derecho Real constituye un paradigma de situación jurídica, ya se trate de un Derecho Real pleno o limitado. Este Derecho es una circunstancia estable del inmueble. La Ley establece un régimen de publicidad y le da a lo inscrito o anotado, una presunción de exactitud, que tiene como efecto la protección del adquirente de buena fe.

La inscripción en el Registro de una situación jurídica, es el instrumento técnico de la publicidad.<sup>229</sup>

El jurista, el legislador, establecen un régimen de publicidad completo, que implica la presunción de exactitud, y la protección de adquirentes de buena fe, para las situaciones jurídicas que hayan sido inscritas y por tanto, quedan sujetas al régimen de publicidad.

---

<sup>228</sup> PAU PEDRÓN, Antonio. La Publicidad Registral. Ed. Centro de Estudios Registrales, del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. p 9. Madrid 2001.

<sup>229</sup> *Ibidem.* p. 271.

El régimen que se establece es de situaciones jurídicas y no de publicidad de los Derechos Reales.

## **2.2. EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.**

El Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria puede ser considerado, de diferentes maneras: Como oficina, como conjunto de libros y documentos, como institución administrativa y como institución jurídica.

### **2.2.1. El Registro de la Propiedad como oficina.**

El Registro es desde luego una oficina, y con ello nos estamos refiriendo al local o edificación en donde esta instalado, y en la cual se lleva a cabo la publicidad registral. Dentro de esta manera de concebirlo, estoy haciendo referencia también, al equipamiento como lo son el mobiliario, los servidores y ordenadores computacionales y otros. Aquí también deberá incluirse a los modernos sistemas informáticos, que se estuvieran aplicando en esa oficina.

Dentro de esta acepción del Registro como oficina, también cabe referirse a la competencia o circunscripción territorial. Ya sabemos que en el Sistema Registral Mexicano, debido a que la República esta integrada por Estados soberanos, existe en cada uno de ellos una oficina central, ubicada en la capital, que regularmente tiene como circunscripción a todo el Estado de que se trate, aun cuando pueda haber oficinas en las principales ciudades, que dependen de esa oficina central. En el caso de países con gobiernos centrales, como es el caso de España, en todas las ciudades existe una oficina que funciona de manera independiente de las demás, que tiene una circunscripción territorial perfectamente establecida, de suerte que todos los inmuebles que estén dentro de ese territorio deberán ser referidos al registro de esa circunscripción; todos los Registradores de ellas están colegiados en un solo cuerpo, que se llama Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, que es regulado y supervisado por el Ministerio de Justicia. En ciudades importantes puede haber, y de hecho hay, varias oficinas y cada una de ellas a cargo de un Registrador.

### **2.2.2. El Registro de la Propiedad como conjunto de libros y documentos.**

El Registro de la Propiedad también puede ser visto como un conjunto de libros y documentos, pues dentro de la Oficina del Registro se encuentra el Archivo, donde está su contenido, y en ellos se hace constar cuales son los inmuebles registrados en una determinada circunscripción territorial, y donde se expresa su situación jurídica e incluso física, lo que tiene un aspecto por demás relevante, desde el punto de vista de la publicidad registral.

Resulta fundamental para el Registro de la Propiedad, el que el Archivo se encuentre debidamente ordenado. Lo mismo si se manejan libros en donde se hagan las inscripciones y asientos, que si se trabaja sobre la base del Folio Real. Para el caso de archivos que tienen folios reales de cartulina u otro material, como es el caso del Registro del Distrito Federal, en México, el llevar un orden para el acomodo de estos documentos, es fundamental. Un folio mal archivado puede ocasionar grandes perjuicios a los titulares de los derechos inscritos.

No podemos olvidar que los registros públicos modernos, tienen o deben tener toda la información relativa a los folios reales, que físicamente obren en su archivo, en un Sistema Informático, debidamente diseñado y protegido con diversas medidas de seguridad, de suerte que este sea un respaldo sumamente importante que, además, permita que el Registro de que se trate pueda operar con mayor celeridad, tal y como lo exige el tráfico inmobiliario del siglo XXI.

### **2.2.3. El Registro Público como Institución Administrativa.**

El Registro puede ser contemplado como institución administrativa, en la medida que forma parte de la Administración Pública del Estado, ya sea que dependa del Poder Ejecutivo, como en el caso de México, y en otros países, o del Ministerio de Justicia como ocurre en varios países.

### **2.2.4. El Registro Público como Institución Jurídica.**

Como fácilmente se comprende, el Registro de la Propiedad visto como una Institución Jurídica, es el aspecto que más nos interesa, con relación a

la publicidad registral, ya que el Registro es su instrumento y la tiene a ésta como su finalidad.

Cuando me refiero al Registro Público de la Propiedad, bajo el concepto de Institución Jurídica, estoy haciendo referencia a un concepto abstracto, y es por tanto una figura de la que forman parte las normas que la regulan unidas por un solo concepto. El Registro es una Institución Jurídica, en tanto que es una de las formas típicas de la organización jurídica civil, que forma parte del Derecho privado.<sup>230 231</sup>

### **2.2.5. Objeto del Registro.**

Según Bernardo Pérez Fernández del Castillo, el Registro tiene como objeto o finalidad, “Proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción, y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público.”

Es muy importante el comentario que hace el propio Fernández del Castillo, enseguida de su definición, que deja plasmado de esta manera: “Existen tendencias teóricas que desvirtúan la naturaleza del Registro al considerarlo una oficina recaudadora o de apoyo administrativo y no una institución que proporciona seguridad jurídica.”<sup>232</sup>

No podría estar más de acuerdo con esta observación, pues aunque en general estas tendencias no parten de profesionales del Derecho, sino de otras carreras profesionales o a funcionarios públicos, este es un problema muy grave que afecta a la mayoría de los Registros Públicos inmobiliarios del país. Más adelante haré referencia a este problema en particular.

Colín Sánchez define el objeto del Registro, como el de: “...proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica.”<sup>233</sup>

---

<sup>230</sup> GARCÍA Y GARCÍA, José Manuel. Opus cit. Tomo I. pp. 53 a 57.

<sup>231</sup> CANO TELLO, Celestino. Opus cit. pp. 87 a 89.

<sup>232</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Opus cit. p. 65.

<sup>233</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. pp. 5 y 6. Ed. Porrúa, cuarta edición. México, 1999.

El Reglamento del Registro Público del Distrito Federal lo define en su artículo 1º, de la manera siguiente: “El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos contra terceros.”<sup>234</sup> Esta definición coloca al Registro Público inmobiliario de la capital de México, como un Registro de mera inoponibilidad.

En una crítica a esta definición, debo decir que el Registro Público Inmobiliario, en cualquier Estado o país, debe ser mucho más que eso.

Una de las formas más claras para puntualizar cual es el objeto del Registro, la encontramos en el artículo 1º de la Ley Hipotecaria española, que dice:

“El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles”.<sup>235</sup> El Registro, en definitiva, y aquí lo reafirmo, es una Institución Jurídica, visto el objeto que tiene.<sup>236</sup> La definición que he reproducido, de lo que es el Registro y su objeto, aun cuando ha sido criticada por la doctrina, creo que resume de la mejor manera lo que es la Institución a la que nos venimos refiriendo.

Descomponiendo la definición, siguiendo a José Manuel García García, puedo señalar que el Registro tiene los siguientes objetivos:

1. La inscripción o anotación.
2. De los actos y contratos.
3. Relativos al dominio y demás Derechos Reales.
4. Los Bienes Inmuebles como objeto fundamental del Registro.

---

<sup>234</sup> REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DEL D. F. Agenda Civil del D. F. Ed. Ediciones Fiscales ISEF. Novena edición. pp. 1-2. México, 2005.

<sup>235</sup> Legislación Hipotecaria y del Registro Mercantil. Ed. Civitas. p. 23. Madrid, 2003. Esta parte del artículo 1º de la Ley Hipotecaria coincide literalmente con lo que expresa el artículo 605 del Código Civil. El <<acto o contrato>> es la <<causa>> de la inscripción; el documento o título formal es la <<prueba>> de ese acto o contrato; y el derecho real o asimilado es el objeto propiamente dicho de la inscripción.

<sup>236</sup> ROCA SASTRE, mencionado por García y García, José Manuel. Opus cit. p. 54.

## **2.2.6. El Registro Público de la Propiedad visto de acuerdo a otros aspectos.**

### **2.2.6.1. El Registro de la Propiedad y su función de información y creación jurídica.**

El examinar al Registro, bajo este ángulo, tiene la mayor importancia, pues hay que considerar que no es tan solo un instrumento de la publicidad de las relaciones jurídicas inmobiliarias y medio para dar seguridad a los derechos subjetivos y al tráfico jurídico, sino que también tiene una función de *información jurídica* a los particulares, a los profesionistas y a las entidades que tengan interés, y como tal, tiene una consecuencia que se traduce en la *creación jurídica* que se relacionan de manera inseparable a la *libertad del tráfico jurídico* y a la autonomía de la voluntad.

Este punto no está legislado en México, como sí lo está en España, plasmado en el preámbulo del Real Decreto de 21 de diciembre de 1983 que introdujo reformas al Reglamento Hipotecario y concretamente en el artículo 3551 de dicho Reglamento.

Quiero recordar que al hablar del Registro Público, me refiero a él de forma general, esto es, lo que podría llamar el Registro Inmobiliario Ideal.

Así entendido el asunto que nos ocupa, debo señalar que la posibilidad de la información jurídica se da a través de la solicitud que se puede hacer al Registrador para que produzca “un breve informe no vinculante, explicativo de la situación jurídico-registral de la finca o derecho o del modo más conveniente para actualizar el contenido registral de conformidad con los datos aportados por el solicitante, o bien sobre el alcance de una determinada calificación registral.” Esta posibilidad, constituye un gran avance desde el punto de vista jurídico de cualquier sistema registral.

Desde luego que dentro de esta función de información y creación jurídica, viene implícita la idea de que el Registrador “es un jurista inmobiliario, que ejerce una función jurídica de carácter técnico, que es garante de la legalidad,...”. Al mismo tiempo que es garante de la fluidez del tráfico jurídico inmobiliario “con una función calificadora independiente y responsable frente a los particulares y responsable frente al Estado de su actuación y del funcionamiento de la Oficina.”<sup>237</sup>

---

<sup>237</sup> GARCÍA Y GARCÍA, José Manuel. Opus cit. Tomo I. p. 60.

La función del Registrador como garante de la legalidad es particularmente importante, pues al obrar así, impide que se de eficacia a actos nulos, con lo que se evita que los auténticos titulares de los derechos puedan ser molestados, o lo que es peor, que puedan ser despojados de ellos. En este punto es importante recordar que al aplicarse los principios de Legitimación y de Tracto Sucesivo, no se deben inscribir actuaciones sucesivas sin el conocimiento de los titulares registrales, pues de no hacerse así, quedarían en estado de indefensión.

#### **2.2.6.2. El Registro de la Propiedad en su función colaboradora.**

El Registro Público Inmobiliario, tiene funciones de colaboración con diversas autoridades, entre las que destacan, las siguientes:

**1. Fiscal.**

Esta función la ejerce el Registrador al cerciorarse, a través del documento que examina, que el pago de los impuestos se hubiera efectuado, cuando se trate de inmuebles.

**2. Urbanística.**

En los casos de la existencia de un plano regulador de una ciudad o zona, o limitaciones de construcción específicas, debe cerciorarse el propio Registrador que se está cumpliendo con dichas previsiones.

**3. Judicial.**

Esta función se lleva a cabo, cuando el Registro informa a la autoridad judicial de que se trate, de la situación registral de la finca o fincas, respecto de las cuales hubiera solicitado la información.

**4. Inversiones extranjeras.**

En los casos de propiedades inmobiliarias en donde exista una prohibición respecto de la adquisición -dominio directo-, de las mismas por extranjeros, el Registrador deberá estar atento a que estas disposiciones se cumplan. A manera de ejemplo, recordemos la prohibición constitucional que existe para que los extranjeros adquieran bienes inmuebles en las fajas fronterizas y costeras, así como la relativa a la prohibición para que adquieran el dominio no solo de tierras, sino también de aguas, y sus accesiones, o la obtención de concesiones de explotación de minas o aguas.



Existen también otras prohibiciones, expresadas como limitaciones, respecto de la adquisición de inmuebles por parte de las asociaciones religiosas, así como instituciones de beneficencia, pública o privada, y las sociedades mercantiles por acciones.<sup>238</sup>

#### 5. **Catastral.**

Con el Catastro debe existir una importante colaboración, con esa dependencia administrativa, por lo que hace a la información que le ayude a confirmar si los datos que consten en él, corresponden a la realidad jurídica del inmueble. Debe haber una colaboración inversa, para que los datos del Catastro puedan, en un momento dado, servirle al Registro como orientación respecto de la determinación del inmueble o finca.

Es importante tener en mente las funciones del Registro y del Catastro, pues en tanto que el primero es una institución jurídica que tiene como finalidad, dar seguridad jurídica a la propiedad inmobiliaria, la segunda es una oficina administrativa con fines fiscales y recaudatorios, a la que no le interesa a fin de cuentas quien sea el propietario, sino que se pague el impuesto predial.

### **CONCLUSIONES PARTICULARES DEL CAPÍTULO.**

Como conclusiones de este capítulo debo destacar la importancia que los pueblos civilizados le dieron a la Publicidad, destacando, en una primera etapa, la Publicidad en Egipto; en el Derecho Romano como se ha dicho, por su carácter formalista, y no darle importancia al documento, no hubo Publicidad. En el alta Edad Media destaca el Derecho Germánico, y son famosos los Libros de Colonia, de los años 1135 a 1142.

No es sino hasta el Siglo XVIII cuando se desarrolla la publicidad a la manera como la conocemos actualmente, y no solo la publicidad aislada, sino que se desarrollan Sistemas registrales y se crea la Institución del Registro Público de la Propiedad inmobiliaria para darle efectividad a la Publicidad.

Debemos entender como publicidad, en sentido estricto, la divulgación de una situación jurídica para que sea conocida por todos. En sentido técnico

---

<sup>238</sup> Estas prohibiciones están contenidas en el artículo 27 de la Constitución General de la República, fracciones I, II, III, IV y V.

jurídico, la publicidad es un sistema creado para difundir los actos de enajenación de cosas, encaminado a hacerlos del conocimiento de la sociedad en general, para la protección de los Derechos y la seguridad del tráfico.

La Publicidad es un concepto que se opone a la secrecía, al ocultamiento, y surge como una necesidad para llevar a cabo las transacciones inmobiliarias, y precisamente por esto surgen los Registros del dominio.

El Registro se convierte en la Institución y la publicidad en el contenido del Registro. Este surge precisamente, para hacer público lo que en el conste respecto de los Derechos Reales y al hacerse público lo que conste en el Registro, surge la oponibilidad.

Estas tres elementos, funcionando de manera armónica, Registro publicidad y oponibilidad, hacen posible la Seguridad Jurídica.

### **Crítica del Sistema Alemán.**

El Sistema Alemán, lo he dicho, y aquí lo reitero, coincidiendo con la opinión de muchos juristas, entre ellos, el propio Rodríguez Otero, es uno de los sistemas con mayor precisión técnica, con magníficos resultados prácticos. No obstante esta afirmación de que no hay nada perfecto, ha sido también objeto de críticas, como la debilidad de la figura del tercero, las fracturas de su principio de especialidad y desde luego la más fuerte, que está dirigida a lo que se ha llamado "la complicación inútil de la adopción del negocio jurídico abstracto", tema que ha expuesto Ursicino Álvarez Suárez. En adición a esto, también se ha criticado al Sistema por la gran movilidad de la tierra y del crédito. Este problema se puso de manifiesto con la inflación que produjo la 1ª. Guerra Mundial.

### **Crítica del Sistema Francés.**

El Sistema Francés fue acremente criticado hasta antes que operara la reforma de 1955, debido a la insuficiencia de la lista de los actos inscribibles, la duplicación de la inscripción que en algunos casos ocurría, así como la dificultad en la búsqueda en el archivo.

Después de la forma de 1955 el Sistema Francés que fue calificado como lamentable, disminuyó sus deficiencias de manera importante y hoy día

sólo se critica los efectos tan débiles que produce la inscripción, lo que se refleja en la seguridad y el tráfico inmobiliario.<sup>239</sup>

---

<sup>239</sup> *Ibidem.* pp. 26 a 28.

## **CAPITULO III**

### **3. SISTEMAS Y PRINCIPIOS REGISTRALES.**

#### **PRESENTACIÓN DEL CAPITULO.**

Si acudimos al Derecho comparado, podemos ver que existen diversos “sistemas registrales inmobiliarios” o dicho de otra forma, “sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmobiliaria”. Se puede clasificar a los sistemas registrales de acuerdo a diversos criterios, por lo que haré referencia solo a aquellos que me parecen los más conocidos.

Estando este trabajo de investigación orientado a saber cual el Sistema Registral Inmobiliario que resulta más conveniente para la Institución Registral, en general, pero en especial para los registros de la República mexicana, es imprescindible hacer este repaso, que me permita señalar cual es el idóneo.

#### **3.1. SISTEMAS REGISTRALES.**

##### **3.1.1. Sistemas de acuerdo a la forma.**

Por la forma de reflejar las situaciones jurídicas, encontramos tres sistemas diferentes:

##### **a. Sistema de transcripción.**

Los Sistemas de transcripción son aquellos en los cuales se copia o transcribe íntegramente el documento presentado, en el libro correspondiente. Como una variante de esto mismo se encuentran los que archivan el documento. Vistos así, los Sistemas de transcripción se refieren a la forma de extender el asiento, y tienen un efecto de <inoponibilidad> que produce el asiento.

##### **b. Sistema de folio personal.**

Los Sistemas de folio o base personal son aquellos en que se forman archivos de documentos a los que corresponden unas fichas. Esto es, que se llevan índices que corresponden a los libros, y estos índices están referidos a personas que son los



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

propietarios o titulares de los derechos reales. Se sigue la base personal del Registro, esto es, que se sigue a la persona.

**c. Sistema de folio real.**

En este Sistema se toma como base fundamental a la finca, a la que se le abre un historial particular e independiente de todas las demás, y en el que constan en forma separada los actos, contratos y derechos que se constituyan sobre cada finca, siguiendo el principio de especialidad. En ese folio se inscriben, por tanto, todas las transmisiones, gravámenes, cambios y demás, relacionados con la finca. Alemania, Suiza, Austria, España y algunos registros de México y Latinoamérica, siguen este sistema.

**3.1.2. Sistemas por los efectos de la inscripción.**

Estos son sistemas a los que el Registro les da efectos legitimadores, y en ellos el contenido del Registro se presume exacto e íntegro, en tanto no se pruebe lo contrario. Respecto del tercero, aunque no se pruebe. Estos sistemas adoptan formas diferentes, que son:

**a. Declarativos.**

En los Sistemas Declarativos, la inscripción en el Registro no es constitutiva del derecho real, ni lo perfecciona, pero el no inscribir hace inoponible el título que no hubiera sido inscrito, frente a un tercero que si lo hubiera hecho. Este tipo de situación constituye el principio de que lo no inscrito no perjudica a tercero que si hubiera inscrito. Este sistema se sigue fundamentalmente, en Francia, Italia, México y España, aun cuando el Sistema español se le da a la inscripción un efecto convalidante y conformador de la eficacia del derecho real o cuasiconstitutivo.

**b. Constitutivos.**

Los Sistemas Constitutivos son aquellos en que se requiere que se haga la inscripción en el Registro, como elemento indispensable para la adquisición o constitución del Derecho Real del que se trate. Alemania, Suiza, Austria y Australia tienen los sistemas constitutivos mas avanzados.

**c. De plena y absoluta eficacia probatoria.**

En este tipo de sistemas, lo que el Registro consigna, tiene carácter de verdad absoluta, salvo casos especiales. Esta

condición del Sistema, le da al titular registral una posición inatacable. Este Sistema es seguido por Australia, por lo que además de ser constitutivo como acabo de señalar, tiene esta característica.

**d. De inoponibilidad.**

El Sistema en cuestión se refiere al efecto que tiene, en el sentido de que existe inoponibilidad de lo no registrado, en relación al tercero adquirente, por negocio jurídico registrado. En Francia se sigue este Sistema <sup>240 241</sup>

**3.1.3. Sistemas Registrales usualmente aceptados.  
(Clasificación General).**

Esta clasificación ha sido adoptada por la comunidad científica iberoamericana, contenida en la Declaración de La Antigua Guatemala, a la que más adelante me habré de referir, y atiende a los efectos jurídicos que son desde luego los que tienen la mayor importancia, para conseguir los fines del Registro: Seguridad jurídica a la propiedad y al tráfico inmobiliario.

Con anterioridad a la Declaración de La Antigua, el XII Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrado en la ciudad de Marrakech, Marruecos, en el año 2000, en el que me tocó participar, en su conclusión octava, reconoce tres tipos de sistemas registrales, que enseguida menciono:

**a. De mera publicidad, o de “recording”<sup>242</sup> o “conveyancing”<sup>243</sup>.**

Este sistema no tiene más efectos que los meramente publicadores y no producen ningún efecto jurídico. Su única función se reduce a servir para que las compañías de seguros de títulos lleven a cabo sus investigaciones, a través de abogados especialistas, a los que se llama “abstractors”.

---

<sup>240</sup> GARCÍA Y GARCÍA, José Manuel. Opus cit. pp. 340 a 342.

<sup>241</sup> RODRÍGUEZ OTERO, Lino. Elementos de Derecho Hipotecario. Tomo II, pp. 24 a 26.

<sup>242</sup> HACKNEY BLACKWELL, Amy. The Essential Dictionary of Law. Ed. Barnes & Noble. p. 256.

“record: N. an official written report about some event or transaction; written documents, audio and video tapes, and other documentary information”.

<sup>243</sup> Ibídem. p. 64. “v. convey: to transfer property from one person to another. N. conveyance”.

**b. De mera inoponibilidad, o de documentos o “deeds”.**<sup>244 245</sup>

Se trata de un sistema de mera inoponibilidad frente a tercero, de los títulos no inscritos.

El sistema no garantiza quien sea el legítimo propietario, ni quien sea la persona de quien se puede adquirir, sin temor de evicción. Se corre el riesgo de tener que recurrir a procedimientos judiciales previos a la adquisición, o el adquirente tendrá que recurrir a adquirir un seguro privado para ser resarcido en caso de perder la propiedad.

Este sistema convierte al Registro en una oficina que da entrada a los documentos que recibe y los archiva en orden cronológico, una vez que se examina que cumpla con un mínimo de requisitos formales, para poder estar en posibilidad de certificar, a futuro, de la fecha de entrada y el contenido del documento. Estas certificaciones no entran a examinar la validez jurídica del documento inscrito. Este sistema de registro existe principalmente en Francia y Estados Unidos.

Siendo los Estados Unidos el país más representativo de este Sistema, me parece conveniente hacer referencia a él.

El ordenamiento registral de los Estados Unidos está formado por dos tipos de leyes: las de “title registration” o de registro de derechos y las de “registration of deeds” o de registro de documentos, que han dado lugar a dos sistemas registrales inmobiliarios diferentes: el “Sistema Torrens” y el “Sistema de recording”. Estos sistemas se aplican indistintamente en los estados de la Unión Americana.

El “Sistema de recording” ha estado vigente desde la fundación de los Estados Unidos hasta la fecha. Trescientos años después, el Sistema sigue siendo el mismo, pues no ha tenido ningún cambio.

Es curioso que un país que ha alcanzado el más alto grado de desarrollo en ciencia y tecnología, del mundo, en materia de registro tenga uno de los sistemas más atrasados. Esta situación

---

<sup>244</sup> *Ibidem.* p. 77. “deed: N. a written instrument, signed and delivered, by which one person conveys land to another”.

<sup>245</sup> WERNER J. Raymond & KRATOVIL Robert. *Real Estate Law.* Ed. Prentice Law. p. 63. “A deed is a written document by which a landowner transfers the ownership of his land”.



no me parece que sea casual, sino que muy probablemente obedezca a la fuerte presión de las grandes empresas aseguradoras, que están interesadas en continuar vendiendo seguros a los adquirentes de inmuebles, lo cual representa un negocio multimillonario en dólares, y por esta razón se oponen a que el sistema de aquel país prospere.

El Sistema Torrens, con grandes dificultades, solo se introdujo hasta fines del Siglo XIX y principio del XX y se instauró en veinte estados. Hasta hace poco se aplicaba solo en cinco.

El “Sistema de recording” se apoya fundamentalmente en el principio de inoponibilidad o de prioridad, de acuerdo al cual, los documentos no inscritos no pueden oponerse o perjudicar a los inscritos. El principio no garantiza la validez del título inscrito, pero le da una posición o rango preferente, que se expresa como “first in time, first in right”, y que los sistemas latinos expresan como “prior tempore potior iure”, que es también el lema y principio del Centro Internacional de Derecho Registral<sup>246</sup>.

En el sistema de “recording”, el principio que he enunciado, no se aplica por igual a todos, ya que en unos se exige que, además de la inscripción exista la buena fe, ya sea a través del Registro o de alguna otra forma que asegure que no se ha sabido de actos traslativos de dominio celebrados con anterioridad; otros, exigen “ganar la carrera al Registro” e inscribir en los libros, siendo necesario inscribir primero.

El Sistema de “recording” no conoce el Principio de fe pública registral, lo cual será siempre una desventaja; aunque por otro lado otorga a la inscripción, a través de la inoponibilidad, un efecto constitutivo respecto de terceros. En el Sistema de “recording” los asientos registrales no tienen valor autónomo, y solo sirven para dar mayor valor y eficacia al documento transcrito. Así, es el documento y no el asiento, la base para dar protección al adquirente.

---

<sup>246</sup> Centro Internacional de Derecho Registral, conocido también por sus siglas CINDER, es la agrupación más importante de organismos dedicados al estudio y divulgación del Derecho Registral. El CINDER tiene su sede en Madrid, España, y celebra congresos internacionales cada dos años, en donde se revisan los temas más importantes del Derecho Registral y la operación de los Registros Públicos Inmobiliarios y se hacen propuestas para su mejoramiento.

El Sistema de Registro de Derechos o Sistema de Acta Torrens de los Estados Unidos, es bastante diferente del Torrens australiano.

Debo empezar por decir que las "Real Estate Laws" utilizan la palabra "conveyance" o "deed", de acuerdo al Estado de que se trate, como si fueran sinónimos. Antonio Moro Serrano nos dice que "conveyance" debe aplicarse a "todo documento firmado y entregado por una persona a otra con intención de crear, transmitir o extinguir un derecho"<sup>247</sup>. Conviene aclarar que cuando se dice que el "conveyance" debe entregarse, o "deliver", esto no quiere decir que el "deed", deba ser entregado personalmente por el "grantor" o persona que da o entrega la propiedad, al "grantee" o persona que recibe la propiedad. Se trata en realidad del acto final por el cual el "grantor", que previamente ha firmado el "deed", expresa o manifiesta su intención de que el "deed" se lleve a cabo.<sup>248</sup> A este respecto hay que señalar que el procedimiento de inscripción o de inmatriculación, como se le llama en España,<sup>249</sup> es registral en Australia y en Estados Unidos es judicial.

El sistema parte de un riguroso procedimiento inmatriculador, que consiste en que las primeras inscripciones son sometidas a un inflexible procedimiento judicial. Si las fincas salvan esta prueba, se abre el camino para su asiento en los libros registrales.

La coexistencia de dos sistemas registrales distintos, ha representado un serio problema que produce cierta inseguridad jurídica.

Los problemas que se suscitan pueden ser varios; desde fincas inscritas en el Sistema Torrens, rodeadas de otras inscritas en el Sistema de "recording" o al revés; inscripciones practicadas en un sistema distinto de aquel que debió seguirse; "derechos constituidos sobre fincas inscritas en un sistema, en favor de otras inscritas en el otro"<sup>250</sup>.

---

<sup>247</sup> MORO SERRANO, Antonio. Opus cit. p. 63.

<sup>248</sup> WERNER J. Raymond & KRATOVIL Robert. Opus cit. p. 74.

<sup>249</sup> Es conveniente aclarar que el alcance que se le da en el Sistema Registral Español a la palabra "inmatriculación", es el equivalente al de "inscripción" en Derecho Mexicano el que, a su vez, a la "inmatriculación" la traduce como "la primera de la finca".

<sup>250</sup> MORO SERRANO, Antonio. Los Sistemas Registrales Inmobiliarios en los Estados Unidos. pp. 29 a 131. Ed. Ilustre Colegio Nacional de Registradores y Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid. Madrid, 1986.

**c. De fe pública o de derechos o “titles”.**

Su nombre le da la característica principal al sistema, pues la inscripción aunada a otros elementos, produce efectos de fe pública.

Este sistema permite que lo que está consignado en el Registro sea conocido por el interesado en contratar, por lo que este estará en aptitud de saber quien es el titular de cada derecho, su capacidad para disponer, y si existen cargas sobre el inmueble, con lo que se eliminan las asimetrías informativas de carácter jurídico.<sup>251</sup>

COMPARACIÓN DE LOS SISTEMAS REGISTRALES						
		Estados Unidos	Francia	Australia	España	Alemania
<i>Producción de información</i>						
Contratación	Agentes	Abogados privados	Notarios públicos	Abogados privados	Notarios públicos	Notarios públicos
	Estandarización	Baja	Alta	Baja?	Alta	Alta
	Efectos	Derecho real?	Derecho real?	Derecho obligacional	Derecho obligacional	Derecho obligacional
		Prioridad temporal	Prioridad temporal	???	???	???
Presentación (lodgement)	Efectos	Prioridad	Prioridad	Prioridad temporal?	Prioridad temporal	Prioridad temporal
Calificación e inscripción (registration)	Estandarización	-	-	Alta	Alta	Muy alta
	Efectos	-	-	Prioridad definitiva Derecho real	Prioridad definitiva Derecho real	Prioridad definitiva Derecho real
Información	Tipo	Dictamen jurídico	Dictamen notarial?	Certificado del título	Publicidad formal mediante certificados	Publicidad formal mediante certificados?
<i>Garantía y aseguramiento</i>						
Responsabilidad y garantía		Responsabilidad profesional del abogado	???	Fondo de garantía	Responsabilidad objetiva del Registrador	Garantía estatal
		Seguro de títulos				

<sup>251</sup> XII Congreso Internacional de Derecho Registral. Conclusiones. Marrakech, Marruecos. Noviembre de 1998.

### TIPOLOGÍA DE SISTEMAS REGISTRALES

		Efectos/tipos	Producción de información	Casos reales	Responsabilidad/Garantía	Seguro de títulos	
Garantías contractuales		Eficacia ex post		Inglaterra antes de 1925	Vendedor	???	
Registros	Registro de escrituras	Sin prioridad					
				Contadurías españolas hasta 1861			
	Se registran derechos contradictorios	Con prioridad con/sin precedentes	Dictamen privado	De inscripciones	Examination of the records (certificate of opinion en los EEUU)	Responsabilidad civil por negligencia del abogado que dictamina	General (EEUU)
		con/sin índice de fincas (trad. System)		De extractos (usu. s índice de fincas	Examination of the abstracts	Responsabilidad civil por negligencia	General (EEUU)
			Certificación Pública?		Notario francés?	Responsabilidad objetiva?	
	Registro de títulos	Torrens	Calificación y certificación públicas	Australia, diversas circunscripciones de EEUU, Canadá?	Fondo da garantía (assurance fund)		
	No se registran derechos contradictorios Foto real, índice de fincas	Registro del título y sus cargas Emisión de un duplicado endosable					
		Continental	Notificación y juicio?	Registro alemán	Garantía estatal	General (cias de EEUU)	
		Control notarial de escrituras?					
		Inscripción de extractos de títulos y cargas	Calificación y certificación públicas	Registro español	Responsabilidad objetiva del Registrador (strict liability)		

### TIPOS DE SISTEMAS

Tipos de sistemas	Estructuras básicas		Efectos informativos de la publicidad registral		
	Papel de la posesión	Regla de adjudicación; Persona protegida	(a) Protección de la propiedad pasiva (no vendedora ni hipotecada)	(b) Asimetría comercial entre propietarios y nuevos titulares	(c) Asimetría fiscal entre la Hacienda Pública y los contribuyentes
1. Documentación privada. (Derecho romano e inglés tradicional)	Complementario	Propietario	Alta	Alta	Alta
2. Registro de documentos. (Derecho francés y estadounidense)	Complementario	Propietario	Alta	Baja	Media
3. Registro de derechos. (Derecho germánico)	Nulo	Titular registral*	Baja # ?	Baja	Baja

Notas: \*Como mera consecuencia de la necesidad de dar credibilidad al Registro y su certificación, sin ella, igual valor tendría un asiento en un registro de derechos que en uno de documentos. Es también una forma de control de calidad: incentiva que no haya defectos en las inscripciones.

## COMPARACIÓN DE LOS REGISTROS DE DOCUMENTOS Y DE DERECHOS

	Registro de documentos		Registro de derechos
	Primer contrato (entre partes)		Primer contrato (entre partes)
	Dictamen privado		Juicio registral
	Segundo contrato (depuración voluntaria)		Segundo contrato (depuración obligatoria)
	Registro de documentos: derechos no dictaminados derechos no depurados derechos depurados		Registro de derechos: Contiene sólo derechos depurados, no contradictorios
	Evidencia		Efectos jurídicos

## EL PAPEL DEL SISTEMA DE FE PÚBLICA EN LAS SOLUCIONES EMPLEADAS PARA EL PERFECCIONAMIENTO Y LA SALVAGUARDA CONTRACTUAL.

		SOLUCIONES PARTICULARES		SOLUCIONES INSTITUCIONALES	
		Unilaterales	Multilaterales	Descentralizadas	Centralizadas
PERFECCIONAMIENTO CONTRACTUAL	EX ANTE	CONTRATACIÓN EXPLÍCITA		NORMAS Y REGLAS	
		Contratos redactados por una sola de las partes (contratos de adhesión)	Contratos explícitos negociados por ambas partes (contrato común) Notarios; redacción imparcial, comprueban capacidad, etc.	Desarrollo consuetudinario de usos y costumbres	Common Law Codificación Legislación Registros; definen quién intercambia qué
	EX POST	CONTRATACIÓN RELACIONAL		JUICIO POR TERCEROS	
		Autoridad (por ejemplo, contratos de franquicia, empleo, etc.)	Contratos que definen reglas y órganos de decisión (por ejemplo, junta de accionistas)	Enjuiciamiento de la conducta de las partes por los participantes en el mercado	Litigación (mediante sentencias judiciales) Notarios y registros; sustituyen ex post por ex ante, evitando así litigios
SALVAGUARDIA O ENFORCEMENT	SANCIONES INTERNAS		SANCIONES EXTERNAS		
	Sanciones asimétricas en ejercicio de autoridad	No repetición de transacciones; rehénes	Pérdida de reputación en el mercado (no venta) o la sociedad (ostracismo)	Policia (ejecución de sentencias) Registros; facilitan la ejecución de contratos privados y la aplicación de normas imperativas	
		SOLUCIONES PRIVADAS			SOLUCIONES PÚBLICAS

## 3.2. PRINCIPIOS REGISTRALES.

Para hablar de los Principios Registrales o Hipotecarios, conviene puntualizar que estos principios no son y no tienen nada que ver, con los principios filosóficos o los *prima principia* a los que se refieren los escolásticos<sup>252</sup>, en tanto que estos son verdades ciertas, verdades *per se* y son evidentes, por lo que no son objeto de discusión, y son admitidos por todos.<sup>253</sup> Enseguida veremos lo que sí son los Principios Registrales.

### 3.2.1. Principios Registrales en la Doctrina.

Los Principios Registrales surgen a partir de que en la técnica jurídica, desde hace más de 100 años, surgió una corriente metodológica, que ha venido evolucionando, para encontrar en cada rama del Derecho Privado, lineamientos u orientaciones generales a las que se le ha llamado Principios, con objeto de que la disciplina de que se trate, tenga esas guías que le sirvan para resolver problemas específicos.<sup>254</sup>

Los Principios Registrales no son evidentes, casi ninguno lo es, y solo uno que otro se podría decir que tienen validez universal. Esto ha llevado a decir a algunos autores que no se puede hablar de Principios Registrales sino rasgos típicos, características o presupuestos. Sin embargo, los Principios Registrales son un término aceptado de forma general y usado por la doctrina.<sup>255</sup>

Los diferentes sistemas registrales tienen sus propios principios, habiendo coincidencias en muchos de ellos. Por esto, los principios de los sistemas alemán, australiano, francés, español o mexicano, no serán los mismos.

Siguiendo a Celestino Cano Tello, los Principios Registrales son “las bases informadoras del Derecho Hipotecario de un país que pueden inducirse por vía de generalización de las disposiciones concretas de la Ley”.<sup>256</sup>

---

<sup>252</sup>FERRATER MORA, José. Diccionario de Filosofía. pp. 154 y 155 – 203 y 204. Ed. Atlante. México, 1941. Los representantes más destacados de la escolástica, que arranca su periodo inicial en el Siglo IX y termina en el XII, continuó los Siglos siguientes. En el Siglo XIII el representante más distinguido fue Santo Tomás. Continuó hasta el Siglo XVI; a este último periodo se le llamó, “escolástica del barroco”, cuyo máximo representante fue el jesuita español Francisco Suárez.

<sup>253</sup>GARCÍA Y GARCÍA, José Manuel. Opus cit. p. 533.

<sup>254</sup>GONZÁLEZ, Jerónimo, citado por Cano Tello. Opus cit. p. 101.

<sup>255</sup>CANO TELLO Celestino. Opus cit. p. 101 y 102.

<sup>256</sup>Ibidem. p. 102.

Dos autores españoles fueron los que tuvieron una visión completa del Ordenamiento registral: Gómez de la Serna y Oliver. Fue Pedro Gómez de la Serna quien hizo mención, por primera vez, de un “Sistema Hipotecario”. Esta visión global que tuvo, es fácilmente captada, cuando se lee la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria española de 1861.<sup>257</sup>

Sólo para ilustrar la cuestión de la mención que por primera vez se hizo del concepto de Sistema Hipotecario, señalaré algunas de dichas referencias hechas en la Exposición de Motivos que acabo de apuntar.

“La Legislación Hipotecaria, como sistema, es hoy objeto de grandes controversias...” Y mas adelante dice: “la condición mas esencial de todo sistema hipotecario, cualesquiera que sean las bases en que descansa, es la fijeza, es la seguridad de la propiedad: Si esta no se registra, si las mutaciones que ocurren en el dominio de los inmuebles no se transcriben o no se inscriben, desaparecen todas las garantías que puede tener el acreedor hipotecario.”

Continuando el texto podemos ver otra mención que dice: “...con la seguridad de la garantía en las segundas, poniendo la publicidad como una de las bases del sistema hipotecario.”

Por su parte, Bienvenido Oliver tuvo también la misma visión, la que pone de manifiesto cuando afirma que se trata “de un conjunto de instituciones dotadas de trabazón interna”, y se puede decir que con ellos nació una nueva rama del Derecho.<sup>258</sup>

Esta visión global del Ordenamiento Registral se ha generalizado y se ha convertido en doctrina común.

Los autores se han dedicado a buscar los grandes principios que estructuran el sistema, como dice Pau Pedrón, y han aumentado con el tiempo. A la fecha, existen nueve principios indiscutibles. Hay otros que no cuentan con la aceptación general y son llamados “principios registrales apócrifos”,<sup>259</sup> por no tener un origen claro en las normas, o porque no constituyen una verdadera generalización de ellos, y por tanto, no aportan ninguna nueva verdad.

---

<sup>257</sup> LEGISLACIÓN HIPOTECARIA. Ed. Tecnos. Décimo séptima edición. pp. 29 a 49. Madrid 2002.

<sup>258</sup> PAU PEDRÓN, Antonio. Opus cit. p. 166.

<sup>259</sup> Ibídem. p. 166. Antonio Pau Pedrón, nos habla de “principios apócrifos” como aquellos que no son aceptados por todos y “que no tienen un origen claro y preciso en las normas, o no implican una auténtica generalización de ellas”. Pau menciona como “principios apócrifos” a los del consentimiento, imprescriptibilidad o perdurabilidad, oficialidad, sustantividad, individualización, trascendencia, impenetrabilidad registral, ocasión, coactividad y principio del lugar.

En los años cuarentas se elaboró la primera doctrina de los Principios y corresponde a Roca Sastré la autoría, quien señaló entonces, que constituyen una “sintetización o condensación técnica del ordenamiento jurídico hipotecario”<sup>260</sup>.

Don Jerónimo González es el constructor de la teoría de los Principios publicada en 1931.<sup>261</sup>

Sin embargo, es Luzuriaga quien habla por primera vez de principios, y encuentra dos: Los Principios de Publicidad y Especialidad. En 1855, cuando se producen las instrucciones para la redacción de la Ley Hipotecaria, se hacía referencia al Principio de Especialidad que también se señala en la Exposición de Motivos. Bienvenido Oliver habla de agregar el principio de imprescriptibilidad y otro de la mayor importancia, que es el principio de legalidad. Con Oliver es con quien realmente se inició la Teoría de los Principios.

La Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria española de 1861, menciona ya los Principios Hipotecarios o Registrales Inmobiliarios y lo hace una sola vez.<sup>262</sup> Esta alusión dice, refiriéndose a la Hipoteca: “... pero al menos por lo que a ella toca, aplicó los principios de publicidad y especialidad que la comisión proclama en este proyecto de ley como únicos para lo sucesivo.”

La Reforma Hipotecaria de 1944 - 1946 en cambio, fue centrada precisamente en los Principios Hipotecarios o Registrales y hace mención de ellos quince veces, no obstante ser considerablemente más corta. En el preámbulo del texto mencionado, se encuentra una frase que resume el propósito del legislador: “el sistema vigente, más que una profunda y total reforma, necesita desarrollar y aplicar sus principios en toda su integridad y extensión”.

Esta reforma no agrega ningún principio nuevo y no considera que la inscripción deba ser constitutiva, aun cuando se dice que esto obedece a razones de oportunidad, y textualmente se dice: “no se ha considerado oportuno elevar la inscripción a requisito inexcusable para la constitución de aquellas relaciones inmobiliarias que emanen de un negocio jurídico”.

---

<sup>260</sup> Ibídem. p. 167.

<sup>261</sup> Ibídem. p. 168.

<sup>262</sup> EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA LEY DE 8 DE FEBRERO DE 1861. Legislación Hipotecaria. Ed. Tecnos. p. 39. XVII Edición. Madrid, 2002.



La explicación para que el legislador haga este comentario, obedece a que casi la totalidad de los tratadistas españoles eran partidarios de la inscripción constitutiva. No obstante esta circunstancia, el legislador no aceptó este principio, no obstante que entonces más del 60% de la propiedad en España no había ingresado al Registro, y que habiendo una obvia necesidad de que las relaciones jurídicas inmobiliarias sean, por su especial naturaleza, de derecho necesario y que exijan de una publicidad eficaz.

Es interesante comentar que hoy día, la casi totalidad de la propiedad inmobiliaria en España, está en el Registro y que también la doctrina ha sido invertida en cuanto que no se propugna la inscripción constitutiva, salvo la oposición en contrario de unos cuantos autores.<sup>263</sup>

Los Principios Registrales tienen una gran importancia, como se ha dicho, y tienen varias funciones principales. Dentro de ellas, está la consideración desde el punto de vista científico, y que se traduce en un gran avance para la ciencia jurídica. Si esta ha sido criticada de manera permanente, por carecer de conceptos jurídicos que no sean los que recibimos del Derecho Romano y los Pandectistas, los Principios Registrales corresponden a la construcción de esa técnica científica del Derecho, que crea conceptos con objeto de reflejar las realidades jurídicas. Estos conceptos no son simples conceptos abstractos, pues son sacados de preceptos positivos que deben corresponder a un sistema registral determinado, de suerte que así corresponderán a una realidad jurídica.

Por otro lado, los principios a los que nos venimos refiriendo contribuyen a la construcción jurídica y científica de esta especialidad del Derecho Civil y pueden servir de ayuda para la debida interpretación de la legislación que esté en vigor y contribuir a que sea perfeccionada.

Ya he señalado que los Principios Registrales son reflejo del Derecho positivo y de los propios preceptos legales, por lo cual no podemos considerar como principios a aquellos que no estén vinculados al Derecho positivo y sus preceptos. Estos principios, así considerados tienen tanto valor como los preceptos que les dan esa categoría.

Los Principios Registrales no constituyen todo el Derecho Registral o el Sistema Registral, pero sí son las bases que nos permiten exponer de manera breve y clara, la idea de conjunto del Derecho Registral. Especial

---

<sup>263</sup> *Ibidem.* p. 171.

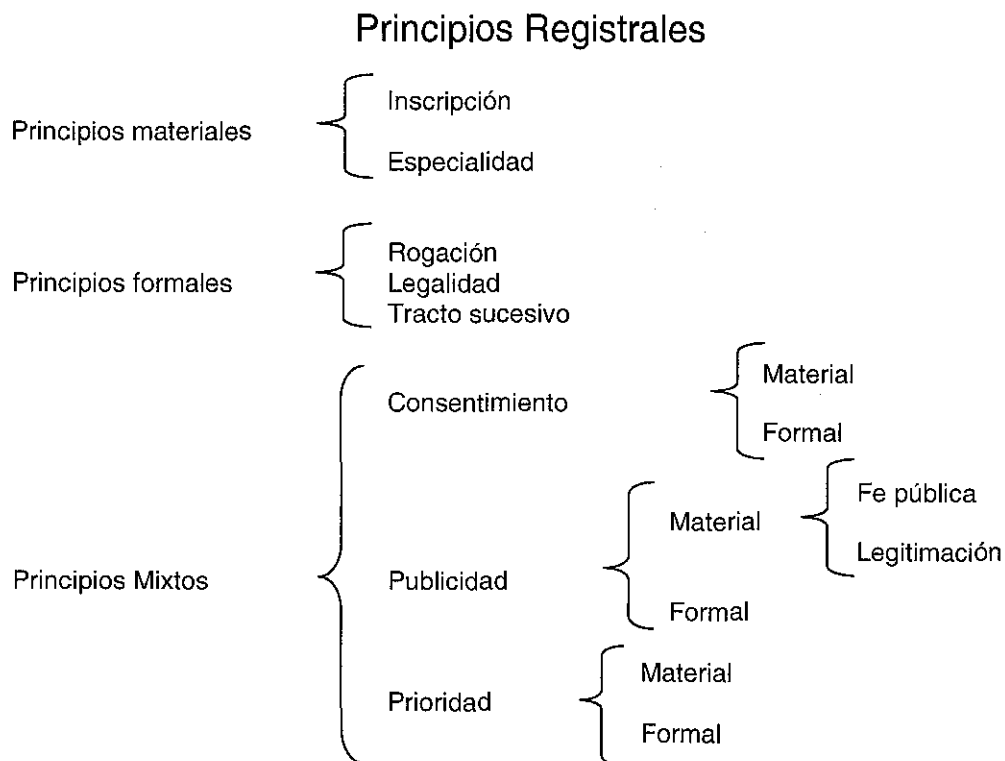
significación tendrán cuando se trate de hablar del Derecho histórico o del Derecho comparado.<sup>264</sup>

### 3.2.2. Los Principios Registrales y la Declaración de La Antigua.

Los Principios Registrales como lo señala Cano Tello, son “las bases informadoras del Derecho Hipotecario de un país que pueden inducirse por vía de generalización de las disposiciones concretas de la Ley”.

De acuerdo a su clasificación, se pueden dividir en:

- a). Materiales. Son los de inscripción, de especialidad, de prioridad y el de publicidad material, llamado también principio de presunción de exactitud registral, que se desdobra en el de legitimación y fe pública.
- b). Formales. Son los de publicidad formal, de rogación, de legalidad y de tracto sucesivo.
- c). Mixtos. Son el de publicidad, prioridad y el de consentimiento.<sup>265</sup>



Clasificación de Celestino A. Cano Tello y Bernardo Pérez Fernández del Castillo.

<sup>264</sup> GARCÍA Y GARCÍA, José Manuel. Opus cit. Tomo I. pp. 535 a 537.

<sup>265</sup> CANO TELLO, Celestino A. Manual de Derecho Hipotecario. Ed. Civitas. Segunda Edición. p p. 102 y 103. Madrid 1992.

La Institución del Registro Público Inmobiliario y la operación de los Registros Públicos, revisten una relevancia tal, que se consideró necesario y urgente, que quedaran perfectamente perfilados en todo aquello que constituye la base fundamental del Registro Público y su funcionamiento.

Los Principios Registrales son de tanta importancia que, con objeto de unificar criterios de aquellos que deben orientar la función registral, un grupo de personas, parte de las que forman la comunidad científica, en materia registral, y que han sido registradores de la propiedad inmobiliaria y estudiosos del Derecho Registral, nos reunimos en la ciudad de La Antigua, Guatemala. Después de una semana de intensos trabajos y deliberaciones, elaboramos un documento al que denominamos “Declaración de La Antigua” que contiene las condiciones que debe reunir el Registro Público Inmobiliario, y los Principios Registrales fundamentales, que deben normar el procedimiento registral, sobre los cuales hemos venido pugnando desde hace varios años, para que sean acogidos por los registros públicos Iberoamericanos al menos. Por su importancia, y por el hecho de ser uno de sus autores y firmantes, se reproduce a continuación.

### **Declaración de La Antigua.**

“Los abajo firmantes, participantes en el Encuentro Iberoamericano de Sistemas Registrales convocado por la Agencia Española de Cooperación internacional, la Fundación Internacional y para Iberoamérica de Administración y Políticas Públicas y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, celebrado en la ciudad de La Antigua, Guatemala, entre los días 17 y 21 de Febrero del año 2003, en su condición de expertos en sistemas registrales, consideran conveniente formular la declaración que a continuación se expresa.

Dicha declaración pretende poner de manifiesto la función económica que están llamados a cumplir los sistemas registrales –favorecer el crecimiento económico, el bienestar público y la paz social, mediante la protección jurídica de los derechos de propiedad y, especialmente, de las transacciones con los mismos-, así como los principios organizativos y gestores a los que idealmente deben acomodarse para cumplir dicha función con el más alto grado posible tanto de eficiencia como de eficacia. Se persigue con ello ofrecer un modelo que sirva de referente a las autoridades de los diferentes países a la hora de instrumentar sus

respectivas políticas legislativas sobre una materia de tanta trascendencia para el bienestar público.

I. Una clara definición y protección jurídica de los derechos de propiedad y, especialmente, de las transacciones con los mismos promueven inversiones eficientes, disminuyen el riesgo de expropiaciones, incrementan las expectativas de recuperación de las inversiones de capital, disminuyen el riesgo para los acreedores hipotecarios, y, en consecuencia, los tipos de interés de los créditos hipotecarios; disminuyen igualmente, los costes de tramitación y ejecución hipotecarias, en su caso, lo que, a su vez, aumenta la liquidez de las inversiones inmobiliarias. Todo ello redundará en una reducción general de costes transaccionales, lo que facilita la realización de transacciones eficientes y, por ello, el crecimiento económico, que requiere una larga y compleja cadena de contratos.

Para que todo ello sea posible, es necesario que el sistema institucional instrumente mecanismos eficientes que garanticen la efectividad de los derechos de propiedad, ya que estos, lejos de constituir un conjunto abstracto de principios y de reglas, se hallan enraizados en instituciones que pueden o no ser capaces de hacer efectivas dichas reglas.

En consecuencia, ningún sistema institucional puede instrumentar derechos de propiedad eficientes si no organiza adecuadamente un sistema de tribunales, si carece de juristas cualificados, o si carece de un sistema registral adecuadamente diseñado y gestionado, y, en general si carece de mecanismos razonablemente eficientes para la efectividad de los derechos.

Los registros son la parte del sistema institucional que tiene como función facilitar las transacciones mediante la publicidad de los documentos y/o de los derechos, según el sistema de que se trate. Reducen asimetrías informativas, las cuales se hallan en la raíz de los conflictos entre las partes contratantes, protegen los derechos de propiedad y clarifican a los contratantes potenciales quienes son titulares de cada derecho, de modo que la contratación resulte a todos más fácil y segura, en mayor o menor medida según el diseño y eficacia de cada sistema registral.

II. Usualmente se admiten tres tipos de sistemas registrales, cuales son los de mera publicidad (también denominados de “recording” o de “private conveyancing”), los de mera inoponibilidad, (también denominados de documentos o “deeds”), y los de fe pública, (también denominados de derechos o “titles”).

Tanto desde el punto de vista que proporciona la deducción teórica como del de la evidencia empírica, el registro de derechos es el que cumple en más alto grado y de un modo más eficiente su función. Por ello, no solo es la fórmula dominante en el mundo, sino que, además, se encuentra en clara expansión.

Se observa, además, que, si está bien gestionado, es autosuficiente, en el sentido de que para cubrir el nivel de seguridad jurídica requerido por el mercado, no es necesario acudir a mecanismos complementarios de seguridad económica –con sus correspondientes costes- lo que reviste una importancia capital.

**III.** Los sistemas registrales de derechos o de fe pública se caracterizan porque producen, junto con otros, un efecto fundamental denominado, precisamente, fe pública registral. Tal efecto consiste en que, quien adquiere mediante contraprestación, confiando en lo que el registro publica, es mantenido en su adquisición, aunque después se anule o resuelva el derecho del transferente, si la causa de anulación o resolución de su derecho no constaba en el registro y era ignorada por el adquirente. El Registro desempeña así respecto del adquirente una doble función: de publicidad y de garantía de lo publicado.

Para que este fundamental efecto se pueda producir, es necesario que la ley prescriba que, al menos frente a tercero de buena fe, el contenido del asiento registral se imponga sobre el del título que la motivó, en caso de discordancia entre ambas. Mediante esta técnica se posibilita una fundamental transformación jurídica: la inscripción queda independizada, al menos frente a tercero, del título causal. En consecuencia, frente a tercero, es la inscripción y no el título la que delimita el contenido del derecho.

Las inscripciones registrales pueden así informar a los potenciales contratantes e interesados sobre quién es el titular de cada derecho, su capacidad para disponer y las cargas que pesan sobre el inmueble, logrando así, idealmente, eliminar las asimetrías informativas de carácter jurídico. Como consecuencia, la contratación subsiguiente es mucho menos costosa y totalmente segura para los futuros adquirentes, pues tanto los derechos como sus titulares quedan perfectamente identificados y definidos. Todo ello se logra, además, sin que exista ningún riesgo para los titulares de derechos siempre que el efecto fe pública se haga depender de un estricto control legal a cargo del registrador y que dicho control sea

eficaz, lo que exige que el registrador sea un cualificado experto jurídico, que sea independiente e inamovible y que el sistema responda efectivamente en caso de error.

IV. La cualificación, independencia, inamovilidad y responsabilidad del Registrador son esenciales en cualquier sistema registral, pero en mayor medida en un sistema registral de derechos, porque, a diferencia de los demás, crea y extingue derechos con eficacia, al menos, frente a terceros. Y este efecto se produce tanto cuando el registro funciona correcta como incorrectamente; la diferencia radica en que, en este último caso, la protección del adquirente se consigue a costa de privar al verdadero dueño sin su consentimiento. Naturalmente, el efecto fe pública solo puede mantenerse a condición de que la protección del adquirente no se consiga nunca o casi nunca a costa de producir tales privaciones, pues, en caso contrario, los propietarios, en vez de sentirse protegidos por el Registro se sentirían amenazados por el mismo, y el sistema colapsaría.

Este es exactamente el riesgo que se correría si los encargados de redactar los documentos susceptibles de inscripción tuviesen la facultad legal de atribuir la prioridad registral o de definir (total o parcialmente, en aspectos subjetivos u objetivos) la eficacia de los derechos reales frente a terceros, se incentivarían posibles conductas oportunistas, pues las pérdidas derivadas no las soportarían quienes les eligen sino los terceros. Precisamente por ello, en todos los países, incluidos aquellos en los que prevalecen sistemas de seguridad económica, la determinación de la prioridad de los títulos y del alcance de los derechos son tareas encomendadas al registro *ex ante* y a los jueces *ex post* respectivamente y, precisamente por ello, la pauta universal en presencia de sistemas registrales de fe pública es la absoluta separación orgánica y funcional entre los encargados de redactar o formalizar los documentos susceptibles de inscripción y los encargados del registro.

V. El nivel de seguridad jurídica del registro de derechos aumentará en la medida en que se apoye en una base gráfica fiable que, al favorecer la correcta descripción de las fincas, refuerce la utilidad de la información que el registro publica. No obstante conviene formular al respecto las siguientes precisiones:

- La fe pública registral se basa en las presunciones de legalidad y de legitimación que, como consecuencia de la calificación realizada por el Registrador, la ley atribuye a los asientos del registro. Dado que no son susceptibles de presunción, para reforzar la certeza de los

hechos sobre los que recaen los derechos objeto de la fe pública registral, la descripción de las fincas se asentará en unas bases físicas y gráficas fiables.

- Las bases físicas y gráficas que sirvan de soporte a las titularidades que el registro define, atribuye y publica, deben estar a disposición del registrador. Caso de mediar alguna discrepancia entre la realidad física y la registral el registrador promoverá la concordancia entre ambas. Sin perjuicio de ello, el registro podrá tener sus propias bases físicas y gráficas para favorecer el buen funcionamiento del sistema.

**VI.** Para que la fe pública registral pueda rendir toda su utilidad a la seguridad jurídica de las transacciones es necesario que desaparezcan las excepciones a la misma. La experiencia de los diversos países demuestra que la existencia de estas excepciones quiebra la confianza que el sistema genera. Cada vez que se introducen excepciones a este principio, se desvirtúa la garantía que otorga, crece la incertidumbre y disminuye la reputación del sistema de garantía y la confianza que un país inspira a los inversores. Ello resulta mucho más grave si tenemos en cuenta la tendencia a la internacionalización que la contratación inmobiliaria está experimentando, lo que exige códigos comunes conocidos por todos y ausencia de excepciones como regla general.

En este sentido, hay que resaltar la conveniencia de que las legislaciones reduzcan al máximo –e idealmente eliminen- las llamadas “cargas ocultas”, es decir, aquellas que, sin constar en el registro a través de un asiento, perjudican al tercero que, de buena fe, adquiere confiando en lo que aquél publica. No hay razón alguna de eficiencia que aconseje tales excepciones. La magnitud de los perjuicios que se derivarían de la aplicación de estas excepciones determina que el interés general deba de prevalecer en todo caso sobre cualesquiera intereses especiales.

**VII.** El correcto funcionamiento de un sistema registral de fe pública exige la aplicación rigurosa de los siguientes principios:

**(1) El de responsabilidad:**

Dado que la seguridad jurídica se basa en la confianza que el registro de derechos genera, se hace imprescindible proteger dicha confianza, lo que exige proteger siempre al adquirente que, de buena fe y mediante contraprestación, adquiere confiando en lo que el registro publica y

garantiza, frente a cualquier causa de resolución o anulación del derecho que no conste en el Registro, incluso aun cuando resulte perjudicado el *verus dominus*. Cuando dicho perjuicio no le resulte imputable al mismo, sino únicamente a un fallo de funcionamiento del sistema, éste debe indemnizarle.

La necesidad del cumplimiento real de esta obligación de indemnizar los daños causados obliga a arbitrar un sistema que, en el caso de mediar el perjuicio y, en su caso, la conducta culposa u omisiva del Registrador, garantice dicho pago. Cualquier sistema es válido siempre que, como queda dicho, la indemnización se haga efectiva.

## **(2) Principio de calificación:**

La trascendencia que el mercado y la propia sociedad civil exige que se confiera a las inscripciones a través de la fe pública registral, así como la aplicación del principio de responsabilidad, impone que, antes de extender cualquier asiento, el Registrador califique, tan escrupulosa como minuciosamente que el título y el derecho que, según los casos, en él se ha constituido o documentado cumplan todos los requisitos exigidos por las leyes para su validez así como para su inscripción.

Las notas que deben de definir esta calificación, son las que siguen:

**EXTENSIÓN:** Dado que la autorización de un asiento implica necesariamente la atribución, modificación o, en su caso, extinción de un derecho, el Registrador debe cerciorarse de que tanto el documento como el derecho que en él se recoge, reúnan los requisitos necesarios para que la inscripción pueda autorizarse. Ningún aspecto debe de quedar excluido de su calificación, ni la legalidad de las formas extrínsecas, ni los que se refieren a la capacidad de las partes, ni los que afecten o puedan hacerlo a la validez del acto o negocio, ni la trascendencia real del derecho en cuestión, ni los obstáculos que resulten del registro, ni los que afecten a la descripción e identidad de la finca, ni la expresión de todas las circunstancias que las leyes exigen que han de hacerse constar en la inscripción.

Ello obliga a exigir a los registradores una elevada cualificación jurídica y un esfuerzo permanente de capacitación.

**LA INDEPENDENCIA:** La necesidad de generar una confianza absoluta en las decisiones de los registradores obliga a que el ordenamiento jurídico



les dote de las mismas garantías de independencia e inamovilidad de jueces y magistrados. Asimismo y por las mismas razones su elección debe fundarse un sistema de concurso público, basado en los principios de igualdad, mérito y capacidad.

**LA IMPARCIALIDAD:** La asignación de derechos que los asientos del registro implican y su eficacia *erga omnes*, determinan la existencia de una pluralidad de interesados en la extensión de cada uno, todos los cuales podrían resultar perjudicados en el caso de que las partes violaran normas imperativas, las cuales, por definición, son las que establecen los límites que el sistema institucional marca a la autonomía privada. Por ello, no debe confundirse el procedimiento registral con el que es utilizado para la documentación de los actos y contratos. Mientras que, en éste, el interés de las partes que los otorgan es el prevalente, en el primero lo son los de todos los que resultan afectados por sus pronunciamientos. El correcto funcionamiento del sistema registral obliga a impedir que quienes están interesados en eludir o influir en la decisión registral puedan hacerlo, lo que excluye la elección del Registrador, ya que, de admitirse, deberían participar en la misma no solo las partes que han otorgado el documento sino también los terceros que resultarían afectados por la decisión que se adoptara.

La suspensión o denegación de la inscripción por el Registrador ha de ser en todo caso motivada y recurrible. En última instancia, el recurso debe ser resuelto por la autoridad judicial toda vez que la inscripción define y asigna derechos reales y, por tanto, si fuese la Administración la que decidiera, se estaría vulnerando el principio de tutela judicial efectiva que conforma la estructura de los Estados de Derecho.

Este mismo principio obliga a que, cuando medie recurso, el Registrador deba notificar a todos los interesados que puedan resultar afectados en sus derechos o garantías al objeto de que puedan comparecer en el procedimiento y formular las alegaciones que estimen oportunas. En los sistemas en los que la inscripción no sea constitutiva, el registrador asumirá personalmente la representación de los intereses de los terceros desconocidos cuyos derechos pudieran resultar lesionados en virtud de la sentencia o resolución judicial que se dictara. En el caso de que cupiera apelar a una segunda instancia, ya libera por la naturaleza administrativa de la primera, ya porque estuviera admitida contra la sentencia que hubiera recaído, la legitimación corresponderá a las partes que hayan intervenido en el otorgamiento, al funcionario que lo haya autorizado o expedido, a los

interesados que se hubiesen personado en la primera instancia y al propio registrador.

### **(3) Principio de autonomía financiera.**

La trascendencia atribuida a los asientos del registro de la propiedad así como la responsabilidad que deriva de su autorización, junto con la necesidad de que el Registro cumpla su función con la mayor eficiencia y eficacia posibles, aconsejan dotar al sistema registral de autonomía en la gestión de los recursos necesarios. Los recursos financieros deben ser generados por el propio sistema. El nivel de los precios registrales debe fijarse en función de las necesidades del servicio –no de las necesidades presupuestarias del Estado- y en la cuantía suficiente para que el sistema incurra en los menores costes implícitos posibles. La estructura de los precios debe ser racional, evitando subvenciones cruzadas y su utilización como instrumento de política distributiva, la cual, siendo deseable, debe quedar reservada a las leyes fiscales.

El objeto de este principio consiste en garantizar la eficiencia del funcionamiento del sistema y reforzar la transparencia que debe de regir en un Estado de Derecho.

Lo deseable sería que los registros gestionaran autónomamente la totalidad de los recursos que ingresan; como es lógico, ello implicaría una adecuación de los precios que los interesados deben satisfacer a los costes del servicio, uno de cuyos componentes básicos es la responsabilidad que tanto la extensión de los asientos como la expedición de la publicidad genera.

Este sistema reforzaría además las garantías de los ciudadanos. Su aplicación les permitiría satisfacer únicamente las cantidades que resulten necesarias para la tutela de sus derechos. En este sentido, resulta especialmente desaconsejable la utilización de los ingresos derivados de la protección que el registro presta para financiar otras áreas que carecen de relación con él.

### **(4) Principio de prioridad.**

En virtud de este principio, el rango de los derechos reales que sean compatibles y recaigan sobre un mismo bien inmueble se determina con arreglo a su orden de acceso al registro. Por otro lado en el supuesto de

que fueren incompatibles, el que primero ha accedido al registro excluye a los que han ingresado con posterioridad.

La prioridad viene determinada por el orden de ingreso de los títulos y el carácter excluyente de los derechos reales. La reserva de derechos no es compatible con los sistemas registrales de fe pública. En caso de admitirse en los de mera inoponibilidad, deben ser regulados de modo que salvaguarden los derechos de los terceros y la seguridad del tráfico jurídico, evitando la clandestinidad de los actos y el cierre del registro.

#### **(5) Principio de rogación.**

La iniciación del procedimiento registral ha de ser siempre y en todo caso rogada. La imparcialidad con la que, según hemos visto anteriormente, debe de comportarse impone la aplicación de este principio. Dado que, el orden de preferencia se aplica en función de la prioridad, la inexistencia de este principio dejaría su determinación al arbitrio del Registrador.

#### **(6) Principio de especialidad.**

A cada finca debe de abrirse un folio real en el que se hagan constar todos los actos y contratos y derechos que recaen sobre la misma, con separación e independencia de los abiertos a otras fincas. Se evita así que puedan producirse múltiples cadenas de propietarios contradictorias entre sí. Igualmente debe delimitarse perfectamente la extensión del derecho que se inscribe al objeto, por una parte, de que cualquier interesado pueda conocer la situación real de la finca y, por otra, de que su titular pueda optimizar los recursos que puedan derivarse de su derecho.

#### **(7) Principio de tracto sucesivo.**

Este principio exige que las inscripciones que se vayan extendiendo en el folio de cada finca estén concatenadas de tal manera que no se produzcan saltos de titularidad y queden perfectamente acreditados los eslabones de las sucesivas adquisiciones de cada propietario que han de traer causa en uno anterior sin solución de continuidad. Se consigue así reforzar la seguridad del titular inscrito ya que solo con su intervención o citación en sede judicial será posible la inscripción de la transmisión posterior a la constitución de una garantía sobre su finca. El tracto sucesivo contribuye así a la disminución de los costos de conservación o vigilancia de los derechos.

## **(8) Principio de publicidad.**

El principio de publicidad se refiere a la presunción *iure et de iure* de que lo que obra en el asientos del Registro surte efecto *erga omnes*, generándose en consecuencia la premisa de que lo inscrito en el registro vincula a todo el mundo.

El Registro es público para todos los que tienen interés legítimo en conocer la información que sus asientos contienen y corresponde al Registrador, en tanto responsable de la exactitud de la publicidad que se emite y de la custodia de los archivos que obran a su cargo, apreciar este interés, debiendo las legislaciones garantizar la protección de los derechos de privacidad e intimidad de los ciudadanos, impidiéndose la manipulación directa de los archivos. Debe facilitarse también a los ciudadanos el conocimiento de las peticiones de información sobre sus derechos inscritos. Las presunciones establecidas por la ley en favor de algunas autoridades e incluso de quienes se relacionan profesionalmente con el Registro para acceder a la información registral, deben ser precisas y en ningún caso deben eliminar o restringir el control por el propio Registrador.

El principio de publicidad y el impulso a la incorporación de procedimientos tecnológicos seguros y confiables que apoyen la labor jurídica del Registrador son compatibles, pero en ningún caso pueden significar vulnerar los derechos a la privacidad o a la intimidad. La integración y el manejo de las bases de datos que contengan información registral quieren impedir su alteración o manipulación fraudulenta, inclusive por el propio Registrador.

La información que presente el Registro debe estar depurada y limitada a los aspectos que sean relevantes desde un punto de vista jurídico para quién se propone adquirir una finca o un derecho sobre ella, lo que constituye una responsabilidad del Registrador. Sólo puede crearse una dúplica íntegra de la información registral o copiarse ésta para garantizar la salvaguarda y la continuidad del servicio, en caso de contingencia de los archivos. La legislación debe impedir la consecución de registros paralelos, restringiéndose la expedición de la información registral en masa. Excepcionalmente y por razones de interés público, podrá la Administración pública solicitar y obtener este tipo de información.

**VIII.** Todas estas sugerencias organizativas y gestoras van dirigidas a lograr que un sistema registral de fe pública consiga tres objetivos esenciales.

El primero de ellos consiste en que refleje fielmente los derechos de propiedad inmobiliarios, incluidas sus limitaciones, sean privadas o públicas, bien sea por sí mismo bien gracias al auxilio de otras instituciones (principio del espejo). El segundo impone la necesidad de que baste la consulta de las inscripciones registrales vigentes para conocer la titularidad y cargas que afectan a los inmuebles, sin que sea necesario el examen de todas las posibles cadenas de títulos previos (principio de telón). Finalmente, el tercero exige que el Registro no solo publique sino también garantice la legalidad y certeza de lo publicado, asumiendo las responsabilidades correspondientes en caso de error (principio de aseguramiento).

Esta Declaración contiene los Principios organizativos y gestores que deben informar a los sistemas registrales para que cumplan su función jurídica y, además, económica.

Este documento, junto con la Declaración de Cartagena, a la cual me referiré más adelante, constituye el Paradigma del Derecho Registral y del Registro Público moderno, como lo conceptúa Thomas Kuhn.<sup>266</sup> Por esta misma razón, resumen la “frontera del conocimiento” o “state of the art” en materia de Derecho registral y operación de registros públicos inmobiliarios. Al mismo tiempo, responde al comportamiento de la comunidad científica en materia de Derecho Registral Inmobiliario, y encierra las creencias, valores, técnicas y soluciones de problemas que “pueden reemplazar reglas explícitas como base de la solución de los restantes problemas de la ciencia normal”, y que comparten los miembros de esta particular comunidad.

Por otro lado, este paradigma, o conjunto de paradigmas del Derecho Registral Inmobiliario y del Registro Público moderno, constituye el objeto de los compromisos de grupo de la ya aludida comunidad científica.

---

<sup>266</sup> KUHN S., Thomas. La Estructura de las Revoluciones Científicas. Ed. Fondo de Cultura Económica, Breviarios. pp. 269 a 319. Décimo séptima reimpresión. México 2001.

<b>PRINCIPIOS REGISTRALES</b>									
		<i>Francia</i>		<i>Alemania</i>		<i>Portugal</i>		<i>EE.UU.</i>	
	<i>España</i>	<i>Merc.</i>	<i>Prop.</i>	<i>Merc.</i>	<i>Prop.</i>	<i>Merc.</i>	<i>Prop.</i>	<i>Merc.</i>	<i>Prop.</i>
Prioridad	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí
Fe pública	Sí	No	No	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No
Legitimación	Sí	Sí	No	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No
Tracto sucesivo	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No
Titulación pública	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No
Legalidad	Sí	Sí	No	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No
Oponibilidad	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No
Publicidad Formal	Sí	Sí	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No

## **CONCLUSIONES PARTICULARES DEL CAPÍTULO.**

### **SISTEMAS REGISTRALES.**

Ya he pasado lista a los diferentes Sistemas Registrales, y tratando de resumirlos, me referiré a las principales características de tres de ellos:

#### **A. Sistemas de Registro de Documentos.**

En el Registro de Documentos, en las áreas en donde se debe investigar la titularidad, no se informa quien es el dueño y otros datos importantes, así como que las barreras de entrada, y en concreto, la calificación, son débiles.

Por otro lado, se trata de un Sistema de mera inoponibilidad, y no obstante que atenúan la asimetría informativa, lo hacen con dos limitaciones:

- 1ª. La depuración de los derechos es voluntaria y por tanto incompleta.
- 2ª. No se depura la información registral: el Registro Público conserva derechos vigentes, extinguidos y contradictorios.

Estos registros aumentan la seguridad, pero son insuficientes, y hay que acudir a:

- a. Contratar un seguro que cubra el riesgo de evicción.

- b. Acudir a un Juez y promover un juicio procedimiento de purga, posibilidad que queda fuera de una consideración procedente en una economía de mercado.

Los costos aumentan, ya que en ocasiones se tiene que acudir a las compañías de seguros y a los despachos de abogados, para que cubran el déficit de seguridad que hay en los Registros Públicos.

Por lo anterior, la calidad y el alcance de la Seguridad Jurídica, que puede obtener el particular, dependerá de su capacidad económica.

El Registro de Documentos presenta limitaciones a la publicidad y a la prioridad, debido a que frecuentemente se da la ruptura en la cadena de títulos, así como que se pueden formar, y de hecho así ocurre, cadenas múltiples de títulos.

Los Sistemas de Registro de Documentos, que sigue el Folio Personal, y por tanto no está organizado por fincas, tienen el peligro, en el que lamentablemente caen, de que cada vez que un título no se registra, los adquirentes posteriores no tendrán conocimiento de las inscripciones de transacciones posteriores en que se basa ese documento.

En este Sistema caben inscripciones de derechos incompatibles, pues al no haber calificación, da lugar a que para una misma finca existan varias cadenas de inscripciones.

Otras de las características de los Registros de Documentos, son:

Lo que publica estos Registros, son documentos y no derechos, así como que la Prioridad se establece por orden de entrada y no por fecha del contrato.

En estos Registros, los requisitos formales son débiles y no se enjuicia la validez jurídica del documento, y por tanto, dan información *ex ante*, para depurar los derechos *ex post*-

- a. **Registro de Documentos:** El Registro que opera con el Sistema de Registro de Documentos, tiene características relevantes, por lo que se refiere a la aplicación del Principio de Prioridad, y el **Sistema le da Prioridad absoluta al primer adquirente.**

- b. La Prioridad también se aplica en este Sistema, en lo que podría denominar, **Prioridad salvo conocimiento**, por virtud de la cual el comprador que no conoce la existencia de una venta anterior no inscrita, está protegido si ha pagado el precio e inscrito en primer lugar.
- c. **Prioridad con conocimiento.** El comprador que adquiere y paga sin conocimiento de una venta anterior, no inscrita, está inscrito aunque inscriba más tarde que el primer comprador, pero no el adquirente con conocimiento de que existe una venta anterior, aunque se inscriba más tarde.
- d. **Reserva de Prioridad.** Este concepto constituye un elemento complementario, por el que el adquirente dispone de un período de gracia, durante el cual, su título está protegido contra eventuales compradores posteriores que pretendan inscribir antes que él.

## **B. Sistemas de Seguro de Títulos o de Seguridad Económica.**

En este tipo de Sistemas, la información que el adquirente requiere, la obtiene mediante una búsqueda que debe encargar a personas especializadas, que finalmente no pueden garantizar la existencia de un mejor título.

Se trata de Sistemas de efectos débiles, en el que las barreras de entrada son muy débiles, y no producen Seguridad Jurídica; lo que hacen, es dar seguridad económica *ex post*, mediante la contratación de un seguro que garantiza un resarcimiento económico, hasta el monto del seguro contratado, contra riesgos del pasado, a condición de que hayan sido desconocidos.

Estos Sistemas obligan a que, en cada transacción, se deba examinar toda la documentación. Esto naturalmente tiene un costo, mismo que la aseguradora repercute al propietario, y este al comprador, lo cual encarece la transacción.

Las aseguradoras no dan una cobertura ilimitada, sino que se concretan a reponer el valor de restitución, por lo que se indemniza el precio de compra, más no el valor del bien. Esto debe entenderse como un equivalente a la evicción, y se obtiene una indemnización por los daños



sufridos. La cobertura del seguro tiene excepciones, como las reclamaciones de tercero que no aparezcan publicadas, por defectos de cabida o deslindes, servidumbres y gravámenes legales y otros.

Es usual que los *abstractors*, que son los especialistas para investigar los títulos, establezcan registros paralelos con todo tipo de datos, a los que llaman *title plants*, con mapas y organización por Folio Real, al que denominan *tract system*.

Por otra parte, puedo agregar que no hay calificación de la legalidad material, como tampoco hay recurso; no se expiden certificaciones ni notas simples; no se asesora en Derecho; la responsabilidad por error u omisión recae sobre el Estado; no se puede rechazar la inscripción de ningún documento, debidamente cumplimentado; el Registro es en realidad un depósito de documentos sin presunción de validez de los actos; el efecto material que otorga el Registro, es la preferencia que otorga al adquirente de buena fe, respecto de transacciones secretas realizadas por el mismo transmitente del mismo inmueble.

En estos Sistemas no hay publicidad formal, los índices pueden ser consultados por el público, bajo su responsabilidad.

En resumen, los Sistemas de Seguro de Título, son de mera información, donde no hay función registral y no se protege al tercero, así como que no añade nada a los adquirentes que registraron un derecho.

Las medidas que utiliza son privadas para conseguir cierta seguridad, y son restitutivas e indemnizan el valor por la pérdida de la propiedad perdida.

Los costos del Registro mismo, son menores y por tanto irrelevantes. Por lo que se refiere al costo, relativo al seguro y a la investigación del historial de la finca, son altos, y superiores a los de Sistemas públicos, y son una contraprestación a la obligación de indemnizar para el caso de evicción o por la existencia de gravámenes ocultos, pero no son como contraprestación por la garantía de que la evicción o gravámenes ocultos no se presentarán.

## **C. Sistemas de Registros de Derechos.**

Los Sistemas Registrales implementados con un Registro de Derechos, son aquellos que proporcionan, de forma inmediata y suficiente, la información requerida para llevar a cabo el negocio jurídico, y que principalmente son:

- a. Titularidad.
- b. Cargas (negociales, judiciales, administrativas).
- c. Facultades dispositivas del dueño.

El Sistema de Registro de Derechos tiene barreras de entrada muy fuertes, y al producir efectos jurídicos suficientes, no genera mecanismos complementarios.

El Sistema Registral de Derechos, debe basarse en lo siguiente:

- a. Folio Real.
- b. Exclusividad específica. Por cada finca un asiento.
- c. Cada asiento, un derecho.
- d. Los derechos incompatibles se excluyen y los compatibles se jerarquizan. (prioridad y tracto sucesivo).
- e. Exclusividad genérica, es decir que solo debe haber un Sistema registral. No hay competencia interna entre Sistemas. Se oferta un solo propietario.
- f. Folio Real, exclusividad específica, y exclusividad genérica, derivan en principios esenciales.
- g. Lo único que necesita conocer quien pretende contratar, es generado por el propio Sistema.

En el Sistema de Registro de Derechos, los derechos inscritos son seguros al haber sido examinados, con lo que se produce el llamado Principio de Cortina o Telón. Además, se protege al tercero adquirente de buena fe que adquiere derechos inscritos.

### **C.1. Fases del Procedimiento.**

Estos Sistemas, bien gestionados, tienen varias fases, y es conveniente señalarlas, pues de ellas depende, en buena medida, el buen éxito de estos Sistemas.

La primera fase es la presentación en el Libro Diario, al que le sigue el examen del documento y la calificación, que tiene efectos transitorios.

El segundo paso se inicia en el Libro de Inscripciones, y se abre con la purga de derechos inválidos, si los hubiera, y la definición de derechos válidos, con lo que se procede a la inscripción con plena eficacia.

## **C.2. Control de la Legalidad.**

El Control de la Legalidad constituye una función transformadora que asegura que las transacciones respeten los derechos de terceros, que son titulares de otros Derechos Reales que pueden verse afectados por las transacciones.

También se asegura que se puede informar, a través de la Publicidad Jurídica, a los contratantes potenciales.

## **C.3. Eliminación de Asimetrías informativas de carácter jurídico.**

Todo lo anterior se traduce en importantes consecuencias, al eliminarse las asimetrías informativas de carácter jurídico, lo que hace que la contratación se a menos costosa y totalmente segura, pues los derechos individuales y sus titulares están perfectamente identificados y definidos, por tanto, no hay riesgos para los titulares de los derechos, partiendo de una calificación eficaz.

## **PRINCIPIOS REGISTRALES.**

Como he señalado con anterioridad, los Principios Registrales son guías teóricas, para la solución de problemas prácticos, y problemas específicos.

Hace más de ciento cincuenta años que se empezaron a manejar los llamados Principios Registrales, con los de Publicidad y Especialidad. Bienvenido Oliver agrega los de Imprescriptibilidad y Legalidad e inicia la Teoría de los Principios Registrales, habiéndole correspondido a Jerónimo González, construir una Teoría más elaborada. Es Roca Sastré quien llega a elaborar la primera doctrina de los Principios Registrales, como lo afirmé anteriormente.

Finalmente se llega a elegir nueve Principios indiscutibles, reconocidos por la doctrina y en la Declaración de La Antigua se condensan en ocho, los que forman el paradigma de los Principios Registrales, que de ninguna manera eliminan a los de Inscripción, Legalidad y Consentimiento, enumerados por Cano Tello, pues están subsumidos en los de La Antigua.

Los Principios Registrales, referidos a un país en especial, son las bases informadoras del Derecho Registral Inmobiliario que pueden inducirse por vía de generalización de las disposiciones concretas de la Ley, y constituyen un reflejo del Derecho positivo.

Los Principios Registrales establecidos por la Comunidad Científica Internacional, vertidos en la Declaración de La Antigua, con el desarrollo de los mismos en las Declaraciones de Cartagena y Santa Cruz de la Sierra, y que constituyen el Paradigma del Derecho Registral, son propuestas para su aplicación en los países que quieran y puedan recogerlas.

En los Sistemas en que se aplican todos esos Principios, con el rigor que cada uno sugiere y que deberá estar reflejado en la legislación relativa, los efectos jurídicos que se produzcan serán mayores y tendrán mayor eficacia en la protección de los derechos de propiedad inmobiliaria, y de los Derechos Reales que sobre estos puedan recaer.

Del examen de cada uno de los Sistemas Registrales en el mundo y del fin y la naturaleza jurídica de la Institución del Registro Público y de su contenido, resulta que el sistema que cumple cabalmente con estas condiciones, por ofrecer la mayor seguridad a la propiedad y al tráfico inmobiliario, es el Sistema de Fe Pública o de Derechos o "titles".

Respecto a los efectos de la inscripción, ya sean declarativos o constitutivos, estimo que las dos formas operan adecuadamente, aunque sean diferentes, pero que en cualquier caso por el que se opte, sea de plena y absoluta eficacia probatoria.

## **CAPÍTULO IV**

### **4. SISTEMAS REGISTRALES EN AMÉRICA LATINA Y ESPAÑA.**

#### **PRESENTACIÓN DEL CAPÍTULO.**

He considerado conveniente examinar los Sistemas Registrales en América Latina que, de acuerdo con mi criterio, son los más importantes, por presentar características que, aún cuando distintas, todas tienden hacia lo que he presentado como características esenciales que le den a los Registros la posibilidad de constituirse como Registros de Derechos, con una protección amplia para la propiedad privada, fundada en la Fe Pública Registral y otros que tienen problemas estructurales, difíciles de salvar, a manera de ejemplo de lo que no debe hacerse. También se incluye a algunos que, habiendo hecho reformas importantes, no se han atrevido, o no han querido llegar hasta el fondo de la modernización jurídica, debido a conceptos básicos equivocados.

Los países que he escogido son: Argentina, Brasil, Chile, Panamá, Perú, Salvador y Uruguay. La inclusión de España, país europeo, la he considerado indispensable, por tener este país uno de los sistemas registrales más avanzados en el mundo, si no el que más, con repercusiones económicas impresionantes, aspecto este último, que en Latinoamérica permanece ignorado en forma lamentable.

#### **4.1. ARGENTINA.**

##### **4.1.1. Antecedentes.**

Argentina es una República Federal, representativa, que tiene 23 Estados provinciales, y la ciudad de Buenos Aires como Capital Federal, con una superficie de 3'761,274 Km. 2,<sup>267</sup> y una población de 37'031,802 habitantes<sup>268</sup>.

El 25 de septiembre de 1869, se expidió la Ley 340, Código Civil, al que le faltaba regular las formas de transmisión de la propiedad inmobiliaria, ya que el legislador se basó en la tradición romanística, y por tanto, no había

---

<sup>267</sup> IBEROAMÉRICA HOY. Secretaría de Relaciones Exteriores. p. 11. México, 1991.

<sup>268</sup> ENCICLOPEDIA SALVAT. Ed. Salvat Editores, S. A. Madrid, España. 2004.



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

garantía suficiente para la propiedad. Por esto, se impuso la necesidad de llevar a cabo una reforma radical del sistema inmobiliario, para crear el Registro Inmobiliario, que se estableciera sobre la base de los principios de publicidad y legalidad que le diera el debido resguardo o protección al derecho legitimado por la propia publicidad registral.

La Ley 1276, de 21 de mayo de 1879 fue la que inició el camino del registro inmobiliario que habría de regir en la Provincia de Buenos Aires, y que fue reflejo de la convicción del legislador, de que los derechos reales debían de ser protegidos de manera tal, que hubiera signos tan evidentes para todos, que debieran ser respetados por la sociedad. Esta Ley creó el Registro de Propiedades, Embargos e Inhibiciones, que adoptó una forma organizativa descentralizada por Departamentos Judiciales.<sup>269</sup>

La propia Ley instituye el certificado previo, para todos los documentos inscribibles, así como la creación de un índice general centralizado. Asimismo, el Registro se divide en dos secciones: Propiedades e Hipotecas, y Embargos e Inhibiciones. Una vez que se contó con las disposiciones legales que aseguraran el tráfico inmobiliario, y el Registro inició sus actividades el 19 de enero de 1882.

Siguieron otras disposiciones de tipo organizativo, alguna acertada y otra que definitivamente mala, que afectó al Registro.

Merece la pena destacar el Decreto 591, dado en la Provincia de Buenos Aires, el 26 de noviembre de 1915, que implantó el Folio Real, con una llevanza en libros foliados, a la manera de los Registros españoles, y la individualización del inmueble así como de los titulares; asimismo, la inscripción en orden cronológico, asignándole el número correspondiente, y la determinación del acto causal por medio del cual se daba acceso al dominio, restricciones jurídicas y otras características propias del Folio Real.

El decreto impuso también la obligatoriedad de la inscripción e introdujo el Principio de Rogación. Desafortunadamente, las innovaciones que trajo el Decreto, que correspondían a los principios más avanzados de la doctrina en la materia, solo se aplicó por un tiempo breve, pues el Decreto 539 del 6 de noviembre de 1916, lo derogó, en 'uno de los más grandes errores

---

<sup>269</sup> SCOTTI A., Edgardo. Orígenes de la Ley 17,801. Cuadernos Registrales, No. 8. pp. 5 y 6. Asociación Registral Argentina, Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal. 1995.

cometido' en contra del avance del Registro argentino, que solo se puede explicar por el desconocimiento técnico jurídico registral.

Desde entonces hasta mayo de 1962, los procedimientos del Registro carecieron de una técnica definida. El sistema erróneamente modificado hizo eclosión, ante sus evidentes deficiencias, en 1950, y por tanto hubo que tomar providencias urgentes, y así se introdujeron nuevamente, medidas contenidas en el Decreto 591 del año 1915, principalmente el Folio Real por finca, que resumía la situación jurídica total del inmueble.<sup>270</sup>

Corresponde a Edgardo Augusto Scotti el mérito de ser el autor del actual Sistema Registral de la Argentina, después de viajes de estudio, y grandes esfuerzos, no solo desde el punto de vista jurídico, sino político también, desde el año de 1961, en que se presentó el proyecto de ley para la Provincia de Buenos Aires, y en 1965, en Tucumán, se presentó el anteproyecto de Ley Nacional de Registro. Después de otras dos reuniones y de la introducción de normas aisladas que introdujeron más problemas que soluciones, finalmente la propuesta del Dr. Scotti llegó a plasmarse el 28 de junio de 1968, fecha en que se sancionó la Ley 17.801, la cual tuvo el carácter de norma complementaria del Código Civil.<sup>271</sup>

El marco jurídico, como veremos enseguida, lo constituyen, el Código Civil y otros, que rigen en todo el territorio, y la Ley Nacional Inmobiliaria 17.801, que se aplican en todo el territorio. Queda a los Estados Provinciales, lo relativo a las normas que deban regir en cada uno de ellos, respecto de la forma en que se organice el Registro en cada uno de ellos.

Esta posibilidad hizo posible que 19 Estados y la Capital Federal hayan organizado un solo Registro, y los servicios registrales son proporcionados en sus respectivas jurisdicciones. Las provincias de Santa Fe, Mendoza y San Juan tienen su propio Registro y Entre Ríos tiene el suyo, y tiene instaladas oficinas en cada uno de sus 16 departamentos. En todos los casos el ejercicio de la función registral depende directamente del poder administrador o del Poder Judicial.

El Registro de la Capital Federal constituye, sin duda alguna, el más importante, ya que atiende a una población de 12'500,000 de habitantes, dentro de una superficie de 307,600 km<sup>2</sup>, con un volumen de documentos que, en promedio dan una cifra de 5,000 diarios, de acuerdo a datos de

---

<sup>270</sup> SCOTTI A., Edgardo. Opus cit. pp. 7 a 10.

<sup>271</sup> Ibidem. pp. 11 a 13.



1991, que entonces procesaban 900 agentes. Los inmuebles superaban entonces los 6'300,000 compuesto por parcelas y lotes, así como unidades en propiedad horizontal.<sup>272</sup>

#### **4.1.2. Marco Jurídico.**

El marco jurídico del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y sus procedimientos administrativos se encuentra en los siguientes ordenamientos:

- a) Código Civil y leyes complementarias.
- b) Ley 17.801. Régimen Nacional de los Registros de la Propiedad Inmueble, complementaria del Código Civil y su Decreto reglamentario 2.80/80 para su aplicación en la ciudad de Buenos Aires.
- c) Las leyes 13.512, 14.394, 19.550, 19.724, 22.172, 22.231, 24.441, 25.248 y sus modificaciones y demás leyes que así lo establecen expresamente.
- d) Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

El Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal es un organismo dependiente del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación argentina., y es el encargado del sistema de publicidad jurídica inmobiliaria de la ciudad de Buenos Aires. Como se define la función, del Registro, "es dar efecto jurídico frente a terceros, a los títulos que se inscriben y posibilitar a quienes tengan interés legítimo, el conocimiento de la situación jurídica registral de los bienes inmuebles y su disponibilidad jurídica".

Los documentos inscribibles y anotables en el Registro son, de acuerdo al artículo 2° de la Ley 17,801, los siguientes:

- a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles.

---

<sup>272</sup> SCOTTI A., Edgardo. Modernización de los Registros Inmobiliarios. Separata d la Revista Nacional, No. 827. p. 981. Buenos Aires, 1991.

- b) Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás previsiones cautelares.
- c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales.

A lo anteriormente dispuesto, hay que tomar en cuenta que, de conformidad con el artículo 3° del mismo ordenamiento, los documentos para que puedan ser inscritos o anotados, deben estar constituidos en escritura notarial, resolución judicial o administrativa, según corresponda.

Para casos de excepción, establecidos por la ley, y con firma certificada de escribano, podrán ser inscritos o anotados, instrumentos privados.

El Registro argentino aplica el Principio de Rogación ya que no se procede de oficio, sino a petición de parte interesada.

La inscripción registral es declarativa, lo que significa, como sabemos, que la existencia del derecho real no depende de la inscripción y que es oponible *erga omnes* antes de ella, "salvo con respecto a algunos terceros de buena fe que han obtenido emplazamiento registral."<sup>273</sup>

En el Sistema argentino, la función de la publicidad registral es uno de los elementos que perfecciona la constitución del derecho real, junto con el título y la tradición. De acuerdo a lo que sostiene Felipe Pedro Villaro, la falta de alguno de los tres elementos, hace que no haya derecho real.

En cuanto a la publicidad registral, está vinculada al negocio jurídico que es causa de la transmisión o constitución del derecho real y la técnica adoptada, en cuanto al modo de efectuar los asientos, es la de inscripción, en la que se extractan los datos con trascendencia real, lo que implica el haber realizado, previamente, la calificación registral. Por lo que hace a la unidad básica del registro, se adoptó el de la Finca, y por tanto sigue la técnica de Folio Real.

Por cuanto se refiere a los Principios Registrales que adopta el sistema argentino, están los de: Legalidad, Prioridad, Especialidad o Determinación, Tracto Sucesivo, Legitimación y Fe Pública Registral. Hay que hacer notar que por lo que toca a estos dos últimos principios,

---

<sup>273</sup> LEY NACIONAL REGISTRAL INMOBILIARIA 17.801. Ed. Hammurabi. pp. 44, 45, 80, 81. 2ª edición, Buenos Aires 1999.

Legitimación y Fe Pública, la Ley 17.801, no contiene normas relativas a ellos.<sup>274</sup>

#### **4.1.3. La inscripción, título y modo.**

El Código Civil argentino sigue la Teoría del título y el modo y se ha tratado de reforzar la eficacia de la inscripción, de ahí la idea de que la inscripción perfecciona la constitución del derecho real. Esta idea está contenida en el artículo 2.505, de la Ley 17.711, que dice:

“La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Estas adquisiciones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas”.

Conforme a varias teorías que se han esbozado, creo que la más cercana a lo que pudiera ser una explicación consecuente, es la de que fue un intento en convertir los efectos de la inscripción en constitutivos del derecho, pero no se atrevieron a tanto, al no “sustituir la tradición por la inscripción, con los efectos consecuentes para las partes y, por supuesto, para los terceros.

Por lo anterior, como ya he advertido, el Sistema no es de inscripción constitutiva, y si de mera inoponibilidad, pues la inscripción se limita a dar plena eficacia al acto, respecto de terceros. Esto es, que el derecho nace antes de la inscripción y sin ella no es oponible a terceros.<sup>275</sup>

#### **4.1.4. Principio de Prioridad y certificación con reserva de prioridad.**

El Principio de Prioridad en Argentina, tiene especial importancia, debido a que se introduce lo que llaman “certificado con reserva de prioridad”.

Respecto de este punto, ya en el II Congreso internacional del CINDER, celebrado en Madrid, en el año de 1974, en una de las ponencias, se dijo:

---

<sup>274</sup> VILLARO, Felipe Pedro. Elementos de Derecho Registral Inmobiliario. Ed. Colegio de Gestores de la Provincia de Buenos Aires. pp. 31 a 39. 2ª. Edición, Buenos Aires, 1999.

<sup>275</sup> GARCÍA Y GARCÍA, José Manuel. Opus cit. Tomo I. p. 450.

<<la prioridad de los derechos se inicia con la expedición del certificado registral sobre la situación jurídica del inmueble y la libertad de disposición de su titular. Dicho certificado, requerido a los efectos del negocio jurídico en gestión, confiere la <<reserva de prioridad>>, con carácter y efecto de anotación preventiva>>.<sup>276</sup>

Sobre este Sistema, los autores han señalado que se inserta en <<un sistema para la constitución, modificación o extinción de los derechos reales, especialmente por actos entre vivos, que exige título, modo e inscripción para su plena eficacia. El título en sentido formal constituido esencialmente por la escritura pública, y de manera excepcional por una resolución judicial o administrativa. El modo configurado por la tradición que determina el hecho de la translación de dominio poniendo al adquirente en posesión del bien. Por último la publicidad frente a terceros se adquiere con la registración>>. Y añaden lo siguiente: <<Como consecuencia, la inscripción resulta de hecho compulsiva u obligatoria, en la medida en que la plena eficacia en la constitución de los derechos reales frente a terceros solo se adquiere mediante la registración>>.<sup>277</sup>

Es importante destacar que la certificación no tiene un carácter meramente informativo, sino que, además, “bloquea” o cierra el Registro.

El artículo 24 de la Ley 17.801 establece diferentes plazos de validez del certificado, que son de quince días, para el caso de que los documentos hubieren sido otorgados por Escribano que tuviere su domicilio en el lugar del asiento del Registro, en tanto que se amplía a veinticinco, si el domicilio estuviera en el interior de la provincia o territorio. Si el domicilio del Escribano estuviera fuera de la Provincia, Territorio o Capital Federal, el plazo se extiende a treinta días.

Estos plazos pueden ser modificados por las legislaciones locales, y pueden ser ampliados, cuando el domicilio esté en el interior de la Provincia o Territorio, -Artículo 24- , y todos los plazos pueden ser reducidos de acuerdo al artículo 43. En opinión de Felipe Pedro Villaro, el plazo de treinta días es el único que no puede ser modificado, si se toma en cuenta que se trata de un plazo interprovincial.<sup>278</sup>

---

<sup>276</sup> *Ibidem.* pp. 451 y 452.

<sup>277</sup> *Ibidem.* pp. 451 a 453.

<sup>278</sup> VILLARO, Felipe Pedro. *Opus cit.* pp. 105 y 106.

Otra característica del Sistema, la constituye el efecto retroactivo que se le da a la inscripción, concepto que es recogido por el artículo 5º de la Ley 17.801, que señala que: “Las escrituras públicas que se presenten dentro del plazo de cuarenta y cinco días, contados desde su otorgamiento, se considerarán registradas a la fecha de su instrumentación”. Además, de acuerdo al artículo 23, la inscripción legitima al titular a disponer registralmente del inmueble respectivo, conforme al seguimiento del tracto sucesivo, creando una presunción *iuris tantum* a favor de aquel frente a quienes pretendieren algún derecho sobre el bien. Esto tiene particular importancia, si se considera que tiene una consecuencia directa respecto de la adquisición del correspondiente rango registral.

#### **4.1.5. Principios de Legitimación y Fe Pública Registral.**

Ya hice referencia a estos dos principios al hacer mis observaciones del Sistema, diciendo que, si bien se dice que existen y se aplican, por ser la Legitimación y la Fe Pública “distintas caras de una misma moneda” y considero que, como dice Villaro, la Legitimación registral “...es el efecto de presunción que produce la inscripción de un derecho o pretensión de su titular. Por ella se presume que quien tiene un derecho inscrito es el titular de él. La fe pública registral es la que produce la información del Registro para el tercero que se apoyó en ella. Por ella se presume que si el Registro informó una situación registral de determinado modo, el tercero que recibió esa información tiene a su favor la presunción de que ella es exactamente así, aunque en la realidad registral no lo sea>>.”<sup>279</sup> Ya lo dije, y el propio Villaro lo reconoce, la Ley 17.801, no recoge estos principios, Villaro considera que existe una legitimación sustancial que resulta de la combinación de los artículos 15 y 23. Esta legitimación no tiene que ver con el Principio de Legitimación, tal y como está concebido en la Declaración de La Antigua, y con lo que estipula el artículo 38 de la Ley Hipotecaria española.<sup>280</sup>

Por lo que hace a la Fe Pública Registral, Villaro señala que no está tratada claramente en el artículo 22 de la Ley 17.801, como tampoco se encuentra

---

<sup>279</sup> VILLARO, Felipe Pedro. Opus cit. pp. 39 y 40.

<sup>280</sup> El artículo 38 de la Ley Hipotecaria española dice: “A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente”.

en el artículo 1051 del Código Civil, y para ello se refiere al artículo 34 de la Ley Hipotecaria española, cuyo contenido lo considera como paradigma de la Fe Pública, coincidiendo con lo que he apuntado respecto del Principio Registral de Fe Pública, cuando traté lo relativo a la Declaración de La Antigua.<sup>281</sup>

A pesar de ello, Villaro señala que la jurisprudencia de la Cámara de Apelación en lo Civil de la Capital Federal, y el propio Registro de la provincia de Buenos Aires, sustentan sus decisiones en la Fe Pública Registral, “cuando desplazan los embargos y otras medidas precautorias omitidas en la certificación, en favor del tercero adquirente de un derecho real con un certificado expedido por el Registro sin consignar aquel embargo o medida precautoria.”<sup>282</sup>

#### **4.1.6. Folio Real y Principio de Especialidad.**

El Sistema argentino ha adoptado la técnica del Folio Real, que como sabemos, se basa en que la llevanza del Registro se hace de acuerdo a las fincas, en lugar del antiguo Folio Personal que seguía a la persona, y por tanto aplica el Principio de Especialidad y, como consecuencia de este, el de Tracto Sucesivo. Folio Real, Especialidad y Tracto Sucesivo, constituyen las bases de este Sistema.

El artículo 11 de la Ley 17.801 determina que a cada inmueble se le abrirá un folio especial, de suerte que como dice Scotti padre, “a cada inmueble deberá corresponder una determinada identificación y una ficha o folio donde se registrarán todos los derechos que a ese inmueble se refieran”.<sup>283</sup>

El Folio Real puede constar en fichas o libros, dependiendo de la forma de llevanza que se escoja en la provincia respectiva. En buenos Aires se lleva una ficha donde se resumen los datos de la finca, el titular y el derecho.<sup>284</sup> Es precisamente sobre estos datos donde se apoya el Principio de Especialidad, que recogen los artículos 12, 13 y 33 de la Ley 17.801.

---

<sup>281</sup> El artículo 34 de la Ley Hipotecaria española dice: “El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición una vez que haya inscripto su derecho aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro”.

<sup>282</sup> VILLARO, Felipe Pedro. Opus cit. pp. 39 y 40.

<sup>283</sup> SCOTTI, Edgardo. III Congreso del CINDER. Tomo II, Ponencia. p. 296. Madrid, 1984.

<sup>284</sup> GARCÍA Y GARCÍA, José Manuel. Opus cit. p. 453.

#### 4.1.7. Principio de Tracto Sucesivo.

Ya he señalado que el Principio de Tracto Sucesivo, constituye uno de los pilares del Sistema Registral argentino, y está contenido en los artículos 14 y 15 de la ya tantas veces mencionada Ley 17.801. En el 14 se establece lo que deberá registrarse y el 15, advierte que no se registrará el documento en que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que aparezca como titular del derecho en la inscripción precedente. Debe darse el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones y extinciones.

#### 4.1.8. La Calificación Registral.

La inexistencia de los principios de Legitimación y Fe Pública Registral, hace que el Principio de Calificación Registral no se pueda aplicar con la necesaria fuerza que estos mismos principios exigen.

La Ley misma no lo permite, por la forma como está formulada. El artículo 8° establece que “El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los sistemas respectivos”. A esto hay que agregar lo que previene el artículo 9° que considera que la legalidad de las formas extrínsecas “comprende los defectos manifiestos del título y las deficiencias de presentación (rogación) que dan lugar a la categoría de las faltas subsanables, a las que se refiere el apartado b) de dicho artículo 9°. Pero la calificación comprende además los defectos de las <<formas extrínsecas>> que, siendo manifiestos, causen también la nulidad absoluta del título o del acto que contiene”. Cuando el artículo 8° hace referencia a <<los asientos respectivos>>, está señalando que la calificación debe incluir, también, los obstáculos que el mismo Registro represente, como sería la falta de tracto sucesivo.<sup>285</sup>

Los autores argentinos sostienen que en la calificación está implícito el Principio de Legalidad, que ellos mismos reconocen como “la esencia de toda organización registral”<sup>286</sup>, y que los artículos 7° y 8° se refieren a él.

<sup>285</sup> GARCÍA Y GARCÍA, José Manuel. Opus cit. Tomo I. p. 455.

<sup>286</sup> LEY REGISTRAL NACIONAL INMOBILIARIA. Opus cit. p. 164.

En opinión de García y García, el contenido de los artículos 8º y 9º, “puede inducir a la interpretación limitada de la calificación registral, sin referencia al fondo”<sup>287</sup>.

## **4.2. BRASIL.**

### **4.2.1. Antecedentes.**

Brasil es una República Federativa, con 8'511,965 Km. 2,<sup>288</sup> con una población estimada de 159'690,000 habitantes.<sup>289</sup>

El Registro Público del Brasil tiene una larga trayectoria, que se remonta al ‘Tabeliado’ portugués, de quien es heredero, que se inició, por lo menos, desde el Siglo XIV en el país Ibérico. Ya en 1830, se dieron discusiones parlamentarias, en el régimen imperial. Se presentó entonces un proyecto de ley en el cual se preveía que en cada villa o juzgado del Imperio, a cargo del primer ‘tabeliao’ del lugar, debería existir un libro de hipotecas. Hoy, el Registro en este país ha hecho grandes progresos, especialmente desde el advenimiento de la Ley 8.935, en 1994, que fue resultado de la Reforma Constitucional de 1988.<sup>290</sup>

A continuación mencionaré las características principales del Sistema Registral del Brasil, y comenzaré por lo más general, para luego hacer referencia al marco jurídico dentro del cual se desenvuelve.

El Sistema Registral brasileiro, o brasileño, es descentralizado, y está a cargo de registradores, los cuales son profesionales del Derecho, dotados de Fe Pública, con responsabilidad civil y penal, por los daños que pudieran causar a terceros. El Sistema está privatizado, y es supervisado y fiscalizado por el Poder Judicial, de acuerdo a los términos de la Ley 8.935-94. Los licenciados en Derecho, podrán ser designados registradores, o las personas que hubieran trabajado por más de diez años, en notarías o el área del Registro, debiendo presentarse a los exámenes de oposición a los que convoca el Poder Judicial. De los más de tres mil registradores inmobiliarios que hay en el Brasil, mil doscientos están

---

<sup>287</sup> GARCÍA Y GARCÍA, José Manuel. Opus cit. p. 456.

<sup>288</sup> IBEROAMÉRICA HOY. Opus cit. pp. 49-55.

<sup>289</sup> ENCICLOPEDIA SALVAT. Ed. Salvat Editores, S. A. Madrid, España. 2004.

<sup>290</sup> JACOMINO, Sergio. Registro de Imoveis, segurança jurídica e financiamento imobiliário. IRIB em revista. Marzo-Abril 2003. pp. 51 y 52.



afiliados al Instituto de Registro Inmobiliario del Brasil, conocido por sus siglas como IRIB.<sup>291</sup>

#### **4.2.2. Marco Jurídico.**

Los dos principales cuerpos de ley son, el Código Civil de 2002, (su antecedente fue el Código de 1916), y la Ley número 6015, de 1973, que se refiere a los Registros Públicos, la que trata del aspecto formal.

La característica más destacable del Sistema, es que estamos frente a un Sistema Constitutivo, basado en el negocio causal, contrario al abstracto, y que tiene la presunción *iuris tantum*, de exactitud, y no así de *iuris et de iure*, a favor de tercero hipotecario. Además del Principio de Inscripción le siguen los de Folio Real, y *numerus clausus*, el de Prioridad, de Especialidad, de Rogación, de Calificación Registral, y de Continuidad o Tracto Sucesivo, como le conocemos en México.

La inscripción se da solo cuando se trata de adquisiciones de inmuebles y estas sean voluntarias *inter vivos*; y, como lo señale, es constitutiva, pues la transcripción, como se le llamaba, es constitutiva, ya se trate de constitución, transmisión o extinción de derechos reales.

#### **4.2.3. Principio de Inscripción.**

La inscripción en el Sistema brasileño es constitutiva, repito, ya que la llamada transcripción, registro o inscripción, es constitutiva y substituye a la tradición. García y García, citando a Afranio de Carvahlo, dice que “el principio de inscripción significa que la constitución, transmisión o extinción de derechos reales sobre inmuebles solo se operan por actos *inter vivos* mediante su inscripción en el Registro”.<sup>292</sup> Los artículos 530 y 676 del C.C. de 1916, señalaban que la propiedad inmueble se adquiere por la transcripción del título de transferencia en el Registro de Inmuebles y, por lo que hace a los derechos reales sobre inmuebles constituidos o transmitidos por actos *inter vivos*, estos se adquieren después de la transcripción o de la inscripción en el Registro de inmuebles.

---

<sup>291</sup> LAMANA PAIVA, Joao Pedro. Estudio de los sistemas registrales de España y Brasil. Curso de Especialización en Derecho Registral. Universidad Ramón Llul, ESADE, Facultad de Derecho. Barcelona, España. Noviembre-Diciembre de 2003.

<sup>292</sup> GARCÍA Y GARCÍA, José Manuel. Opus cit. Tomo I. pp. 460 y 461.

Conviene decir que además de la compra-venta, la propiedad se puede adquirir por accesión, usucapión y por herencia.

El Sistema brasileño siguió a los Sistemas Registrales alemán y suizo, en lo que hace al Principio de Inscripción Constitutiva, solo que al no haber aplicado el principio del negocio abstracto, se acerca más al segundo.

#### **4.2.4. El negocio causal.**

El Sistema brasileño sigue la teoría del título y del modo, solo que tratándose de inmuebles, substituye al modo por la inscripción. Por lo que al título se refiere, se precisa su existencia, con lo que se aleja del Sistema Abstracto alemán, al cual sigue en muchos aspectos, y en el que el modo de adquirir absorbe al título. Por tanto, de no existir el título, el modo solamente, no puede transmitir la propiedad ni constituye el derecho.

Este Sistema es llamado por García y García, como “Sistema Ecléctico”, en el que se combina el título con el modo de adquirir, conforme a la doctrina romana, la cual substituye la tradición por publicidad registral,<sup>293</sup> y así se produce un efecto doble, al constituir el derecho real y publicarlo para que los terceros puedan conocer su existencia.

#### **4.2.5. Principio de Legitimación Registral.**

Este Principio, aceptado por el Sistema brasileño, le da una presunción *iuris tantum*, que tiene eficacia, salvo prueba en contrario, no así la presunción *iuris et de iure*, en relación a la inscripción en beneficio de tercero, por lo que no existe el Principio de Fe Pública Registral de sistemas como el alemán o suizo.

Cabe hacer notar que en este Sistema, la inscripción tiene eficacia constitutiva pero no saneadora, y por tanto, no depura el derecho de los vicios que pudiera tener, merced a los cuales pueda fenecer con posterioridad.

---

<sup>293</sup> GARCÍA Y GARCÍA, José Manuel. Opus cit. p. 461.

#### **4.2.6. Principio de Prioridad.**

Este principio que rige en el Brasil, está expresado de manera cabal, cuando se refiere a la hipoteca, en el Artículo 534 del Código Civil, y aun cuando parte de su aplicación a la propiedad, su formulación más precisa, como he dicho, lo hace al referirse a la hipoteca.

El Artículo 534 señala que: 'La transcripción (inscripción) se fechará el día en que se presente el título al oficio del Registro y este lo anote en el protocolo'. Este libro de protocolo es el que en el Sistema Español se llama Libro de Presentación de Documentos.

Ya hice mención de que el Principio de Prioridad se adopta para resolver los problemas que surgen con derechos que colisionan por ser contradictorios de un mismo enajenante, o el problema entre adquirentes de un inmueble y la constitución de un derecho real por el mismo transmitente.

#### **4.2.7. Principio de Especialidad.**

Como se ha señalado, el Principio de Especialidad hace que toda inscripción recaiga sobre un objeto individual. Este importante principio, fundamental para cualquier sistema registral, tiene una doble consideración respecto de la obligatoriedad de la individualización:

La inscripción no puede referirse a todo el patrimonio o a un número no determinado de inmuebles.

Toda la deuda garantizada por un derecho real, deberá ser cierta y cuantificada en moneda nacional.

#### **4.2.8. Los Derechos Reales.**

El sistema de derechos reales es de *numerus clausus*, es decir, que se opone al de *numerus apertus*. Esto significa que en Brasil los Derechos Reales, en cuanto a su número, está determinado por una lista exhaustiva, que no admite que se agreguen otros, ni siquiera por analogía. Se puede considerar como una excepción lo referente a los *aberracao*, que se refiere a modificaciones que pudieran hacerse. Dentro de estas excepciones se

encuentra la subrogación, “otras vicisitudes que afecten al registro”.<sup>294</sup> Art. 246 Código Civil.

#### **4.2.9. Principio de Folio Real.**

Siguiendo este principio, se lleva el Libro de Matrículas, que sirve para hacer el asiento o ‘matrícula’, con objeto de individualizar el inmueble de que se trate.

#### **4.2.10. Principio de Continuidad. (Tracto Sucesivo).**

El Principio de Continuidad, como le llaman en Brasil, no es otro que el conocido en México, España y otros países Latinoamericanos, como ‘Tracto Sucesivo’.

Este principio que encuentra su apoyo en el de Especialidad, significa como en otros sistemas, que el inmueble individualizado, debe presentar en el Registro, una cadena de las titularidades, por lo que las inscripciones solo se harán si del Registro resulta que el transferente del derecho es su titular. En la cadena debe haber una continuidad de sus eslabones, así, las transmisiones deben derivar una de otra, que exige que el inmueble figure o forme parte del patrimonio del transferente. (Art. 234 Código Civil).

#### **4.2.11. Principio de Instancia.**

El Principio de Instancia es el que en el Sistema mexicano y en otros, se llama de Rogación. (Art. 217 Código Civil). Este Principio señala que el Registrador solo puede ejercer su función, a solicitud de parte interesada.

#### **4.2.12. Principio de Calificación.**

El Principio de Calificación en el Brasil, es amplio, como consecuencia de que se sigue un sistema causal del negocio, que como se ha señalado, toma en consideración la validez o nulidad del negocio jurídico.

---

<sup>294</sup> GARCÍA Y GARCÍA, José Manuel. Opus cit. p. 463.

### **4.3. CHILE.**

#### **4.3.1. Antecedentes.**

La República parlamentaria de Chile ocupa el territorio más austral del continente americano, en una faja de tierra que está limitada por la cordillera de los Andes y el océano Pacífico; va desde la frontera con Perú hasta el Polo Sur, ocupando una superficie continental de 741,767 km. 2, que sumados a los demás territorios como son las islas y del Polo Sur, da un total de 1'991,767 km. 2.<sup>295</sup> El largo de Chile es de 4,270 km., y su anchura de 262 km. La población es de 14'583,000 habitantes.<sup>296</sup>

El Sistema Registral Chileno nació como un sistema con características del Sistema alemán y el francés. Su cercanía al primero se debe a que es necesaria la inscripción para transferir el dominio y, al segundo, debido a que no garantiza ni prueba el dominio, así como tampoco la legalidad de los actos que se inscriben. Sin embargo junto a este hecho, la mayoría de los tratadistas señalan que la inscripción, en el Sistema chileno de Propiedad Inmobiliaria, sirve como requisito, garantía y prueba de la posesión de los inmuebles.<sup>297</sup>

#### **4.3.2. Marco jurídico.**

Fue el destacado jurista, Andrés Bello, el creador de la Institución, a la que se le designó con el nombre de "Registro Conservatorio de Bienes Raíces". Bello se inspiró en la Ley Prusiana de 1872 y en el Registro de Hipotecas español, que regía en Chile. El Sistema surgió en 1857, materializada en el "Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces".

El marco jurídico que norma la actividad registral comienza por el Reglamento que acabo de mencionar, y que está en vigor, con ligeras modificaciones, desde ese año en que se expidió el Decreto Supremo, el 24 de junio de 1857, al que se le reconoce rango y efecto de ley. Durante los más de 150 años que tiene de vida, ha probado su eficacia y ha dado certeza al tráfico inmobiliario; sin embargo, se presenta la necesidad de adecuarlo a lo que demandan los negocios jurídicos del siglo XXI.

---

<sup>295</sup> ENCICLOPEDIA SALVAT. Ed. Salvat Editores, S. A. Madrid, España. 2004.

<sup>296</sup> IBEROAMÉRICA HOY. Opus cit. pp.137 a 141.

<sup>297</sup> MOHOR ALBORNOZ, Elías. El Sistema Registral Chileno. Ponencia. p. 1. I Encuentro Iberoamericano de Derecho Registral. La Antigua, Guatemala. Febrero de 2003. (Elías Mohor Albornoz, es Conservador de Bienes Raíces de Buin, Chile).

Los otros cuerpos de leyes que inciden en la actividad de los Conservatorios, son:

1. Código Civil, y en especial, el contenido de las disposiciones del Título VII, artículos 700 al 731 y el XLII, artículos 2,492 al 2,520.
2. Código Orgánico de Tribunales.
3. Código de Minería.
4. Código de Aguas.
5. Leyes especiales, entre las que se encuentran:
  - a) Ley 6,071, modificada por la Ley No. 19,537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.
  - b) Ley No. 16,741 de 1968, que contiene normas para el saneamiento de título de dominio y urbanización de de poblaciones en situación irregular.
  - c) Ley General de Urbanismo y Construcciones, que está contenida en el DFL 458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de 1976, en especial el título, párrafo tercero, que se refiere a “De los Edificios y Vivienda acogidas por la Ley de Propiedad Horizontal”, y complementada por las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que forman el D.S. No. 47, de 1992 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
  - d) D:L: No. 2,695, de 1979, que establece disposiciones sobre regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y constitución de dominio sobre ella.<sup>298</sup>

#### **4.3.3. Organización Administrativa.**

El Servicio Registral chileno está organizado como un servicio judicial, al cargo de abogados a los que se les llama Conservadores, en lugar de

---

<sup>298</sup> Página web de Notarios y Conservadores de Chile.

Registradores, como lo hacemos en México, España y la mayoría de los países Latinoamericanos, y son considerados como funcionarios del Poder Judicial, y están bajo supervisión directiva, correccional y económica, de la Corte Suprema, que es el máximo Tribunal del país, que se encuentra en la ciudad de Santiago, capital del país. La conducta ministerial, está bajo la vigilancia de las Cortes de Apelaciones.

En la posición jerárquica más alta, se encuentra la Corte Suprema, la cual ejerce la superintendencia, correccional y económica, de todos los funcionarios del Poder Judicial, del que forman parte los Conservadores, a los que se considera como auxiliares de la Administración de Justicia.

Enseguida se encuentran las Cortes de Apelación, de las cuales hay 17 en el país, mismas que ejercen la vigilancia de los funcionarios del poder Judicial, Conservadores, Notarios y Archiveros Judiciales, dentro de la jurisdicción de cada uno de ellos, a través de uno de sus Ministros, que lleva el nombre de visitador, en las ciudades asiento de Corte, y por medio de un Juez, en las demás ciudades, y se califica anualmente su labor.

Le siguen los Conservadores de Ciudad asiento de Corte, los que forman la Primera Categoría; enseguida están los Conservadores de Capital de Provincia, que pertenecen a la Segunda Categoría, que también son Archiveros Judiciales.

En la República de Chile hay, aproximadamente, 131 Conservadores, que ostentan el cargo de Notario-Conservador, en aquellas comunas de menor densidad de habitantes; además, son Archiveros Judiciales.

Los encargados de los Oficios Registrales son designados por el Ministerio de Justicia, facultad que le fue asignada por virtud de un Decreto expedido por el Presidente de la República, con la participación del propio Ministerio de Justicia.

Los Conservadores tienen, como los Notarios, un Escalafón de Auxiliares de la Administración de Justicia, y se dividen en tres categorías:

1. La correspondiente a la ciudad que sea asiento de una Corte de Apelación (primera categoría).
2. La correspondiente a una capital de Provincia (segunda categoría).

3. La correspondiente al asiento de una Comuna o agrupación de Comunas (tercera categoría).

Son 250 los funcionarios del Poder Judicial que desempeñan los cargos de Notario, Conservador y Archiveros Judiciales, en toda la República; 119 son Notarios solamente y los 131 restantes, desempeñan la o las funciones a que se refiere el cuadro que enseguida se anota.

	<u>1ra. Categoría</u>	<u>2da. Categoría</u>	<u>3ra. Categoría</u>
a) Sólo Conservadores.	7 (1)	6	9
b) Conservadores Archiveros.	13	13	2
c) Notarios y Conservadores.	--	--	40
d) Notarios y Conservadores de Comercio y Minas.	2	7 (2)	1
e) Notarios y Conservadores de Minas.	5	6 (2)	3
f) Notarios, Conservadores y Archiveros.	--	--	14
g) Notario y Archivero.	1	1	--
h) Sólo Archiveros.	1 (3)	--	--

(1) 3 de estos 7 tienen a su cargo el Oficio en Santiago.

(2) De estos, 1 es también Archivero.

(3) En Santiago.

Los Conservadores son sometidos a un proceso de calificación anual, que lleva a cabo la Corte de Apelación correspondiente, como lo he señalado, y



permanecen en su cargo indefinidamente, sujetos a su comportamiento profesional como funcionarios, pudiendo ser removidos en el caso de que tuvieran una calificación reprobatoria o por conductas inapropiadas.

También tienen una responsabilidad personal por los errores que pudieran cometer en el ejercicio de sus funciones.

Se accede al cargo por selección y nombramiento que efectúa el Poder Ejecutivo, a través del Ministerio de Justicia, de una terna que presente la Corte de Apelaciones que corresponda a la jurisdicción del Oficio vacante o de nueva creación, previa convocatoria a concurso de oposición, para ocupar los cargos vacantes, en los escalafones Primario (Judicatura) y Secundario (Auxiliares de la Administración de Justicia) y el Presidente de la República hace el nombramiento.

Antes de asumir el cargo, el Conservador debe prestar juramento del cumplimiento fiel de sus funciones y presentar una fianza, a través de la cual responde de las multas, costas y eventuales indemnizaciones por perjuicios causados por actuaciones en el ejercicio de su ministerio.<sup>299</sup>

#### **4.3.4. Funciones.**

Los Conservadores actúan como ministros de Fe Pública, y tienen a su cargo el Registro de Bienes Raíces, mismo que se forma de tres Registros Básicos:

- a) Registro de Propiedad.
- b) Registro de Hipotecas y Gravámenes.
- c) Registro de Interdicciones y Prohibiciones.

A estos tres Registros en que se divide el de Bienes Raíces, hay que agregar aquellos que la legislación ha ido creando con posterioridad, y que son:

---

<sup>299</sup> ROJAS GARCIA, Edmundo. Organización Registral Chilena. Monografía presentada en el XVI Encuentro del Comité Latinoamericano de Derecho Registral. Abril de 2002. San Salvador, República de El Salvador. Edmundo Rojas García es Conservador de Bienes Raíces en Santiago.

- Registro de Comercio.
- Registro de Minas.
- Registro de Aguas.
- Registro de Prendas.

Como caso especial se encuentra el Oficio de Santiago, capital de la República, como ya lo he mencionado. Este Oficio constituye el único caso en que las funciones de Conservador son llevadas a cabo por tres funcionarios, tres Conservadores, cuya jurisdicción territorial abarca 36 comunas. La Conservaduría de Bienes Raíces de Santiago fue creada en 1931 y ya insisten algunos críticos, en que la jurisdicción es demasiado amplia, por lo que conviene hacer un nuevo reparto territorial.

El Sistema Registral chileno utiliza el Sistema de Folio Personal, de acuerdo a lo que previene la ley vigente; debo apuntar que hay una importante corriente que aboga por la adopción forzosa del Folio Real.

Los libros y registros de los Conservatorios son anuales y públicos. Las actuaciones más frecuentes e importantes son: las inscripciones, subinscripciones,<sup>300</sup> protocolización de planos y agregación de documentos.

Los Registros se apoyan en el soporte papel y se encuadernan en libros de no más de 500 fojas, en orden cronológico, y sus correspondientes índices para facilitar la consulta.<sup>301</sup>

#### **4.3.5. Procedimiento de inscripción.**

El inicio del procedimiento de inscripción parte de de la anotación de los títulos que ingresan, en un libro al que se designa con el nombre de "Repertorio". En este libro se van anotando con una serie especial de números, que se inicia y termina anualmente. En la anotación que se hace, se consignan los nombres y apellidos del solicitante, la naturaleza del acto o contrato, la clase de inscripción solicitada y hora de presentación. A la inscripción se le agrega al Repertorio el número que le corresponda. El

---

<sup>300</sup> Las Subinscripciones son las actuaciones registrales que se llevan a cabo, al margen de la inscripción correspondiente, y que tienen como objeto, cancelarla, rectificarla, modificarla o complementarla. Estas actuaciones no se anotan en el Libro Repertorio.

<sup>301</sup> SAQUEL ZAROR, Kamel. El Sistema Registral Chileno. Conferencia. III Curso Iberoamericano de Derecho Registral. Universitat Ramón Jul. Facultad de Derecho. Barcelona, España. Diciembre de 2003. Kamel Saquel Zaror, es Conservador de Prohibiciones de Santiago.

libro se cierra diariamente, y se elabora un certificado en el que se señala el número de anotaciones practicadas y debe ser signado por el Conservador.

Una vez hecha la anotación, se procede a hacer la calificación del documento, y si procede, se inscribe; si por el contrario, se rechaza, deberá anotarse la razón por el cual se hubiera procedido de esa manera. En el caso de la denegación, el interesado podrá subsanar el motivo que impida su inscripción, si fuere el caso, o de no ser subsanable la causa, podrá recurrir la decisión del Conservador ante la justicia ordinaria, interponiendo la reclamación correspondiente. El Juez, mediando informe que solicite al Conservador, resolverá si es de practicar la inscripción; de no ser así, confirmará la negativa del Conservador, sentencia que es apelable.

Las principales inscripciones que se llevan a cabo son, en cuanto a Propiedad, las transferencias de dominio de bienes raíces y de los derechos constituidos sobre ellos.

#### **4.3.6. Financiamiento y costos.**

El financiamiento de las Conservadurías se hace a través del cobro de derechos arancelarios que reciben los Conservadores por sus actuaciones. De estos ingresos se pagan también, los sueldos del personal, la adquisición de mobiliario y equipo, consumos e insumos, arrendamiento o adquisición de oficinas y otros menores. El Estado no aporta dinero a los Oficios, por lo que no le cuesta la prestación de este fundamental servicio público, pues los Oficios son autosuficientes.

El Ministerio de Justicia es quien fija los aranceles que se deben pagar, para lo que expide los correspondientes Decretos y que corresponden a un 3% al millar para todos los Conservadores de Bienes Raíces del país, exceptuándose de esta regla general, a los que corresponden a las ciudades de Santiago, Valparaíso, San Miguel y Villa del Mar, donde el porcentaje se reduce al 2% al millar del valor del acto o contrato, con un monto máximo de \$ 190,000.00, que equivale, más o menos, a \$ 452.00 U.S. dólares. El resto de las actuaciones tienen un monto fijo para el pago de derechos.

Existen exenciones de cobros de derechos a favor del fisco, y estas corresponden a Municipalidades, personas jurídicas y personas naturales,

que la ley declara exentas o disminuye la cuantía, hasta en un 80%, del valor de los derechos, para el caso de las viviendas de interés social.

#### **4.3.7. Principios Registrales.**

El Sistema Registral chileno recoge prácticamente todos los Principios Registrales de la Doctrina y la legislación comparada, presentando algunas limitaciones, que son: Principio de Inscripción, Principio de Publicidad Registral; Principio de Legitimación, Principio de Fe Pública Registral, Principio del Consentimiento, Principio de Prioridad, Principio de Rogación, Principio de Tracto Sucesivo, Principio de Legalidad y Principio de Especialidad o Determinación.

##### **4.3.7.1. Principio de Inscripción.**

En Chile se consagra este principio, dentro de las características que tienen los Sistemas de inscripción constitutiva y no así en los de inscripción declarativa, aunque presenta limitaciones, como es de verse en estas observaciones.

##### **a. La inscripción no tendrá más valor que el de la simple tradición.**

El problema de la aplicación integral de este Principio, como ocurre en algunos países, deriva de que el Registro en Chile no constituye una fuente de derechos reales, ya que el efecto de la inscripción es solo declarativa, y esto se traduce en que, tratándose de la posesión, el poseedor que inscribe, debe esperar a que transcurra la prescripción de los posibles derechos de terceros, con objeto de convertirse en dueño.

##### **b. Voluntariedad de la inscripción.**

En el Sistema Registral chileno, no todas las situaciones jurídicas acceden al Registro, como el caso de los contratos de arrendamiento y las servidumbres, que por esta razón no tiene plena eficacia, como en otros países. No obstante esto, Chile no se aleja de lo establecido en la Carta de Buenos Aires, en el sentido de que “El principio de inscripción es común a todos los sistemas registrales y su base fundamental, del cual derivan sus efectos, tipificación y

características”.<sup>302</sup> Esta particularidad, creo que no debe ser tenida como defecto del Sistema, sino tan solo como una de sus particularidades.

#### **4.3.7.2. Principio de Publicidad Registral.**

El artículo 49 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, consagra este principio fundamental, al señalar que los Registros son “esencialmente públicos todos ellos; por consiguiente, es permitido a cualquiera consultarlos...”.<sup>303</sup>

A diferencia de algunos países, como España, la consulta de los datos que obren en el Registro, no está condicionada, al igual que en México, a que el solicitante demuestre, ante el Registrador, el tener un interés legítimo para ello.

#### **4.3.7.3. Principio de Legitimación Registral.**

Este Principio no está recogido por ningún precepto legal, aunque se considere que este Principio está implícito en el Artículo 13 del ya señalado Reglamento Conservatorio, que señala que el Conservador no podrá rehusarse a inscribir, o retardar la inscripción, a menos que el documento presente características, casi todas extrínsecas, o que contenga algún vicio o defecto que derive en una nulidad absoluta.

#### **4.3.7.4. Principio de Fe Pública.**

No existe una referencia expresa para la aplicación de este Principio, que en algunos sistemas constituye la pieza fundamental para otorgar seguridad jurídica plena a la propiedad inmueble.

---

<sup>302</sup> Carta de Buenos Aires. I Congreso Internacional de Derecho Registral. Buenos Aires, Argentina. Diciembre de 1972.

<sup>303</sup> CÓDIGO CIVIL. Edición Oficial. Ed. Editorial Jurídica de Chile. Decimocuarta edición. Santiago 2003.

#### **4.3.7.5. Principio del Consentimiento.**

En relación a este Principio, no hay tampoco disposición legal expresa para su aplicación, y se considera que este Principio debe partir del título a inscribir y consignado en el mismo; esto es, que en el propio título se faculta al portador del título para que se lleve a cabo la inscripción.

#### **4.3.7.6. Principio de Prioridad Registral.**

El Art. 17 del Reglamento, dispone que: “Convertida la anotación en inscripción, surte esta todos los efectos de tal, desde la fecha de la anotación, sin embargo de cualquiera de los derechos que hayan sido inscritos en el intervalo de la una a la otra”.

Este Principio universalmente consagrado, encuentra su expresión latina como: *prior tempore, prior iure*, esto es, primero en tiempo, primero en derecho. De esta suerte, el título que primero ingresa al Registro, esto es al Libro Repertorio chileno, y es calificado positivamente, tiene preeminencia para acceder al Registro.

#### **4.3.7.7. Principio de Rogación.**

Este Principio es aplicado en el Sistema chileno, y hace que el Conservador no pueda actuar de oficio, sino solo a petición de parte interesada. Este principio tiene en Chile excepciones, que están recogidas por el Art. 88 del Reglamento, que señala las circunstancias en que el Conservador puede actuar de oficio, y que se refieren a “la rectificación de errores, omisiones o cualesquiera otra modificación equivalentes, de oficio o a petición de parte, tuviere que hacer al título inscrito, será objeto de una subinscripción”.

Me parece que este caso se refiere a lo que hace el Registrador en México, cuando se trata de corregir errores subsanables, y suspende el servicio, hasta que el interesado o el propio Notario los corrige.

#### **4.3.7.8. Principio de Tracto Sucesivo.**

A este Principio en Chile se le denomina, también, “de continuidad registral”, que se manifiesta en la llamada “previa inscripción”, que se lleva

a cabo al cerciorarse el Conservador de que el derecho de que se trate, esté inscrito a nombre del transferente, para que pueda llevarse a cabo la inscripción.

El Art. 692 del Código Civil señala que: “Siempre que se transfiera un derecho que ha sido antes inscrito, se mencionará la precedente inscripción en la nueva”. El Reglamento reitera esta disposición, agregando que deberá citarse “al registro, folio y número de ella”.

#### **4.3.7.9. Principio de Legalidad.**

El Principio de Legalidad se manifiesta en la calificación que hace el Conservador del documento que se presenta para su inscripción o anotación, que dicho sea, en Chile es una función que presenta evidentes limitaciones.

#### **4.3.7.10. Principio de Especialidad.**

Este Principio no existe en Chile, dado que el Sistema sigue la técnica del Folio Personal. Esto podría considerarse como una de las fallas del Sistema chileno, ya que los Registros modernos han implementado la técnica de Folio Real, ya que este, como se sabe, sigue a la finca, en lugar de la persona, lo que se traduce en mayor seguridad, tanto al titular del derecho como al tercero, y así, al tráfico inmobiliario.

### **4.4. El SALVADOR.**

#### **4.4.1. Antecedentes.**

El Salvador limita al norte y al este con Honduras; al oeste con Guatemala; al sur con el Océano Pacífico y al sureste con el Golfo de Fonseca que lo separa de Nicaragua.

Su nombre oficial es el de República de El Salvador, y tiene como forma de gobierno, el de una República legislativa.

Este país tiene una extensión territorial de 21,040.79 km<sup>2</sup>,<sup>304</sup> y una población de 5'662,000 habitantes.<sup>305</sup>

Como señala Luis Vázquez López, “El verdadero antecedente del Registro de la Propiedad –en El Salvador- es que las transmisiones inmobiliarias y la constitución de gravámenes se hacían en forma solemne y simbólica, acostumbrándose a tomar nota del acto de la transferencia en los archivos judiciales y más tarde en un libro de registro, estos libros pasan a ser prueba, después a declarar y por último a constituir los derechos a que se refieren”.<sup>306</sup>

El Registro de la Propiedad, nació en forma incipiente, con el Código Civil de 1860, que regulaba el Derecho Real de Hipoteca, por lo que hace a la forma de su anotación y publicidad.

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas surgió en 1881, con lo que entonces se denominó Ley Hipotecaria, y que en el artículo primero establecía un Registro de la Propiedad Inmueble para toda la República.

La ley anterior fue sustituida por la Ley Reglamentaria del Registro Público, de 28 de febrero de 1884. Esta Ley siguió el Sistema de Folio Personal, en el que los Índices o información de los bienes inmuebles se formaban con los nombres de los titulares de los derechos inscritos.<sup>307</sup>

Esta Ley de 1884 fue sustituida por la Ley del Registro de la Propiedad e Hipotecas y su Reglamento, de 14 de mayo de 1897. Los autores de esta Ley reformaron varios artículos del Código Civil, y propusieron que se incluyera como parte de este Código. Por esta razón aparece incorporada al Código Civil de 1904, en el Capítulo IV del Libro segundo. Esto hace que el Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y sus posteriores reformas tengan vigencia en la actualidad.<sup>308</sup>

No fue sino hasta 1986, cuando se produjo un cambio, por virtud del cual se transformó el Sistema, en algunos Registros, por el de Folio Real.<sup>309</sup>

---

<sup>304</sup> IBEROAMÉRICA HOY. Secretaría de Relaciones Exteriores. pp.171 y 180. México, 1991.

<sup>305</sup> ENCICLOPEDIA SALVAT. Ed. Salvat Editores, S. A. Madrid, 2004.

<sup>306</sup> VÁZQUEZ LÓPEZ, Luis. Derecho y Práctica Registral. Ed. Lis. p. 47. San Salvador, 2001.

<sup>307</sup> POLANCO DE ORTIZ, Flor de María y GONZÁLEZ ANGEL, Jorge Alberto. Ponencia. XVI Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. p. 2. San Salvador. Abril de 2002.

<sup>308</sup> VÁZQUEZ LÓPEZ, Luis. Opus cit. p. 50.

<sup>309</sup> PORTILLO ÁLVAREZ, Carlos Alexis. Ponencia. XVI Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. p. 1. San Salvador. Abril de 2002.



En abril de 1991, mediante el Decreto Legislativo No. 734, se creó la Unidad del Registro Social de Inmueble, con el propósito original, de inscribir proyectos de interés social, para lo que hubo que implantar nuevos procedimientos administrativos y registrales, relacionados con el sistema computarizado. Reformas posteriores ampliaron la competencia de esta Unidad, en razón de la materia, y un buen número de actos jurídicos se inscriben en este Registro Social de Inmueble, sin que sea necesario hacer la declaratoria de interés social.

#### **4.4.2. Marco Jurídico.**

El marco legislativo está comprendido por:

a. Constitución de la República.

La Constitución reconoce y garantiza a toda persona el derecho a la propiedad privada y posesión, a ser protegida en la conservación y defensa de las mismas.

b. Código Civil. El artículo 568 define el Dominio o Propiedad.

c. Reglamento de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

d. Ley de la Dirección Nacional de Registros.

e. Decreto Legislativo número 62

En octubre de 1995, por virtud del Decreto Legislativo No. 462, se creó el Centro Nacional de Registros, CNR, como una entidad pública descentralizada, para regular y desarrollar funciones registrales, con autonomía administrativa y financiera, así como con patrimonio propio, para actuar con la legislación vigente, y brindar seguridad jurídica y para proveer servicios de información catastral, cartográfica y geográfica.<sup>310</sup>

El CNR tiene un Consejo Directivo presidido por el Ministro de Economía, e integrado por el Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano; Viceministro de Comercio e Industria; Federación de Abogados de El Salvador;

---

<sup>310</sup> CUESTAS, Ruth Jeannette. Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y Catastro. XV Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. Ponencia. pp.1 a 5. Guayaquil. Agosto de 2000. Ruth Jeannette Cuestas era hasta el 2002, Directora de Propiedad e Hipotecas del CNR.

Viceministro de Hacienda y Gremiales de la Ingeniería Civil, fungiendo como Secretario, el Director Ejecutivo del CNR.

Del CNR dependen:

- a. Dirección de Registros. (Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas).
- b. Dirección de Comercio.
- c. Dirección de Catastro.
- d. Dirección de IGN. (Instituto Geográfico Nacional).
- e. Dirección de Operaciones.

El CNR provee Seguridad Jurídica en la tenencia de la tierra; es autosostenible en lo financiero, no recibe fondos del Gobierno; paga su servicio de la deuda y genera un superávit anual.<sup>311</sup>

El CNR inició un importante esfuerzo, que ha tenido como objetivo modernizar el Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro Nacional. Dentro de los trabajos que se llevaron a cabo, estuvo el levantamiento de información de tierras, con un “barrido” catastral y jurídico. Asimismo, se desarrolló el Sistema Automatizado de Información de Registro y Catastro, SIRyC, y acercar los servicios a los usuarios a través de de consulta vía internet y satélite.

También fue mejorada la infraestructura, mobiliario, y equipo de las oficinas de Registros y Catastros.

Como actividades específicas se llevó a cabo trabajos de fotografía aérea, verificación de derechos y delimitación de inmuebles en campo y mapeo.

Otra actividad fue la conversión del sistema de inscripción de Folio Personal a Folio Real, efectuada mediante sistemas automáticos de procesamiento de datos, incluida la identificación física del inmueble como parte del nuevo Folio Real.

---

<sup>311</sup> CNR. XVI Presentación “Power Point”. Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. San Salvador. Abril, 2002.

Todos estos trabajos fueron auditados en su momento, para verificar su validez.<sup>312</sup>

Como actividades previas se formó una base de datos registral, de Folio Personal y Folio Real, digitalizando el 100% de la información de Libros y Folios Reales, en los Registros de Sonsonate y Ahuachapán. Además, para resguardo de la información, los libros, se capturó el 100% de la información en imágenes digitales, de ambos Registros.<sup>313</sup>

#### **4.4.3. Sistema Registral Salvadoreño.**

En El Salvador se sigue el Sistema de Transcripción francés, al que se le han hecho una serie de adecuaciones con el propósito de hacerlo más seguro. Este es el caso del artículo 695, inciso primero del Código Civil, básico en este Sistema, que dice: “Ninguna inscripción se hará en el Registro sin que conste por instrumento fehaciente inscrito, o por el mismo Registro, que la persona que lo constituye o transfiere el derecho tiene facultad para ello”.

Los efectos del Sistema son declarativos, y por tanto la inscripción es voluntaria y rogada. El Sistema, para efectos de adquirir, sigue el modo de la Tradición y no el título.

La Ley concede a los Registradores no solamente la facultad de calificar las formalidades extrínsecas de las escrituras, sino que, además, podrán hacerlo respecto de la capacidad de los otorgantes, y podrán denegar el servicio por causas legales, situación con la que se pretende reforzar la legalidad y veracidad de la inscripción.

Por otra parte, el artículo 34 del Reglamento del Registro exige a los Registradores que, antes de inscribir un instrumento, deben examinar con todo cuidado los libros, para asegurarse de que no exista una inscripción anterior que se oponga a dicha inscripción. En caso afirmativo, denegará la solicitud.

Por lo que toca al artículo 21 del Reglamento ya mencionado, siempre que se efectúe una inscripción que afecte a la anterior, se pondrá una nota marginal en la que se exprese el traspaso, modificación, gravamen o

---

<sup>312</sup> CUESTAS, Ruth Jeannette. Opus cit. pp. 6 a 9.

<sup>313</sup> *Ibidem*. pp. 10 a 19.

cancelación del derecho inscrito, con la indicación del tomo, número y folio del nuevo asiento.

#### **4.4.4. Sistemas Registrales en convivencia.**

En El Salvador conviven tres sistemas registrales, obedeciendo a que se han dictado diferentes normas y “según las necesidades que se han ido presentando...”:

- A. Sistema de Folio Personal.
- B. Sistema de Folio Real.
- C. Sistema de Folio Real Automatizado.

#### **4.4.5. Sistema de Folio Personal.**

Para poder inscribir debe presentarse el documento, y en el Registro se copia o transcribe el contenido íntegro del mismo, en los libros del Registro. En este Sistema, para inscribir los inmuebles o constituir derechos sobre ellos, basta la presentación del documento en el que se constituye o modifica el derecho. Debe existir el título y debe darse el modo. Este Sistema admite la acción reivindicatoria y la prescripción adquisitiva.

#### **4.4.6. Sistema de Folio Real.**

En El Salvador, este Sistema requiere de dos Registros, el llamado Territorial y el Catastral. En el primero se registran todos los inmuebles en una matrícula en la que se anotan las características específicas del inmueble y los datos generales del propietario o titular. En esta misma matrícula se deben anotar todos los actos originados por el tráfico inmobiliario, como sus segregaciones, gravámenes o transferencias, haciendo una anotación abreviada del acto jurídico.

En el Registro Catastral se registra<sup>314</sup> la descripción técnica, los linderos, superficie, ubicación, transformaciones y otros. Entre los dos Registros debe haber “una estrecha concordancia”.

#### **4.4.7. Sistema de Folio Real Automatizado.**

Como parte del proyecto de modernización del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se implementó este tipo de Folio, donde se integran los datos del levantamiento catastral con la información del Registro de la Propiedad, para después transferirlos al sistema computarizado, que debe estar relacionado, siempre, al sistema de información gráfica.

Al haberse adoptado el Sistema de Folio Real Computarizado en El Salvador, se persiguen, entre otros, los siguientes propósitos:

- a. Integrar la información de Registro y del Catastro para que el nuevo sistema vaya acorde con la realidad física de la propiedad inmobiliaria, integrando los datos gráficos de las parcelas con sus titulares.
- b. Brindar seguridad jurídica, al identificar a las parcelas, con sus propietarios o poseedores, que sirve además, para agilizar el tráfico inmobiliario.
- c. Hacer efectivos los Principios de Publicidad y Legalidad, con la localización material de los inmuebles, precisando su naturaleza, ubicación, medidas, colindancias y demás características que permitan individualizar a cada propiedad o parcela, datos que podrán ser consultados por los interesados.<sup>315</sup>

#### **4.4.8. Principios Registrales.**

En El Salvador se aplican ciertos Principios Registrales, para cumplir con la función registral que debe garantizar el cumplimiento de los mismos, rectores del Derecho Registral y que se encuentran plasmados en las disposiciones legales en vigor.

---

<sup>314</sup> VAZQUEZ LÓPEZ, Luis. Opus cit. p. 43. Decir que en el Catastro es un “Registro” y que en este se “inscribe”, nos puede llevar a confundir la naturaleza jurídica del Registro Inmobiliario y el concepto de oficina administrativa con fines fiscales del Catastro.

<sup>315</sup> Ibídem. pp. 42 a 45.

Esos Principios, son los siguientes:

- a. Principio de Rogación.
- b. Principio de Prioridad.
- c. Principio de Especialidad.
- d. Principio de Tracto Sucesivo.
- e. Principio de Legalidad.
- f. Principio de Publicidad.
- g. Principio de Legitimación.<sup>316</sup>

#### **4.4.8.1. Principio de Rogación.**

Este Principio por virtud del cual los asientos del Registro solo se practican a solicitud del interesado, se aplica para cumplir con lo que dispone el artículo 678 del Código Civil y el 40 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad e Hipotecas.

El carácter rogado que debe tener la actuación del Registrador, está referida al primer trámite del procedimiento registral, que es el acto de la presentación del documento, para dar lugar al procedimiento. El Asiento de Presentación deberá llevar la fecha, y hora de presentación.

Este Principio es recogido por todas las legislaciones, y por tanto no podía ser la excepción en El Salvador, y constituye una de las regularidades del Derecho Registral, que permiten que quien tenga interés en asegurar el derecho de que se trate, o de su representante o mandatario, podrá solicitar la inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal.

#### **4.4.8.2. Principio de Prioridad.**

Como sabemos, este Principio que no solamente es un Principio Registral, sino un Principio General de Derecho que se expresa con el aforismo: “Primero en tiempo, primero en derecho”, es aplicado conforme a lo que disponen los artículos 680, 712, 728, y 739 del Código Civil, así como el 41 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

---

<sup>316</sup> *Ibidem.* pp. 51 a 58.

Por lo anterior, “todo documento registrable que ingrese al registro, deberá inscribirse con anterioridad a cualquier otro título presentado posteriormente”.<sup>317</sup>

#### **4.4.8.3. Principio de Especialidad.**

De conformidad con este Principio, los inmuebles y los derechos inscritos en el Registro deben estar perfectamente definidos respecto de su titular, naturaleza, contenido y limitaciones.

Con relación a este Principio se encuentran los artículos 668 y 733 del Código Civil, así como el 62 del Reglamento de la Ley.

#### **4.4.8.4. Principio de Tracto Sucesivo.**

Este Principio, como sabemos, encuentra su razón de ser, al ordenar los asientos, de forma que expresen con precisión, la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaigan sobre un mismo inmueble, de forma tal, que formen una cadena en la que cada uno de sus eslabones se enlace con el otro, de suerte que cada titular esté vinculado con su causante.

De esta forma, para inscribir un instrumento, es indispensable que quien transfiere el derecho, figure como su titular en el Registro.

Su expresión legal está contenida en el artículo 695 del Código Civil y el 43 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas.

#### **4.4.8.5. Principio de Legalidad.**

El Registrador, al calificar el documento, se encarga de cuidar que este Principio se cumpla, pues los títulos que se presenten para su registro deben reunir los requisitos de fondo y forma establecidos por la Ley.

Como resultado de la calificación y, por tanto, del cumplimiento de los requisitos que impone la Ley, el Registrador podrá inscribir, suspender o denegar el servicio.

---

<sup>317</sup> *Ibídem.* p. 52.

El Registrador debe examinar las formas extrínsecas de los instrumentos, la capacidad de los otorgantes y otros aspectos legales, para poder proceder a tomar la decisión pertinente.

#### **4.4.8.6. Principio de Publicidad.**

Este Principio se aplica en tanto que el Registro es público, y por esto, cualquier persona puede tener acceso a la información que obra en el Registro, así como a solicitar que se le expidan las constancias y certificados que solicite en relación a esa información.

#### **4.4.8.7. Principio de Legitimación.**

Ya sabemos que el Principio de Legitimación se manifiesta como integrante de la publicidad material, que también es conocida como Principio de Presunción de Exactitud, que se desdobra en los Principios de Legitimación y Fe Pública.

La legitimación registral es una de las presunciones que da el Registro, y esa es la presunción de exactitud atribuida al contenido de los asientos registrales, y les da un efecto legitimador, que viene a constituir una tutela o protección del derecho inscrito. Esta presunción supone una concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral, y como presunción *iuris tantum*, admite prueba en contrario.

Como aspiración de cualquier sistema registral está el que el Registro sea una expresión fiel de la realidad de los derechos inmobiliarios. Como lo señala Cano Tello, “La vida real y la vida tabular deben desarrollarse paralelamente, como si la segunda fuera el espejo de la realidad”.<sup>318</sup>

Por lo expresado, la situación ideal es que el Registro refleje una situación *Secundum Tabulas*, entre los derechos reales inscritos en el Registro y la realidad jurídica. Así, estaremos frente a una situación en la que los derechos reales son en realidad, tal como los proclama o publica el Registro.

---

<sup>318</sup> CANO TELLO, Celestino. Manual de Derecho Hipotecario. p. 103. Ed. Civitas, S. A. Segunda edición. Madrid, 1992.



Todo Gobierno, a través del Registro, debe cuidar que no se den situaciones *Contra Tabulas*, en las cuales, como lo expresa el término latino, hay discordancia entre la realidad y el Registro, que puede darse por que se de la nulidad o extinción de los derechos inscritos, o por que haya gravámenes que pesen sobre la finca y no consten en el registro.

Por otra parte, es conveniente que todas las fincas estén en el Registro, y no se den situaciones *Extra Tabulas*.

## **4.5. PANAMÁ.**

### **4.5.1. Antecedentes.**

Panamá, de acuerdo a su sistema político, es un estado soberano e independiente y su gobierno es unitario, republicano, democrático y representativo.

La superficie territorial es de 77,083 km. 2,<sup>319</sup> y su población es de 3'200,000 habitantes.<sup>320</sup>

Los antecedentes históricos del Derecho Registral Panameño se encuentran relacionados con las instituciones de Derecho Civil que tuvieron vigencia en el Istmo de Panamá en la época colonial -1521-1821-; al igual que las que se desprenden desde la independencia de España y la unión con la gran Colombia, hasta la entrada en vigor del Código de 1917.

Como antecedente figuran también, las normas establecidas en el Código Civil Colombiano de 1873, que estuvieron en vigor en Panamá, hasta el 30 de septiembre de 1917. Sobre este Código se comenta que no daba seguridad jurídica a la propiedad, ni al tráfico inmobiliario, ya que la inscripción tenía carácter decorativo, es decir, que no producía ningún efecto. Los inmuebles no se llevaban por fincas, y no se aplicaban los principios de Legitimidad y Fe Pública registral.

El Sistema Registral Panameño trató de seguir al español, y algunas de las disposiciones de la Ley Hipotecaria española de 1861, fueron reflejadas.

---

<sup>319</sup> IBEROAMÉRICA HOY. Secretaría de Relaciones Exteriores. p. 289. México 1991.

<sup>320</sup> ENCICLOPEDIA SALVAT. Salvat Editores, S. A. Madrid, España 2004.

En esta tarea, también se siguieron algunas disposiciones del Código Civil de Costa Rica.<sup>321</sup>

El Registro Público de Panamá, se creó el 27 de enero de 1913, fecha en que se expidió la Ley No. 13, con lo cual quedó establecido lo que fue el Sistema Registral panameño.<sup>322</sup>

El Registro fue concebido como una institución dependiente de la Secretaría de Gobierno y Justicia y formaba parte del Ministerio de Gobierno y Justicia, del cual era una Dirección.

Habrían de transcurrir 86 años, para que se tomara una decisión fundamental para cualquier Registro moderno, en el concepto de modernidad del que he venido hablando. Esto fue el que se decidiera, mediante la Ley No. 3, de 6 de enero de 1999, convertirlo en una Entidad Autónoma del Estado, que tomó el nombre oficial de Registro Público de Panamá, al que se le dio personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía en su régimen interno, en lo que toca a los aspectos administrativo, funcional, presupuestario y financiero. El Registro quedó sujeto a las “políticas, orientaciones e inspecciones” del Órgano Ejecutivo, y a la fiscalización de la Contraloría General de la República.

La jurisdicción del Registro es de carácter nacional, aun cuando para efectos prácticos está dividido territorialmente, en varias oficinas y una agencia.

#### **4.5.2. Marco jurídico.**

De acuerdo a lo ya asentado, el marco jurídico del Registro Público de Panamá, está contenido en la Ley No. 3, del 6 de enero de 1999, y el Código Civil de Panamá, de 1917, que en Título II del Libro V, incorpora la mencionada Ley.

---

<sup>321</sup> Publicación del Registro Público de Panamá, con motivo del 89 aniversario de su creación. Panamá, 2002.

<sup>322</sup> VISUETTI Z., Álvaro L. Las Nuevas Tecnologías y los Futuros Proyectos en el Registro Público de Panamá. Ponencia presentada en el III Encuentros Iberoamericano sobre Nuevas Tecnologías. Registro de la Propiedad y Protección de Datos.

#### **4.5.3. Finalidad u objetivo.**

Las finalidades se expresan como las de “verificar, registrar y dar fe de las transacciones que tengan efectos legales contra terceros”.

Además de proclamar que el Registro es una entidad pública autónoma de gran importancia para el desenvolvimiento de las actividades jurídicas y económicas del país, y es la salvaguarda del derecho de propiedad y garantía de seguridad y publicidad de los actos inscritos, considera, antes que esta última parte, que el Registro “es una importante fuente de ingresos fiscales”.

#### **4.5.4. Sistema de Inscripción.**

El Sistema Registral Panameño ha seguido dos formas de llevar a cabo la inscripción:

a). Sistema de Inscripción desde 1913 hasta 1976.

El Sistema de Inscripción que se utilizó desde 1913 hasta 1976 era el de la transcripción manuscrita en libros o tomos, foliados de 602 folios cada uno, debidamente formalizados para estos actos.

Los datos que se inscribían en la primera inscripción de un inmueble o finca eran: La ubicación, los linderos, las medidas y superficies constaban, el precio, en caso de ser oneroso, el propietario, los datos de la escritura presentada, derechos pagados, la fecha y firma del Registrador y si se trataba de actos mercantiles la inscripción consistía en la transcripción literal del contenido de dicha escritura.

b). Sistema de inscripción desde 1976 hasta 1999.

Se utilizan dos sistemas par la inscripción, ellos son el Sistema de Procesamiento Electrónico de Datos y el Sistema de Microfilmación Directa de los documentos.

Con la aprobación del Decreto No. 93 de 22 de julio de 1976, por medio del cual se autoriza el empleo del sistema de microfilmación directa de los documentos en vez del sistema manuscrito vigente, en la Sección Mercantil del Registro Público, así como en el de

Hipotecas, se da inicio a otro sistema de inscripción para los actos que requieren de esta formalidad.

Es así como transcurrido el año 1979, por medio de la Ley 3 de 15 de marzo, se autoriza el empleo del Sistema de Procesamiento de Datos para el ingreso al Diario e inscripción de documentos en el Registro Público.<sup>323</sup>

#### **4.5.5. Organización Administrativa.**

El Registro depende de una Junta Directiva, presidida por el Ministro de la Presidencia, y de la que forman parte el Ministro de Economía y Finanzas, el Contralor General de la República, el Ministro de Gobierno y Justicia, el representante del Gremio de la Abogacía, así como el del Gremio de la Construcción y el Director General del Registro.

El nivel directivo está compuesto por una Dirección General, una Subdirección General, una Secretaría General, y una Oficina de Recursos Humanos, un Departamento de Planillas, un Departamento de Asesoría Legal, y una Dirección Administrativa. Desde el 9 de julio de 2002, la Sede Central cuenta con un edificio propio, por primera vez en su historia, en el que se invirtieron trece millones doscientos treinta dos mil ciento diecinueve Balboas.<sup>324</sup>

Territorialmente, tiene una sede central, donde se encuentra la Dirección General, en la capital del país que, como todos sabemos, es la ciudad de Panamá, y cuenta con seis oficinas regionales: La primera, es la de Chiriquí, y le siguen las de Coclé, Colón, Herrera, la Regional de Los Santos, y la Regional de Veraguas. Tiene además una Agencia, que es la de La Chorrera.

Está integrado por diecisiete secciones, que son:

1. Sección de Liquidación.
2. Sección de Diario.
3. Sección de Digitalización Inicial.
4. Sección de Panamá Uno.
5. Sección de Panamá e Interior Dos.

---

<sup>323</sup> *Ibídem.*

<sup>324</sup> Registro Público de Panamá. Memoria, 2002.

6. Sección de Hipoteca.
7. Sección de Bienes Muebles.
8. Sección de Propiedad Horizontal.
9. Autoridad de la Región Interoceánica.
10. Sección de Mercantil.
11. Sección de Naves.
12. Sección de Microfichas.
13. Archivos y Tomos
14. Sección de Secuestros y Embargos.
15. Sección de Digitalización Final.
16. Sección de Entrega.
17. Sección de Certificado.

#### **4.5.6. Finanzas.**

El Registro tiene ingresos por concepto del cobro por los servicios que presta, que se han visto incrementados, en tal magnitud, que de \$9'975,482.00 de Balboas, en 1999, para el 2002 subieron a la cantidad de \$ 19'637,875.31.

La forma de acuerdo a la cual se invierten o gastan esos recursos, es materia de comentarios que haré enseguida. Así, de la suma total de los ingresos del 2002, al gasto de funcionamiento del Registro se le destinó el 4.5%; a gasto de planilla y gastos colaterales, se aplicó el 17%; por lo que toca a inversión, se le destinó el 13.5%, y el 65%, se destinó al Fisco.

#### **4.6. PERÚ.**

Perú es una república democrática y social, con un gobierno unitario, representativo y descentralizado. Su extensión territorial es de 1'295,154 Km. 2,<sup>325</sup> y tiene una población al año 2003, de 27'148,000 habitantes.<sup>326</sup>

##### **4.6.1. Antecedentes.**

Con antecedentes heredados del antiguo Derecho Español, que no mencionaré aquí, por conocidos, el Perú, por lo que hace a sus Registros

---

<sup>325</sup> IBEROAMÉRICA HOY. Secretaría de Relaciones Exteriores. pp. 315 y 321. México, 1991.

<sup>326</sup> PORTAL DEL GOBIERNO DEL PERÚ. INEI 2005.

de la Propiedad, bien podría dividirse en dos etapas. La primera, antes del SUNARP y, la segunda, después del SUNARP.

Antes de 1994, el Sistema Registral peruano y la operación de sus Registros, presentaban muchas deficiencias, que venían a lesionar a la Seguridad Jurídica de la propiedad inmobiliaria.

El 17 de octubre de 1994, mediante la Ley No. 26,366, se creó la Superintendencia Nacional de Registros, conocido también por sus siglas como SUNARP, hecho histórico que a través del cual se inició la transformación de los Registros de aquel país.

El SUNARP se creó como un organismo descentralizado del Sector Justicia, y como ente rector de los Registros Públicos. Aquí me ocuparé del Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, esto es, del Registro de Predios solamente, en virtud de que en el SUNARP se agrupan otros Registros.

#### **4.6.2. Estructura orgánica.**

La SUNARP está encabezada por un Superintendente Nacional de los Registros, con una sede central, en la ciudad de Lima, capital del país, y se divide en 13 zonas registrales, con 58 oficinas registrales y 23 oficinas receptoras, con un personal de 1,625 trabajadores.

Tomaré como ejemplo de organización zonal, la de la Zona IX, que es precisamente la correspondiente a Lima. Esta zona está constituida como un organismo desconcentrado de la SUNARP, con autonomía registral, administrativa y económica, bajo el mando de un Jefe de Zona, quien dirige, promueve, y coordina las actividades de las Oficinas registrales, dentro de su jurisdicción, que abarca el Departamento de Lima. Cabe señalar que en esta zona se lleva a cabo el 50% de la actividad registral de todo el país.

La Zona está formada por la Oficina Central de Lima, con 5 Oficinas Zonales Receptoras, 5 Oficinas Provinciales Registrales, y con un total de 635 trabajadores. 77 Registradores de inmuebles en la oficina de Lima y se tienen 1, 231,877 predios registrados.<sup>327</sup>

---

<sup>327</sup> Datos proporcionados por el Dr. Álvaro Delgado Schleeleje. Director del Registro de Lima-Callo, en entrevista de Enero de 2006.

#### **4.6.3. Sistema Registral peruano.**

El Sistema Registral peruano sigue la técnica de Folio Real, es de efectos declarativos y causalista, de “*numerus clausus*”,

#### **4.6.4. Principios Registrales.**

En Perú se aplican los siguientes Principios Registrales:

- a. Oponibilidad.
- b. Legitimación Registral y Fe Pública.
- c. Causalidad.
- d. Legalidad y Tracto Sucesivo.
- e. Especialidad.
- f. Prioridad

##### **4.6.4.1. Principio de Oponibilidad.**

El Registro es declarativo y genera oponibilidad de lo inscrito frente a lo no inscrito, y tiene dos supuestos.

- **Supuesto genérico.**  
Para oponer derechos reales a otros derechos, es preciso que el derecho que se opone esté primeramente inscrito.
- **Supuestos Específicos.**  
Tratándose de derechos de distinta naturaleza, se aplicarán las normas del derecho común.

##### **4.6.4.2. Presunción de Exactitud.**

El Sistema recoge las dos presunciones de exactitud reconocidas por la doctrina y el derecho comparado.

- **Relativa – Legitimación Registral.**  
Se presume cierto el contenido de las inscripciones.

- **Absoluta – Fe Pública Registral.**

Se protege al tercero adquirente de buena fe y a título oneroso, que se basa en los asientos del Registro.

#### **4.6.4.3. Causalidad.**

- La inscripción debe su causa a un título material, negocio obligacional, de modo tal que si el título es nulo, la inscripción también lo es.
- No se admite el “consentimiento formal” del derecho germano, salvo en el caso de cancelación de hipotecas.
- El título material que da origen a la inscripción debe constar en el asiento correspondiente.

#### **4.6.4.4. Calificación Registral.**

- **Legalidad.**

Se califica La legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la validez del acto y la capacidad de los otorgantes.

- **Tracto Sucesivo.**

Salvo la primera inscripción, ninguna otra se hace sin que esté previamente inscrito el derecho de donde emana.

#### **4.6.4.5. Técnica de Inscripción.**

- Se utiliza la técnica de Folio Real.
- Se aplica una técnica de encasillado en Folio Electrónico.
- Tiene plena vigencia el Principio de Especialidad, de tal modo que, a cada inmueble, le corresponde una partida y a cada derecho un titular.



#### 4.6.4.6. **Prioridad.**

En función a la fecha de ingreso, y con dos circunstancias.

- **Prioridad Preferente.**  
El Registro ordena los derechos compatibles.
- **Prioridad Excluyente.**  
El Registro excluye los derechos incompatibles.

#### 4.6.5. **Relación con los Tribunales de Justicia.**

Existe una relación con los Tribunales de Justicia por lo que hace a:

- **Calificación.**  
La calificación registral se encuentra restringida en el caso de los títulos que contienen mandatos judiciales.

El Registrador no puede calificar ni la validez, ni la eficacia, ni los fundamentos del mandato judicial.

La calificación se limita básicamente a la forma y a los obstáculos que pudieran emanar de la partida.

El Juez tiene la facultad de ordenar al Registrador, bajo responsabilidad, la inscripción de un mandato judicial, aun cuando existan obstáculos para su inscripción.

- **Revisión Judicial.**  
Frente a las denegatorias de servicio, y otro tipo de decisiones de los Registradores, los usuarios pueden apelar ante el Tribunal Registral, órgano especializado de segunda instancia administrativa registral, cuyas resoluciones ponen fin a la misma.<sup>328</sup>

---

<sup>328</sup> El Perú es el único país en Latinoamérica que tiene un Tribunal Registral, el cual además, funciona con mucha efectividad, pues sus integrantes son especialistas en Derecho Registral. En México, quienes hemos estado al frente de Registros Públicos, entendemos que, aún cuando el recurso administrativo, ante el Director General, como funciona en el Distrito Federal, es adecuado y resuelve de hecho muchas controversias, el hecho de tener un Tribunal especializado genera mayor confianza y elimina el recurso judicial. Quienes hemos tenido la experiencia de estar al frente de Registros Públicos, nos hemos enfrentado a casos en que jueces dicten resoluciones infundadas, por su desconocimiento, dicho sea con todo respeto, de la especialidad que constituye el Derecho Registral.

Las decisiones del Tribunal Registral son recurribles ante los Tribunales de Justicia, a través de la acción contencioso-administrativa, quienes en última instancia y con fuerza de cosa juzgada se pronunciarán sobre el tema.

- Salvaguarda de los Tribunales.  
Cualquier rectificación o cancelación de un asiento registral que involucre su nulidad, solo puede ser declarada por el Poder Judicial.

Se da la excepción de los casos de extensión de asientos registrales sin causa o título material que los origine.

## **4.7. URUGUAY**

### **4.7.1. Antecedentes.**

La Republica Oriental del Uruguay tiene como forma de gobierno, el Republicano, representativo, con separación de poderes. Está situada en la zona de transición de las mesetas brasileñas y las pampeanas. Limita con Brasil hacia el norte y noroeste; con Argentina, hacia el sur, marcando los límites el Río de la Plata y por el oeste el Río Uruguay; finalmente, por el este, limita con el Océano Atlántico. Su territorio tiene una extensión de 176,215 km. 2,<sup>329</sup> y su población es de 3'185,000 habitantes.<sup>330</sup>

### **4.7.2. Antecedentes históricos.**

Los antecedentes históricos del Sistema Registral Uruguayo se puede dividir en dos períodos: Período Colonial y Período Nacional.

El Sistema uruguayo, como otros países de Latinoamérica, es heredero de las instituciones españolas de la época colonial, en la que se impone el Oficio de Hipotecas, lo cual ocurrió el 16 de noviembre de 1796, y constituyó por tanto, la primera oficina registral. Hay que recordar que entonces estos Oficios, que podríamos llamar "registros", en su primera fase, eran "registros" de cargas, algo que hoy resulta solo un aspecto del Registro Moderno, que surge con la Ley Hipotecaria española de 1861. Estos oficios estuvieron a cargo de particulares, hasta mediados del siglo

---

<sup>329</sup> IBEROAMÉRICA HOY. Sria. de Relaciones Exteriores. Pp. 375 a 378.

<sup>330</sup> ENCICLOPEDIA SALVAT. Ed. Salvat Editores, S. A. Madrid, España.

pasado, en que se estatizó la función, a través de la Ley 11.923, del 27 de marzo de 1953.

En 1855, en medio de turbulencias provocadas por la que se dio en llamar “Guerra Grande”, que condujo al enfrentamiento entre “doctores” y “caudillos”, el 30 de junio de ese año, se creó por Ley, el Registro de Ventas, que más tarde llevaría el nombre de Registro de Traslaciones de Dominio. Este Registro estaba descentralizado, teniendo la oficina central en Montevideo, y un Registro en cada una de las capitales de Departamento, que eran llevados por los actuarios de los Juzgados Letrados y un Registro en cada una de las ciudades más importantes, que eran llevados por los Jueces de Paz. Un serio problema representó el hecho de que la competencia de lo diferentes Registros era nacional, lo cual dificultaba enormemente el conseguir información, y debo agregar el que esto no se avenía al hecho de que la esencia del Registro es la Publicidad y esto se contrapone al ocultamiento o clandestinidad, que para efectos prácticos se daba en Uruguay.

El proceso de creación y consolidación de los Registros Públicos del Uruguay, se puede dividir a su vez, en tres períodos:

- 1º. Desde su origen, hasta la entrada en vigor de la Ley 10.793 de 25 de septiembre de 1946.
- 2º. Vigencia de la Ley 19.793.
- 3º. Ley Orgánica Registral, número 16.871, de 28 de septiembre de 1997, que entró en vigor hasta el 1º de mayo de 1998.

#### **4.7.2.1. Primer Período.**

En los antecedentes históricos ya me he referido a este período, en sus aspectos más remotos, por lo cual agregaré que, a mediados del Siglo XIX, Uruguay hacía esfuerzos por consolidar el régimen de propiedad de la tierra, que fuera prácticamente destruido por la Guerra Grande.<sup>331</sup>

Esto resultó en el fin del viejo patriciado y la constitución de una nueva clase propietaria, formada principalmente por brasileños que se asentaron

---

<sup>331</sup> HALPERIN DONGHI, Tulio. Historia Contemporánea de América Latina. Ed. Alianza Editorial Mexicana, 5ª. Reimpresión. pp. 215 y 216. México, 1997.

en el Este y europeos en el litoral Oeste, que adquirieron tierras a precios muy bajos, aparentemente con poco valor, que se acogieron a lo que ellos sentían que era un régimen protector de la propiedad, que otorgaba el nuevo Código Civil de 1865, y el Código Rural de 1875.

En 1865 se crea el Registro Nacional de Comercio, a cargo de los juzgados que adoptaron el mismo nombre, cuya función, más tarde fuera encomendada a los Juzgados Letrados en lo Civil, siempre dependiendo del Poder Judicial. El 8 de abril de 1986, por virtud de la Ley 15.809, tan solo en Montevideo, entraron a formar parte de la Dirección Nacional de Registro, y en provincia continuaron bajo la dependencia del Poder Judicial, solo hasta la expedición de la Ley 16.320 del primero de noviembre de 1992, artículo 383, y el Decreto reglamentario 26/995, pasaron a depender, también, de la Dirección Nacional de Registros.

Por otra parte, en distintas fechas, se crean Registros por actos, como es el caso del Registro de Embargos e Interdicciones, al que se le fueron añadiendo secciones, como la de Reivindicaciones e Investigación de la Paternidad; Registro de Único de Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazo, creado mediante la Ley 8.733, de 17 de junio de 1931 y mediante esta misma disposición, la Sección de Derechos Civiles de la Mujer. También se crea el Registro de Arrendamientos, al que se le añade la sección de Prendas Rurales en 1918 y las Industriales en 1928. Como es fácil de comprender, estos Registros y secciones se introdujeron sin que hubiera principios rectores que los acotaran, sin unidad orgánica ni técnica registral.

#### **4.7.2.2. Segundo Período.**

Como fin del Primer período, aparece la Ley 10.793, que constituyó el primer esfuerzo por contar con una Ley Orgánica Registral, con objeto de racionalizar la legislación de la materia. Objetivo logrado solo a medias, pues se hizo sobre la base de tratar de adecuar el Sistema Registral a la realidad que existía, que como se ha señalado, estaba formado por diferentes Registros que fueron creados en función de actos inscribibles, sin aplicar criterios técnico jurídicos, lo que dio lugar a que, en realidad, se crearan diferentes Sistemas de registro.

Esta Ley duró medio siglo y durante su vigencia se introdujeron modificaciones importantes, aunque sin un objetivo definido y sin rigor técnico, habiendo dado lugar a la creación de más Registros y secciones;

así, se creó el Registro de automotores en 1965, la sección de Sociedades Civiles de Propiedad Horizontal en 1978.

Este período se caracterizó por su falta de armonía entre los diferentes Registros y secciones, la existencia de diversos sistemas de registro, la vulnerabilidad de los índices manuales, la tardanza en la expedición de certificados e inscripción de documentos, y el continuo y preocupante deterioro de los índices y asientos registrales.

No obstante lo anterior, el Sistema funcionó, en opinión de los propios escribanos<sup>332</sup>, debido a dos razones principales: los buenos funcionarios y 'el minucioso y preciso estudio de títulos y la bondad de la documentación que ingresaba al Registro, cuya autoría estaba a cargo de Escribanos con sólida formación universitaria'.

#### **4.7.2.3. Tercer Período.**

Este período se inicia con la aparición de la Ley 16.871 de 28 de septiembre de 1997, llamada Ley Orgánica Registral, que entró en vigor el 1º. de mayo de 1998.

Esta Ley tuvo como características relevantes, en que se estructura un nuevo Sistema Registral, como un verdadero estatuto jurídico. El Sistema se basa en el Folio Real para lo correspondiente al Registro de Propiedad, y otro con base personal, para los Registros Nacional de Actos Personales, de Personas Jurídicas y Prenda Sin Desplazamiento.

Digno de destacar, es el que este nuevo Sistema incorpora nuevos Principios Registrales, que no existían en Uruguay que son: Matriculación, Tracto Sucesivo, y Prioridad atenuada a todo el Sistema, independientemente a los que existían con anterioridad, que eran los de Publicidad, Inscripción, Rogación, Especialidad o Determinación, Legalidad, Insubsanabilidad y Radicación. Asimismo, se incorpora el Principio de Autenticidad para la inscripción de contratos de Prendas y Arrendamientos.

---

<sup>332</sup> CROCE URBINA, Juan Pablo. Sistema Registral Uruguayo. Monografía. pp. 1 a 3. Primer Congreso Iberoamericano de Derecho Registral. Antigua, Guatemala, 2003. Juan Pablo Croce Urbina, fue Director Nacional de los Registros del Uruguay y, en la actualidad, es Presidente de la Asociación de Escribanos del Uruguay.

Además, se crean dos nuevas instituciones: la Reserva de Prioridad como acto inscribible y los Negocios sobre el Rango.

En el Registro de Automotores, se incorpora el necesario consentimiento del cónyuge en la enajenación de automóviles.

#### **4.7.3. Organización Administrativa.**

La autoridad superior de los Registros en el Uruguay, es la Dirección Nacional de Registros, que depende del Ministerio de Educación y Cultura. Así lo establece la Ley 16.871, llamada Ley Orgánica Registral, en su artículo 2º, que además de establecer esta dependencia, le da autonomía técnica.

De la Dirección Nacional dependen tres registros:

##### **1. Registro de Propiedad, compuesto por dos secciones:**

- a. Inmobiliaria. Esta sección funciona de manera descentralizada, con 19 oficinas departamentales, una en cada capital; y dos locales, que se ubican en Pando y Capital de la Costa.
- b. Mobiliaria, dividida en tres Registros:

- Registro de Vehículos Automotores.
- Registro de Prendas sin Desplazamiento.
- Registro de Aeronaves.

##### **2. Registro Nacional de Actos Personales.**

Este Registro es único y a nivel nacional y está centralizado en Montevideo. Se compone de cinco secciones, que son:

- a. Interdicciones.
- b. Universalidades.
- c. Regímenes Matrimoniales.
- d. Mandatos y Poderes.
- e. Sociedades Civiles de Propiedad Horizontal.

### **3. Registro de Personas Jurídicas.**

Al igual que el anterior, es un Registro único, con jurisdicción nacional y centralizada en la ciudad de Montevideo, del que forman parte dos registros:

- a. Nacional de Comercio.
- b. Asociaciones Civiles y Fundaciones.

#### **4.7.4. Competencia de los Registros.**

Los actos inscribibles en el Registro de Propiedad, están establecidos en el artículo 17 y, en el 25, lo que respecta a Muebles. Los inmuebles se inscriben en el Registro que corresponda a su ubicación o jurisdicción, en tanto que los muebles se manejan de manera centralizada en la capital del país. Esto es al menos lo que dispone el artículo 6º, de la Ley. (Hasta el año de 2003, en la práctica esta disposición no operaba).

Los actos inscribibles en el Registro Nacional de Actos Personales, están previstos por el artículo 25.

Por lo que se refiere a los actos inscribibles en el Registro de Comercio, el artículo 49 se ocupa de ellos.

El Registro de Propiedad fue informatizado en el año de 1994, en tanto que los demás se informatizaron en 1998 y, en la actualidad, sus asientos son electrónicos. El Registro Nacional de Actos Personales se encuentra informatizado, del que se maneja información descentralizada, por conducto de las oficinas departamentales y locales.

Por cuanto al Registro de Personas Jurídicas, hasta 2003, solo el Registro Nacional de Comercio estaba informatizado; sin embargo, los índices fueron capturados electrónicamente desde 1958.

#### **4.7.5. Autonomía de la Función Registral.**

La Dirección General de Registros está supeditada a una autoridad jerárquica superior; sin embargo, goza de autonomía técnica, según disponen los artículos 1º. y 2º. de la Ley, así como el artículo 1º. de su Decreto Reglamentario. Esto significa que el Registrador tiene

independencia técnico registral. Es conveniente aclarar que la inconformidad es resuelta por la Dirección General. En el caso del Uruguay, se debe oír previamente a la Comisión Asesora Registral, -que está integrada por cinco miembros que son: el auditor registral, el asesor Técnico, el Asesor Letrado de la D.G.R. y dos técnicos registradores- de acuerdo a lo previsto por el artículo 3º. de la Ley, que está orientado a sentar como fines de la Dirección General, aquellos que soportan de la Autonomía Técnica Registral, y en el numeral tercero de dicho artículo, explica el por que de esta determinación, cuando señala como uno de los fines: “impartir instrucciones generales o particulares, órdenes de servicio y demás actos de cumplimiento de las normas legales o reglamentarias, con carácter vinculante para los Registradores, a fin de unificar criterios de calificación registral. En este último caso deberá contar, preceptivamente con la conformidad previa de la Comisión Asesora Registral”.

La autonomía Técnico registral, es la única de que disfrutaban los Registros en el Uruguay, y el artículo 64 de la Ley se refiere a ella, cuando señala que: “el registrador califica bajo su responsabilidad”, pero carecen de autonomía administrativa, como tampoco tienen autonomía económica.

Es muy importante señalar que desde el año de 1994 existe un anteproyecto de Ley, que recientemente ha sido actualizado, para modificar la naturaleza jurídica de la organización registral, transformando a la Dirección Nacional de Registros, en un Instituto Nacional de Registros, en organismo paraestatal, con total autonomía administrativa y financiera. Esto va acorde con la Doctrina y las prácticas modernas en los países más avanzados.<sup>333</sup>

#### **4.7.6. Principios Registrales.**

Ya se ha dicho que los Principios Registrales son las guías inspiradoras de la estructura y el ordenamiento jurídico-registral, y por tanto se ven reflejadas en el cuerpo normativo de los respectivos Sistemas Registrales.

En Uruguay no se aplican los Principios de Legitimación y de Fe Pública.

---

<sup>333</sup> *Ibidem.* pp.4 a 7.



#### **4.7.6.1. Principio de Publicidad.**

En Uruguay se aplica solamente el **aspecto formal** de la publicidad, es decir, que se puede conocer la información registral que debe ser íntegra y total, más no se aplica el **aspecto material**, que como sabemos, tiene que ver con la presunción de exactitud de los asientos registrales, que se traduce en que lo que consta en el Registro se presume exacto, es decir, lo que existe en el Registro es la realidad. Este es el criterio que existe en los Sistemas Registrales de España y Alemania. Esta presunción de exactitud registral está vinculada al Principio de Legitimación.

El Principio de Publicidad está regulado por la Ley 16.871, en los artículos 72 al 78, y en los artículos 16, literal E, 17, 25, 31, 35, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 60 y 80.

#### **4.7.6.2. Principio de Inscripción.**

Este principio deriva del de Publicidad; es la otra cara de este Principio, cuya aplicación resulta en la materialización de los asientos registrales, con lo que se le da expresión formal y material a la publicidad. Este Principio está contenido el artículo 93 de la Ley.

La inscripción es declarativa, y la consecuencia jurídica por la falta de la inscripción, es la inoponibilidad frente a terceros.

#### **4.7.6.3. Principio de Rogación.**

Este Principio, como otros, es universal y significa que toda inscripción o anotación en el Registro, solo podrá llevarse a cabo mediante solicitud de los actos registrales deben hacerse a solicitud de quien esté legitimado legalmente para ello. El Registrador no puede actuar de oficio, y solo podrá hacerlo a solicitud de parte.

El artículo 85 de la Ley 16.871 establece quienes se encuentran legitimados para solicitar la inscripción, y el artículo 55, inciso primero, para solicitar la Reserva de Prioridad.

El artículo 86 de la misma Ley, establece la posibilidad del desistimiento por parte de los interesados, siempre que esto se de durante el trámite de

inscripción, pues una vez hecha esta, solo un Juez puede cancelar la inscripción.

#### **4.7.6.4. Principio de Legalidad.**

Este Principio que tiene su aplicación en la Calificación Registral, está ligado a la competencia territorial y material del acto a inscribir.

La Calificación se lleva a cabo en tres aspectos:

- Formal: Instrumental y Registral.
- Sustancial.
- Fiscal.

Conforme a lo que dispone la Ley, la calificación debe realizarse sobre tres aspectos:

1. Calificación Formal Registral. Este aspecto está referido a las formalidades exigidas por la Ley, respecto del documento presentado para su registro, y en aplicación del Principio de Especialidad, en cuanto que tenga todos los elementos necesarios para su inscripción, como lo establece el artículo 65, numeral 1, y el artículo 53 del Decreto 99/98.
2. Calificación Formal Instrumental. Consiste en el control que debe tener el Registrador por lo que hace al documento en si mismo, y que está prescrito por el artículo 65, numerales 4 y 87, y de este al 91.
3. Calificación Sustancial. Esta se refiere a que el Registrador no inscribirá en forma definitiva, los actos que están afectados de nulidad absoluta, cuando esta nulidad resulte del propio documento, conforme a lo que prescribe el artículo 65, numeral 2 de la Ley.
4. Calificación Fiscal. Está contenida en el artículo 65 numeral 3 de la Ley, y se refiere al cálculo y pago de los impuestos que correspondan al negocio jurídico de que se trate.

#### **4.7.6.5. Principio de Especialidad o Determinación.**

Este principio se aplica en el Uruguay en toda su extensión, y exige por tanto, que se describa, en forma completa, los bienes, ya sean inmuebles o muebles, así como los sujetos del derecho.

Por lo anterior, se deben señalar: el bien a inscribir, los sujetos del derecho, y la naturaleza jurídica del derecho que se transmite, así como la extensión del mismo.

La Ley del 2001 exige que el inmueble, en cuanto a sus características físicas, esto es, que medidas y colindancias, correspondan exactamente a la situación real, lo cual exige que se emita un Certificado de Caracterización Urbana, que emite la Dirección Nacional de Catastro. En el Derecho Registral uruguayo se exige que se cuente con planos que hayan sido inscritos desde 1960, para poder llevar a cabo la transmisión del dominio de los bienes inmuebles, así como para poder llevar a cabo cualquier modificación o alteración de la configuración gráfica del inmueble, como la división, fusión, segregación y otros. Esto, se dice, para facilitar la identificación del inmueble y, con esto, evitar la posible doble matriculación.

El plano que se exige garantiza la existencia del inmueble y su ubicación con una configuración gráfica determinada, plano que debe haber sido inscrito, previamente, en la Dirección Nacional de Catastro. Es conveniente señalar que en el Uruguay existe un Catastro que cubre la totalidad de su territorio.

La Especialidad no solo esa referida al inmueble, sino también al derecho que se registra, su naturaleza, condiciones, extensión, valor, y alcance.

Este Principio se encuentra en el contenido de los artículos 9, 11, 30 y 63 de la Ley, que producen como consecuencia que “el bien a que se refiere el plano y el derecho a que se refiere el título hábil, que se traslada al Folio Real, deberá estar debidamente determinado, señalándose además con claridad las cuotas partes en que se divide, el título de adquisición y los elementos gráficos que surgen del plano”.<sup>334</sup>

---

<sup>334</sup> *Ibidem.* pp. 9 a 11.

#### **4.7.6.6. Principio de Tracto Sucesivo.**

Este Principio, también generalizado en todos los países con herencia romano-germánica, implica que la cadena de transmisiones del dominio no falte ni un solo eslabón, es decir, que estas no se vean interrumpidas. Además, y para poder continuar la cadena de transmisiones, es preciso que quien trasmite el derecho sea quien aparezca como su titular en los asientos que obren en el Registro.

La Ley uruguaya divide a este Principio en dos aspectos:

1. Tracto Sucesivo Formal.

Está previsto por el artículo 57, inciso 1, que dispone lo que acabo de señalar, en el sentido de que quien va a transmitir un derecho, debe figurar en el Registro como titular del mismo.

2. Tracto Sucesivo Formal.

El inciso 2 del propio artículo 57, señala que cada asiento registral debe estar referido a un solo acto jurídico. En forma excepcional este mismo artículo de la Ley y el 58, permiten el Tracto Sucesivo Abreviado, que consiste en que en un solo asiento conste más de un acto inscribible. Esto ocurre principalmente, en los casos en que falten antecedentes registrales, cesión de derechos posesorios, , actos otorgados por jueces, síndicos o albaceas; prescripción, partición forzosa de bienes hereditarios, actos simultáneos de un mismo bien; cuando el acto anterior sea una universalidad; cuando sea un mandato judicial; arrendamientos y promesas otorgadas por los herederos del titular del bien; demandas o embargos contra los derechos de los herederos de los bienes, que continúen a nombre del causante.

#### **4.7.6.7. Principio de Prioridad o de Rango.**

Este Principio está contenido en el Principio de Derecho que señala: "Primero en tiempo, primero en Derecho", y en el caso del Registro, la prioridad la da cuando se presenta el documento para su inscripción.

El documento que ingresa primero excluye al que se presente después, sin importar el tiempo transcurrido, o tendrá prioridad de rango cuando se trate de derechos que no sean excluyentes. Es pertinente señalar que lo que define la prioridad es la fecha de presentación del documento, y no la fecha

del documento mismo en que hubiera sido otorgado. El Derecho Registral, vigente en el Uruguay, recoge este Principio en el artículo 59 en sus incisos 1 y 4.

En Uruguay, la Ley en vigor, recoge dos variantes del Principio de Prioridad, que son la Reserva de Prioridad, y los Negocios Jurídicos de Rango.

#### **4.7.6.7.1. Reserva de Prioridad.**

Es un acto registral de carácter instrumental, por virtud del cual se hace saber el otorgamiento de un acto jurídico que debe ser publicitado. Esta Reserva está limitada a 30 días corridos, a partir de su presentación al Registro, y da la Prioridad respecto de cualesquier otro acto que deba ser publicitado, y que hubiera sido presentado con posterioridad. La Reserva de Prioridad está sancionada por el artículo 55 de la Ley, y la Resolución 38/99 de la D.G.R.

Las características de la Reserva de Prioridad, son: las de ser un acto inscribible, facultativo, formal y rogado, que solo puede ser solicitado por ciertas personas, de acuerdo a lo que señala el artículo 86 de la Ley, y sobre bienes que estén matriculados con anterioridad, cabe el desistimiento, y se puede pedir para más de un acto y más de un bien. Artículo 17, numeral 17, l25 literal H, 49 literal10, 55 inciso 2, 60 inciso 3, 63 inciso 4, 64 inciso final, y 50 inciso 3 del Decreto 99/98.

Los actos jurídicos que pueden acogerse a la Reserva de Prioridad, son: la transmisión, constitución, modificación, cesión de Derechos Reales, créditos de uso, promesas de enajenación y cesión de promesas de bienes inmuebles, promesas de enajenación y cesiones de promesas de establecimientos comerciales. Las personas que están legitimadas para solicitar la Reserva, son: el titular registral, su representante o el Escribano que hubiera intervenido. Estas condiciones están establecidas en el artículo 55 y 63 Literal D y 50 Literal F del Decreto 99/98.

#### **4.7.6.7.2. Efectos de la Reserva de Prioridad.**

La inscripción debe llevarse a cabo dentro del plazo de 30 días, de otra manera se pierde la Reserva, y los efectos frente a terceros se retrotraen a la fecha del otorgamiento del acto.

Los actos que se presenten al Registro, con posterioridad a la Reserva, se inscriben en forma provisional, en espera de que se otorgue y se inscriba o no, el acto amparado. En caso negativo, o se inscribe fuera del plazo de los 30 días, la inscripción provisional se transforma en definitiva.

El artículo 51, inciso 2 del Decreto 333/98 y el artículo 298 de la Ley, disponen que los actos que no se opongan al acto reservado, o protegido por la reserva, o los actos informativos, inscritos durante el período de la reserva no se cancelaran.

#### **4.7.6.7.3. Efectos sobre el rango.**

Este aspecto de la reserva es de suma importancia, pues sobre él recae la definición del lugar, que dentro del orden de prelación le corresponda a cada derecho. Esta cuestión está prevista por el artículo 60 de la Ley.

El Derecho Registral uruguayo previene una serie de requisitos para se pueda dar el efecto sobre el rango, que son:

- Tener el consentimiento de los terceros con derechos que se hubieran registrado con posterioridad a quien negocia el rango.
- El negocio jurídico debe elevarse a escritura pública y estar inscrito.
- Solo es negociable en una sede registral o en una misma sección del Registro Nacional de actos personales.
- El rango de la reserva de prioridad no se puede negociar.
- Tampoco es negociable el rango de una hipoteca, independientemente del crédito al que accede.

#### **4.7.6.8. Principio de Insubsanabilidad.**

El artículo 62 de la Ley es muy claro, al disponer que la inscripción en el Registro no convalida los actos nulos o anulables, ni subsana los vicios o defectos que pueda tener.

Tratándose de una nulidad relativa, el Registrador inscribe en forma definitiva, aun cuando esto no subsana la nulidad.

Si del documento presentado al Registro se desprende que está afectado de nulidad absoluta, el Registrador está imposibilitado de inscribirlo en forma definitiva. El Registrador inscribirá, solo en el caso de que la nulidad no se derive del propio instrumento, sin que, como ya se ha dicho, la nulidad quede subsanada.

#### **4.7.6.9. Principio de Matriculación.**

La Ley 16.871, en el artículo 8 establece la tipificación del Sistema Registral uruguayo que es de base real, y la matriculación es el primer ingreso de bienes inmuebles al Sistema, donde quedan individualizados en una ficha Real, con una matrícula alfanumérica, secuencial y permanente.

#### **4.7.6.10. Principio de Legitimación.**

El contenido de este principio significa que la situación jurídica de que se trate, se presume exacta e íntegra, con una presunción “iuris tantum”.

Este Principio se encuentra íntimamente ligado al de Publicidad, por el que se presume la veracidad de los asientos registrales.

No obstante lo anterior, la Ley 16.871, no consagra este Principio.

#### **4.7.6.11. Principio de Fe Pública Registral.**

Este Principio que se aplica en los Registros de Derechos, en los cuales se asigna o se certifica la propiedad, tampoco es recogido, por la Ley.

Los Registros de Derechos tienen a este Principio como una pieza central del Sistema, y se expresa, en el sentido de que la inexactitud registral no perjudica al tercero adquirente de buena fe y a título oneroso.

#### **4.7.6.12. Principio de Buena Fe.**

Este Principio implica que el tercero desconoce la inexactitud registral, y debe referirse al momento del otorgamiento, cuando nace el derecho y tiene validez y eficacia entre las partes.

Este Principio está íntimamente relacionado con el anterior, el de Fe Pública, que precisa de la Buena Fe.

No obstante lo dicho, este Principio, al igual que los otros dos, no es considerado por la Ley.

### **4.8. ESPAÑA.**

España está situada en la Península Ibérica. Limita al norte con el Mar Cantábrico y con la República francesa; al sur, con el Estrecho de Gibraltar y el Mar Mediterráneo; al oriente, con Francia y al poniente, con el Océano Atlántico y Portugal. Su territorio tiene una superficie de 505,989 km. 2. y su población es de 42'117,064 habitantes.<sup>335</sup>

Su régimen político es el de una Monarquía Constitucional.

#### **4.8.1. Antecedentes.**

La evolución del Derecho español, en lo que respecta a los Registros, data del Siglo XIV, en el que se introducen los Registros de Censos, en 1529, que luego evolucionaron en 1649 a los de Contadurías e Hipotecas, para pasar a convertirse en Oficios de Hipotecas en 1713, referentes básicos para los registros modernos. Hasta aquí, los Registros lo fueron de cargas.

No es sino hasta 1851, cuando García Goyena elabora un Proyecto de Código Civil, en que se puede decir que se inicia el periodo de Modernidad del Registro español.

1851 marca un gran cambio en una España que hasta entonces, se regía por Las Partidas. El Código Civil de 1852 abandona el criterio de este cuerpo de Leyes, que favorecía al primero en la posesión, para adoptar

---

<sup>335</sup> LA ENCICLOPEDIA. Ed. Salvat Editores. Madrid, 2004.



otro muy distinto que reconocía como titular del derecho, al primero que hubiera inscrito. Con esto se resolvía el problema de la doble venta.

Este fundamental cambio quedó establecido en con la Ley Hipotecaria de 1861, cuya Exposición de Motivos es muy avanzada para la época, y que además contiene las razones que obligaron al cambio.

Resulta increíble que a 150 años de distancia, se tuvieran conceptos tan avanzados, a grado tal, que la espina dorsal del Sistema Registral Español actual, está contenida en este documento.

En la Exposición de Motivos mencionada, se habla de la necesidad de la Reforma hipotecaria, señalando que la Comisión de Codificación", no necesita examinar los vicios de nuestro actual sistema hipotecario". Y sigue diciendo que ya había sido expuesta la insuficiencia y necesidad de la Reforma, pues las "leyes hipotecarias están condenadas por la ciencia y la razón, porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen 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". Y agrega que la reforma lleva por objeto, "...dar certidumbre al dominio y a los demás derechos, en la cosa, para poner límites a la mala fe, y para liberar al propietario del yugo de usureros despiadados".

En esta exposición de motivos ya se hace referencia del principio de publicidad y se señala de manera contundente, que "la condición más esencial de todo sistema hipotecario, cualesquiera que sean las bases en que descansa, es la fijeza en la seguridad de la propiedad: si esta no se registra, si las mutaciones que ocurren en el dominio de los bienes inmuebles no se transcriben o no se inscriben, desaparecen todas las garantías que puede tener el acreedor hipotecario. La obra del legislador que no estableciera este principio no sería subsistente, porque caería abrumada por el peso del descrédito".

Este documento no solamente señala que la inscripción o transcripción de la propiedad inmueble debe llevarse a cabo, fuera de toda duda, pues la primera base de la ley debe ser el Registro de la Propiedad.

"El antiguo sistema de las hipotecas ocultas, desde luego debió ser desechado, pues con él es incompatible el crédito territorial y desnaturaliza

la hipoteca, haciendo que en lugar de buscarse como garantía el crédito real del deudor, se prefiera más bien su crédito personal. Todas las naciones modernas y la nuestra lo han anatematizado; por esto puede decirse que su causa está irremisiblemente juzgada por la historia, las leyes y por la ciencia”.

Estas ideas permearon en el ámbito de los registros públicos inmobiliarios y desde hace mucho tiempo se considera que ningún sistema registral puede ser eficiente y eficaz, por no brindar seguridad jurídica, si se permite que existan cargas ocultas, pues esto da lugar a que sea “fuente de estelionatos y causa de usuras inmoderadas”. Esta observación es congruente con la realidad, pues cuando existen riesgos del tipo señalado, quienes prestan dinero lo compensan con altos intereses.

La Exposición de Motivos puso en claro cual era la finalidad del establecimiento de un sistema de publicidad registral, y por tanto, no podía dejar de referirse, con énfasis, al tema de la publicidad, porque estaba consagrada de manera absoluta, siendo que es algo esencial para el Registro y, así, en la parte conducente, nos dice:

"Nuestro sistema hipotecario no consagra de una manera absoluta al principio de la publicidad, de manera que los derechos reales ocultos quitan casi toda su eficacia a los Registros y a las leyes que mandan registrar los contratos; se introduce la desconfianza en la contratación de los inmuebles y se embaraza por consiguiente su circulación y movimiento. Y cuando la propiedad no puede transmitirse fácil y seguramente, no acuden los capitalistas a emplear sus fondos en préstamos con hipoteca. La escasez de la oferta produce carestía del interés de los capitales prestados como compensación del riesgo al que se exponen los prestamistas. Obligados, los propietarios a pagar crecidos réditos por los fondos que emplean en la labranza, o se abstienen a mejorarla y extenderla o abandonan el cultivo y arriendan sus heredades, lo cual los pone en manos de quien no tiene interés en hacer en ellas ninguna mejora cuyo fruto pueda recogerse en un breve periodo, o apremiados por la necesidad se someten a la ley del capitalista, se obligan a pagar intereses superiores al producto líquido de su industria y al cabo se arruinan devorados por la usura. En remedio de tan grandes males está en la reforma de la ley hipotecaria (...) Es menester dar publicidad a todos los derechos reales, que permaneciendo ocultos como hoy, son un peligro constante y una dificultad insuperable para la seguridad del dominio y de los demás derechos que de él se desprenden. Sólo así podrán adquirirse y

trasmitirse con seguridad los derechos reales, que son la base y garantía del crédito territorial”.

Más adelante se dice enfáticamente que: "no hay pues más que un sistema aceptable: el que tiene por base la publicidad y la especialidad de las hipotecas. ...Consiste esta en que desaparezcan las hipotecas ocultas en que no puede perjudicar al contrayente de buena fe ninguna carga que gravite sobre la propiedad si no se haya inscrita en el registro; en que quien tenga Derechos que haya descuidado inscribir, no perjudique por una falta que a él solo es imputable al que, sin haberla cometido, ni podido conocer, adquiera la finca gravada o la reciba como hipoteca en garantía de lo que se le debe; en que el registro de la propiedad, en que el registro de hipotecas se franqueen a todo el que quiera adquirir un inmueble, prestar sobre él, comprobar derechos que puedan corresponderle y, para decirlo de una vez al fue tenga interés legítimo en conocer el estado de la propiedad y sus gravámenes.

No son de temer en este sistema pesquisas impertinentes, que puedan alentar las malas pasiones y convertir en daño de personas determinadas los secretos de su crédito.

Para conocer la importancia y necesidad del sistema adoptado por la comisión, debe tenerse en cuenta que el fin de la legislación hipotecaria es asentar el crédito territorial en base de la seguridad de la hipoteca y del pago de lo ofrecido. El que presta con hipoteca, más bien que a la persona: puede decirse que presta a la cosa; el valor de la finca hipotecada es la causa por la que entra en la obligación; el deudor es solo el representante de la propiedad; al prestamista nada le interesa el crédito, el estado de fortuna, las cualidades morales de la persona a quien da su dinero, porque para nada las tiene en cuenta; lo que le importa es que la finca baste a reintegrarle en su día de lo que dio. Su crédito no es un crédito personal, es un crédito real; no depende de la persona del deudor, no está sujeta a sus vicisitudes; lo que importa al acreedor es que la hipoteca no desaparezca; adherido, por el contrato, su crédito a la finca, no se altera por la pérdida del crédito personal de su dueño. El crédito territorial así queda suficientemente garantido; cada uno sabe hasta donde alcanza la preferencia que puede tener sobre los demás acreedores; está en el mismo caso que si se hubiese señalado una parte del precio de la finca para el día en que se hiciera el pago, y esto sin temor a privilegios de hipotecas desconocidas por él, puesto que nunca puede perjudicarle lo que no constare en el registro. Con la adopción de este sistema, los capitales tendrán un empleo sólido y fácil, el propietario gozará de un crédito

proporcional a su verdadera riqueza, se activará la circulación, bajará el interés del dinero, y nacerán nuevas fuentes de riqueza y prosperidad".<sup>336</sup>

Es muy, recomendable la lectura de la Exposición de Motivos por lo que se desprende de lo que acabo de apuntar, y además, por que como ya lo señalé en el capítulo tercero de esta investigación, en ella encontramos, por primera vez, una visión global de un "Sistema Registral". En ese texto se hace la primigenia referencia a un Sistema Hipotecario.<sup>337</sup>

Con la Ley Hipotecaria de 1861, España optó por un sistema de especialización máxima.

Omitiré referirme a las, reformas hechas a esta Ley en años posteriores, que de ninguna manera afectaron al concepto de Registro que propuso la misma Ley, concentrados en la Exposición de Motivos que acabo de consignar, y solo se ocuparon de ir adecuando el Sistema, a las exigencias que la vida en sociedad va imponiendo.

Con la Ley Hipotecaria de 1861, España optó por un sistema de especialización máxima.

#### **4.8.2. Sistema Registral.**

El Sistema Registral español se basa en la técnica de Folio Real, lo que implica la determinación de los Derechos Reales y la identificación de las fincas; es rogado, de Fe Pública, y declarativo, aun cuando se torna constitutivo, en solo una circunstancia, que es cuando de proteger al tercero se trata, y siempre que exista la buena fe, y que la adquisición se haya hecho a título oneroso. Quien adquiere en estas condiciones, confiado en lo que el Registro publica, es mantenido en su adquisición. Por esto, también podemos decir que estamos ante un Sistema semi-constitutivo.

EL Sistema Registral español tiene la particularidad de tener una ley especial, que es la Ley Hipotecaria de 1861, con sus posteriores reformas de 1869, 1909, 1944-1946; como también cuenta con un Reglamento Hipotecario, que data de 1947, con reformas hechas en 1998, y febrero y mayo de 2000.

---

<sup>336</sup> LEGISLACIÓN HIPOTECARIA. Ed. Tecnos. Decimatercera edición. pp. 29 a 35. Madrid, 2002.

<sup>337</sup> Ver páginas 151 y 152 de esta investigación.

### 4.8.3. Organización.

El Registro de la Propiedad Inmobiliaria español, es una institución jurídica, orientada a dar certeza y seguridad de los Derechos inscritos, así como a dar seguridad al tráfico jurídico. Es un Registro de Derechos, basado en la certeza y seguridad de lo inscrito y en la calificación del funcionario técnico, profesional e independiente. El Registro español es un Registro de Fe Pública registral. Por esta razón no es un Registro de documentos, y no hay transcripción de los documentos, ni archivo de títulos y rige el Principio de Inscripción. El Registro tiene una característica especial que consiste en ser instrumento de garantía de las transacciones inmobiliarias y asegura al adquirente, con los requisitos que la ley exige, el mantenimiento de la inscripción.

El Registro español se rige por tres principios esenciales:

1. **Principio de espejo:** basta ver el último asiento, pues este refleja fielmente los derechos de propiedad inmobiliaria.
2. **Principio de cortina o telón:** es suficiente consultar al Registro de la Propiedad para conocer las titularidades y cargas vigentes.
3. **Principio de aseguramiento:** el Registro publica y garantiza la legalidad y certeza de lo publicado.

Su organización es de base territorial, y está formado por 900 Registros de la Propiedad, además de los Registros Mercantiles que son 59.

El Registro de la Propiedad se integra en el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, que es una Corporación de Derecho Público, que depende del Ministerio de Justicia y de la Dirección General de los Registros y del Notariado.<sup>338</sup>

El Registro es además, una organización administrativa, a cargo de un Registrador profesional, quien asume el costo del sistema, con cargo al quien solicita la inscripción.

---

<sup>338</sup> Estatutos Generales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Ed. Idem. Centro de Estudios Registrales. Madrid, 1997.

Desde el punto de vista funcional, el Registro está a cargo de un profesional especializado, quien cobra al usuario el arancel autorizado por el Ministerio de Justicia, y asume la responsabilidad de sus errores, los cuales son cubiertos por un seguro de grupo que tiene el Colegio de Registradores, y Mercantiles de España. El cliente recibe junto al servicio registral, una garantía de compensación económica. Como comentario previo a lo que al final del capítulo se dice, esta parte relativa a la responsabilidad del Registrador por los errores que cometa, es fundamental para el Sistema Registral Español. Como he dicho, es el Registrador quien asume las consecuencias patrimoniales y no el Estado.

El Registrador es un funcionario público, profesional del Derecho, especializado en Derecho Registral o Hipotecario, que además de tener la licenciatura, debe presentarse a los exámenes de oposición, con más de 300 temas y que una vez aprobado inicia la carrera registral, y es asignado a un Registro. Se sigue un estricto escalafón por antigüedad, y jubilación obligatoria. El Registrador goza de independencia en su actuación registral, y es inamovible.

El Sistema Registral español, funciona dentro de un régimen de privatización, profesionalización y franquicia administrativa, que no le representa una erogación al Estado.<sup>339</sup>

#### **4.8.4. Registro y Catastro.**

Como sabemos, la unidad catastral es la parcela, la cual no siempre coincide con la finca que es la unidad registral, debido a la falta de coordinación entre Catastro y Registro.

El Registro, que se constituyó antes que el catastro, se relaciona con él, estableciendo una relación con el catastro físico, para proporcionar constancias de la referencia catastral en los libros del Registro, y existe coordinación de las inscripciones con la cartografía digitalizada, que no necesariamente es la del Catastro, sino que se recurre a otras instituciones dedicadas a la cartografía. A últimas fechas, los Registros españoles han hecho grandes progresos, al tener sus propias bases gráficas, con un sistema geo-referenciado.

---

<sup>339</sup> *Ibíd.*

#### **4.8.5. Principios Registrales.**

Los Principios que constituyen la base del Sistema Registral español, son:

1. Principio de Inscripción.
2. Principio de Legitimación registral.
3. Principio de Inoponibilidad.
4. Principio de Fe Pública registral.
5. Principio de Prioridad.
6. Principio de Especialidad.
7. Principio de Legalidad.

##### **4.8.5.1. Principio de Inscripción.**

Este Principio determina el valor de los derechos, en la constitución, modificación, de los derechos reales.

##### **4.8.5.2. Principio de Legitimación registral.**

De acuerdo con este Principio, el Registro es considerado exacto y verás; el titular está legitimado para actuar según el Registro; existe una presunción, *iuris tantum*; se extiende: la existencia del derecho; la causa de la adquisición; la titularidad; el ejercicio del derecho, y la extensión del derecho.

##### **4.8.5.3. Principio de Inoponibilidad.**

La consecuencia de este Principio es que lo no inscrito no perjudica al título inscrito, si se tratara del mismo transferente.

##### **4.8.5.4. Principio de Fe Pública Registral.**

Este Principio clave en el Sistema, protege al tercero que cumpla, los siguientes supuestos:

1. Que sea de buena fe.
2. Que la adquisición se hubiera hecho a título oneroso.

3. Que no existan causas de resolución en el Registro de la Propiedad.

4. **ES UNA PRESUNCIÓN *IURIS ET DE IURE*.**

Este Principio es fundamental, en la medida que da seguridad al tráfico jurídico.

**4.8.5.5. Principio de Prioridad.**

Este Principio significa que, el título que entra primero al Registro, tiene preferencia excluyente o preferente.

**4.8.5.6. Principio de Tracto Sucesivo.**

Este Principio exige que en el folio registral exista una cadena de transferencias.

**4.8.5.7. Principio de Legalidad.**

1. Titulación Pública.

2. Calificación. El Artículo 18 de la Ley Hipotecaria que señala:

“Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase; en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulten de ellas y de los asientos del Registro”.

**4.8.5.8. Principio de Especialidad.**

Este Principio se cumple, cuando se determinan las fincas de los derechos de los particulares. Este Principio es la base de la Publicidad Registral y del Fomento del Crédito Territorial.



#### **4.8.6. Procedimiento Registral.**

Se llama Procedimiento Registral a la serie de actos que ocurren uno tras otro, y que van desde la solicitud de inscripción que presenta la parte interesada y la formalización del asiento. Se discute si los recursos que pueden interponerse contra la calificación del Registrador, son parte del procedimiento. Diez-Picazo sostiene que si forman parte, en tanto que Cano Tello dice lo contrario.

##### **4.8.6.1. Naturaleza Jurídica.**

Sobre este aspecto, las opiniones también se dividen, pues mientras Diez-Picazo sostiene que la naturaleza jurídica del procedimiento es de carácter administrativo, Romani Calderón y De la Rica, dicen que se trata de un verdadero proceso que lleva a cabo un órgano no jurisdiccional, sin que afecte a su naturaleza el que no exista contradicción, pues no hay intereses que se contrapongan.

Para Roca Sastré y otros, el procedimiento tiene características especiales que lo aproximan al judicial y otras al administrativo. Por esta razón se habla de justicia administrativa, sin que por esto se atribuya naturaleza administrativa al procedimiento. Se dice que es una actividad estrictamente jurídica del Estado, puesta al servicio de los particulares. Con esta manera de pensar coincide Cano Tello.

En este punto cabe solamente agregar que el procedimiento registral español es automático, pues una vez iniciado no lo pueden modificar o suspender los interesados ni el Registrador. Cabe tan solo una excepción que prevé el Artículo 433 del Reglamento que faculta a los interesados para desistirse de la inscripción solicitada, durante la vigencia del asiento

##### **4.8.6.2. Fases.**

El procedimiento se divide en tres fases que son: la fase de iniciación, la de calificación y la fase de práctica del asiento.

La primera o fase de iniciación, esta constituida por la solicitud de inscripción, la presentación de los títulos y la práctica del asiento de presentación.

La solicitud de inscripción, siendo el Registro español, de carácter declarativo, es una declaración de voluntad que va dirigida al Registrador, en la que se pide se practique un asiento. Esta solicitud puede ser verbal o por escrito y debe ir acompañada de la presentación de los títulos. Ahora bien, si se presentan solamente los documentos a inscribir, esto significa, salvo manifestación en contrario, la solicitud de inscripción.

La práctica del asiento de presentación se hará en el Libro Diario y se deberá expresar el día y hora de la presentación del documento, acto con el cual se inicia el procedimiento registral y los efectos de la inscripción. Artículo 24 de la Ley Hipotecaria.

La fase de calificación esta constituida por la formulación del juicio sobre la legalidad de la presentación y la validez y eficacia jurídica de los actos que contengan los documentos, que debe expresar el Registrador. Contra la calificación del Registrador pueden interponerse recursos o subsanarse las faltas u omisiones que contenga el documento, en los casos previstos de antemano.

Fase de práctica del asiento. En caso de que la calificación del Registrador sea en el sentido de inscribir, o que se hubieran subsanado las faltas, o resuelto los recursos interpuestos, en sentido positivo, se debe proceder a practicar el asiento solicitado, que debe contener las circunstancias que señalan la Ley Hipotecaria y su reglamento, así como las circunstancias especiales del asiento de que se trate.

#### **4.8.6.3. Quien puede solicitar la inscripción.**

De acuerdo con el Artículo 6 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de los títulos pueden pedirla, indistintamente, tanto el que adquiere el derecho, como el que lo transmita, por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir, así como por quien sea el representante de cualquiera de ellos.

En este punto, cabe recordar que opera el principio de rogación.

#### **4.8.6.4. La Calificación Registral y el Principio de Legalidad.**

Para la Calificación Registral hay que tener en cuenta que solo los títulos perfectos en su fondo y en su forma acceden al registro. Por esto es necesario la previa comprobación de la legalidad del documento, para que solo tengan acceso los títulos validos y perfectos, lo cual contribuye a asegurar la concordancia entre el registro y la realidad.

Hay que recordar que la inscripción robustece los derechos, otorgándoles una superior protección a través del funcionamiento de los principios hipotecarios, principalmente los de legitimación y fe pública.

El principio de legalidad actúa a través de la calificación registral pues en ella se examinan los títulos que pretenden ser inscritos, y se les examina detenida y rigurosamente, al efecto de que cumplan con todos los preceptos que la Ley impone, para que de esta suerte, solo sean inscritos los títulos válidos y perfectos.

#### **4.8.6.5. El órgano calificador y la función calificadora.**

El órgano calificador es el propio Registrador de la Propiedad, y su función consiste en que para proceder a la inscripción de un documento, debe examinarlo con todo cuidado, para ver si reúne todos los requisitos de fondo y de forma que la ley exige para poder proceder a inscribir.

El Sistema Registral español no es constitutivo, salvo los casos que la Ley señala, por tanto, al Registro van a dar las situaciones jurídicas formadas extraregistralmente, de suerte que la función del Registrador consiste en comprobar si en el ámbito exterior, se ha llevado a cabo el fenómeno jurídico que debe modificar la situación jurídico registral actual.<sup>340</sup>

#### **4.8.7. Efectos Económicos del Registro.**

Es universalmente reconocida la relación directa que hay entre Seguridad Jurídica Preventiva, resultado de un Sistema Registral que la haga posible, y crecimiento económico. Al decir que debe haber un Sistema Registral que la haga posible, estoy haciendo referencia a la existencia de una

---

<sup>340</sup> CANO TELLO, Celestino A. Manual de Derecho Hipotecario. Ed. Cívitas. 2ª. Edición. pp. 130 y 131. Madrid, 1992.

organización adecuada, eficiente, de los derechos de propiedad. Este Sistema, esta organización debe contemplar las dos vertientes de la Seguridad Jurídica, que son: Seguridad Estática o del Derecho Subjetivo, y Seguridad Dinámica o del Tráfico.

España ha elegido un Sistema de Fe Pública por que contempla esta manera de considerar a la Seguridad Jurídica, pero además, porque esta Seguridad que el Sistema ofrece, reduce los costos de las transacciones.

Cuanto más eficiente sea la función que preste un Sistema Registral, en mayor medida estará contribuyendo al crecimiento económico.

El Banco Mundial, desde 1996, en su informe "From Plan To Market, World Development Report", afirmó:

"Un registro de la propiedad resulta fundamental y esencial para el desarrollo de una economía de mercado que funcione. Mejora la seguridad de la titularidad y de la tenencia, disminuye los costes de las transferencias de bienes y proporciona un mecanismo de bajo coste para resolver eventuales disputas sobre los bienes".<sup>341</sup>

Los Registros de Propiedad bien concebidos y gestionados, son instituciones que producen consecuencias colaterales como el reducir, tanto como sea posible, los costos de las transacciones y principalmente, los costos de información y averiguación, y en la medida que lo consigan, contribuyen a la eficiencia y por tanto al crecimiento económico, al reducir la inseguridad.

La especialización de los recursos productivos incrementa su productividad y es el motor del desarrollo económico, como bien dice Eduardo Martínez García.<sup>342</sup>

Los diferentes Sistemas Registrales no producen los mismos efectos jurídicos. De entre estos, los Sistemas registrales de Fe Pública, a los que se les conoce también como "*registers of titles*" o "registros de derechos",

---

<sup>341</sup> MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando P. "La Función Económica de los Sistemas Registrales". Conferencia pronunciada el Club Siglo XXI, Hotel Eurobuilding. Madrid, 21 de marzo de 2002.

<sup>342</sup> MARTÍNEZ GARCÍA, Eduardo. "Organización Económica de los Sistemas Registrales. Efectos Económicos del Sistema Español", pp. 1 a 5. XVI Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. San Salvador, El Salvador, abril de 2002.

nombre que se les aplica por que producen, entre otros efectos, uno fundamental, el denominado precisamente de “Fe Pública Registral”.

Este efecto consiste en que, quien adquiere a título oneroso, *confiando en lo que el Registro publica*, es mantenido en su adquisición, aunque después se anule o resuelva el derecho del transferente, si la causa de la anulación o resolución de su derecho no constaba en el Registro y era ignorada por el adquirente –“*bona fides*”-. Así, el Registro desempeña respecto del adquirente, una función doble: de publicidad y de garantía de lo publicado.<sup>343</sup>

#### **4.8.7.1. Seguridad y mercado inmobiliario de información asimétrica.**

Hay seguridad cuando existe confianza de que el aprovechamiento exclusivo del valor económico de un recurso, y no pesa sobre él, la amenaza de riesgo.

Podemos distinguir dos clases de seguridad.

- a. **Seguridad Privada.** Es la que se ofrece una protección particular, misma que tiene un costo de mantenimiento alto.
- b. **Seguridad Jurídica.** Es la que la da un sistema jurídico, con eficiencia social, donde se maximizan los beneficios totales y se minimizan los costos totales. Esto equivale a tener un Sistema Registral.
- c. **Seguridad Económica.** Esta es la protección del adquirente de un derecho contra las consecuencias económicas de que ese derecho sea invalidado.

Es un sucedáneo de la seguridad jurídica o certidumbre del propio derecho.

Para mejor entender este punto, mencionaré a los seguros de títulos, que no cubren el valor del bien, sino tan solo el precio de compra. Aquí, el aseguramiento económico se desarrolla en relación inversa a la seguridad

---

<sup>343</sup> MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando. Opus cit. p. 1º.

jurídica. Solo cubre el déficit en el funcionamiento de un sistema registral de derechos.

#### **4.8.7.2. La Seguridad Jurídica Registral.**

La podemos dividir en:

1. Seguridad estática o del derecho subjetivo, que se expresa en la sentencia latina: *nemo dat quod non habet*, nadie puede sufrir una pérdida en su patrimonio, sin su consentimiento. Esta forma de seguridad jurídica, sigue el modelo romano, y la encontramos en el Registro de documentos.
2. Seguridad dinámica, que consiste en que nadie puede perder una ventaja patrimonial por hechos que no conociera. Este tipo de seguridad es la derivada del sistema germánico y es la que se aplica en un Registro de Derechos, como lo es el español.

#### **4.8.7.3. Hipótesis de Repelencia.**

Esta hipótesis considera dos situaciones aparentemente opuestas, y que son:

La seguridad estática y la seguridad dinámica que constituyen la expresión doctrinal de valores normativos que se repelen mutuamente y que, por tanto, viven en conflicto.

#### **4.8.7.4. Hipótesis de Atracción.**

La seguridad estática y la dinámica son partes de un mismo mecanismo, que es la facilitación al titular originario, del aprovechamiento económico del derecho subjetivo.<sup>344</sup>

---

<sup>344</sup> MARTINEZ GARCIA, Eduardo. Organización Económica de los Sistemas Registrales. Efectos Económicos del Sistema Español. Ponencia para el XVI Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. San Salvador, 2002.

#### 4.8.7.5. Tesis de Ehremberg, superación de la dualidad.

La Teoría de Víctor Ehremberg vino a reforzar las ideas tomadas del Derecho Prusiano que se incorporaron a la ley Hipotecaria de 1861<sup>345</sup>, en el Art. 23, respecto del tercero registral, cuya aplicación se vino difiriendo en España hasta 1909, en que por virtud de una reforma a dicha Ley el contenido o la idea del artículo que acabo de mencionar, se vierte en el Art. 34 que rige hasta el día de hoy, y que sin duda constituye uno de los pilares del Sistema Registral español y Paradigma de la Fe Pública.<sup>346</sup>

Seguridad estática y seguridad dinámica se nos presentan como dos conceptos que colisionan entre sí; se nos presentan como dos ideas contrapuestas.

Sin embargo esta dualidad contraria, es solo aparente, pues en realidad, la seguridad del tráfico no es incompatible con la seguridad jurídica del derecho subjetivo, es en realidad una modalidad de la misma, que lleva a reducir los costos de transacción que constituyen un obstáculo para el aprovechamiento por parte del titular del valor de cambio de sus recursos económicos.

Estos dos conceptos en armonía, logran que el Registro Público pueda ser como debiera, como fue concebido en el mundo y actualmente en todos los países que han logrado modernizar, en el sentido más amplio del vocablo, sus Registros Inmobiliarios.

Hablar de Seguridad Jurídica nos lleva necesariamente al Ordenamiento Jurídico, que constituye el Derecho en sentido objetivo, y que nos lleva por fuerza a contemplar la otra parte, el Derecho visto en sentido subjetivo, que son las facultades jurídicas.

Es la finalidad del Derecho, procurar un Derecho seguro –*ius certum*– y quizá sea preferible hablar de “seguridad del Derecho”, que de “seguridad jurídica”, ya que cuando hacemos uso de esta expresión, nos estaremos refiriendo a la “situación del sujeto legitimado, lo que significa que estaremos hablando de la “seguridad del disfrute del derecho”. Esa seguridad debe permitir a la persona ejercerlo sin problemas que se le interpongan, al amparo del Derecho público y privado. Puede ocurrir que esa seguridad jurídica se vea amenazada por las normas de Derecho

---

<sup>345</sup> CANO TELLO, Celestino A. Opus cit. p. 54.

<sup>346</sup> RAJOY BREY, Enrique. Entrevista en la ciudad de México el 3 de noviembre de 2005.

privado establecidas para proteger la seguridad del tráfico. De ocurrir así, estos dos conceptos se ven como opuestos y que tener uno impide tener el otro. Esto es, o tenemos seguridad jurídica, o tenemos seguridad del tráfico. Por esto, se debe contar con normas pensadas para que estos términos no se contrapongan.

La Seguridad Jurídica exige que “la existencia y el contenido del derecho no pueden ser cuestionadas”. Ahora bien, la existencia y el contenido del derecho están sujetos a la preexistencia de cuestiones de hecho o de derecho, y por tanto quien quiera hacer valer su derecho tiene que acreditarlo. Tratándose de cuestiones registrales un medio idóneo para el tráfico jurídico lo forma el acervo registral, conformado por libros y folios que contienen el registro de determinados derechos que están inscritos.<sup>347</sup>

## CONCLUSIONES PARTICULARES DEL CAPÍTULO.

De los países Latinoamericanos seleccionados, podemos ver bondades y ventajas en cada uno de ellos. El Sistema que cada país ha aplicado tiene diferentes efectos jurídicos, así podemos ver que, en Argentina, el Sistema vincula el negocio jurídico con el acto registral; en cuanto a la técnica, adopta el sistema de inscripción, en oposición al de transcripción o copiado del título, como ocurre en Francia, a lo que le dan un alcance de calificación previa; asimismo, adopta la técnica de folio real, características todas que me parecen positivas; por lo que a los Principios Registrales se refiere, en la Argentina adoptan cuatro de ellos: de Legalidad, de Prioridad,

---

<sup>347</sup> EHRENBURG Víctor. Seguridad jurídica y Seguridad del tráfico. Introducción y Traducción de Antonio Pau. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España. pp. 23 a 50. En 1903 se publicó en el *Iherings Jahrbücher*, vol. 47, el artículo de Víctor Ehrenberg “Seguridad jurídica y seguridad del tráfico, con especial referencia al Registro Mercantil”. Como dice Pau Pedrón en la introducción, la recepción en España fue tardía, pues hasta la década de los 50 se empiezan a citar sus ideas, reducidas a un párrafo: “La seguridad jurídica consiste en que no puede llevarse a cabo una modificación desfavorable de la situación anterior de las relaciones patrimoniales de una persona sin el consentimiento de ésta. La seguridad del tráfico consiste en que la previsiblemente favorable modificación de las relaciones patrimoniales de una persona no pueden frustrarse por circunstancias que le sean desconocidas a esa persona”. Pau se sorprende que un estudioso del Derecho Registral, como lo fue Jerónimo González, no conociera de la existencia del estudio de Ehrenberg.

Las primeras referencias a las ideas de Ehrenberg aparecieron en artículos de Vallet de Goytisolo (1953) y en la segunda edición de las “Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral de Lacruz (1957).

Víctor Gabriel Ehrenberg nació el 22 de agosto de 1851 en Wolfenbitel y murió el 10 de marzo de 1929 en Göttingen. Ehrenberg casó con Helena von Ihering, hija del gran civilista y filósofo del Derecho Rudolf Von Ihering, quien tuvo una influencia decisiva en su vida. Con la presencia de Ehrenberg en la Universidad de Göttingen, ésta se convirtió en el centro de una nueva rama del Derecho: Derecho del Seguro. Al morir Ihering en 1892, Ehrenberg se hizo cargo de su herencia intelectual, salvo la dirección de los *Iherings Jahrbücher*, de la que se hizo cargo Gierke.



de Especialidad o Determinación, y de Tracto Sucesivo. En cuanto al Principio de Legalidad contenido en el Art. 8º de la Ley, y por cuanto toca a la Calificación Registral, dispone que debe limitarse a la “legalidad de las formas extrínsecas” del documento y solo cabe entrar a las formas intrínsecas cuando se trata de documentos viciados de “nulidad absoluta y manifiesta”. Esta condición debilita al Sistema, al que le da una característica de superficialidad. El Principio de Legitimación y Fe Pública Registral en realidad no se aplica, pues la Ley 17.801 no contiene normas que relativas a él, al menos como es concebido por la doctrina registral clásica.

El hecho de que el Sistema Registral Argentino admita que los Notarios o Escribanos sean al mismo tiempo Registradores, en mi concepto, debilita al Sistema, pues aún cuando son tareas complementarias, por su naturaleza son incompatibles.<sup>348 349 350 351</sup>

En la realidad del Registro en Argentina, subyace una situación anómala, derivada, según creo, del control que sobre la institución han tomado, desde hace ya buen número de años, los Notarios o Escribanos como se les nombra en aquella región austral. Esto ha traído como consecuencia que el Registro esté configurado como una “Oficina de recepción y ordenación de la documentación notarial”. Esta situación ha hecho que los principios adoptados por el Sistema argentino, se vean disminuidos o sean

---

<sup>348</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Othón. Derecho Registral. Ed. UNAM, Facultad de Derecho, División de Estudios de Posgrado. Vol. UNO, 2ª. Edición. p.10. México, 1993. “El Registro Público de la Propiedad es, sin duda, el registro que más estrechamente se encuentra vinculado a la función notarial. El notariado y el registro Público de la Propiedad, son dos instituciones paralelas que en nuestro sistema jurídico cumplen la función de alcanzar la meta de este mismo sistema que es, primordialmente, la seguridad jurídica”.

<sup>349</sup> CASTELLANO MARTÍNEZ-BÁEZ, Raúl. “El Día del Abogado, el Jurista y la Reforma Civil en Materia de Registro Público”. Revista de Derecho Civil 1. p. 3. Ed. Porrúa y Gobierno del Distrito Federal. México 1998. “... el Registrador es un jurista imparcial y por ello no es servidor de parcialidades o intereses, sino del Estado de Derecho en sí mismo. No podemos hacer a un lado la Constitución ni la ley ni lo justo concreto. Imparcialmente calificamos los documentos efectuados por juristas imparciales para que los que se inscriba en el Registro sea no sólo un documento perfecto sino una verdad jurídica probada por lo menos en su apariencia formada por esa doble criba imparcial, a saber: Fedatario imparcial y Registrador imparcial calificante. Así, el negocio jurídico puede pasar a hacer Fe Pública y constituir la Apariencia Jurídica que permite la paz social por ser Justicia Preventiva...”.

<sup>350</sup> LEY HIPOTECARIA. Ed. Cívitas. Vigésima cuarta edición. p. 197. Madrid, 2003. Art. 281. “El cargo de Registrador es incompatible con el de Juez o Fiscal municipal o comarcal, Notario y, en general, con todo empleo o cargo público, en propiedad o por sustitución, esté o no retribuido con fondos del Estado, de la Provincia o del Municipio”.

<sup>351</sup> CARTA DE BUENOS AIRES. Anexo del Acta de Morelia. Marzo de 2003. “Que a su turno también los pronunciamientos habidos en Congresos y Jornadas Notariales de reconocido prestigio (ONPI, Unión del Notariado Latino, etc.) han dejado declarado en forma uniforme que son esencialmente diferentes las funciones notariales de las funciones registrales, en tanto quien interviene en la creación del documento no puede sin alterar el principio de legalidad, independencia y juridicidad, llevar a cabo la labor de calificación registral del mismo instrumento.

inexistentes, como el caso de la Legitimación y la Fe Pública Registral que acabo de señalar.

Estas últimas características, hacen que el Sistema argentino no sea un Sistema fuerte, que no tenga la “alta eficacia” jurídica que algunos le atribuyen.

El Sistema Registral del Brasil se caracteriza por ser de inscripción constitutiva, apoyado en el negocio causal y no abstracto, en el que existe una presunción *iuris tantum* de exactitud, sin que tenga la presunción *iuris et de iure*, que protege al tercer hipotecario.

Los Derechos Reales se rigen por el *numerus clausus*, existiendo el proyecto para cambiar por el sistema de *numerus apertus*. Otras características del sistema son la admisión de los Principios de Prioridad, con la regulación de la “sesión de grado”, de especialidad, con la admisión del sistema de Folio Real y de *numerus clausus* como acabo de señalar, de continuidad, de rogación o instancia de la calificación registral.

Digno de mención es la autonomía del Registro y la independencia de los Registradores, así como la forma de ingreso de los propios Registradores, su permanencia y la dependencia y control que tienen del Ministerio de Justicia, así como la firma electrónica avanzada y la rapidez para inscribir y entregar certificados y otros, garantizando el contenido de los mismos.

En Chile, no obstante que el Sistema Registral es de Folio Personal, funciona bastante bien debido al grado de profesionalización de los conservadores, su permanencia y la organización y llevanza del Registro.

Además, los conservadores son considerados como funcionarios del Poder Judicial, y están bajo supervisión directa, correccional y económica, de la Corte Suprema, circunstancias que hacen que el Sistema Registral Chileno funcione bastante bien.

El Sistema Registral de El Salvador, cambió radicalmente, para bien, a partir de la creación del Centro Nacional de Registros.

Dentro de los países que escogí, figura la República de El Salvador, por que he visto en forma directa, el enorme esfuerzo que se ha venido realizando, tanto de recursos humanos como materiales, con una inversión millonaria en dólares, y un crédito del Banco Interamericano de Desarrollo, para hacer realidad el ambicioso proyecto de Modernización, que se vio

como posible dado el tamaño del país, y fue llevado a la realidad, y produjo como consecuencia lo que a continuación apunto.

La creación del Centro Nacional de Registros del Salvador, CNR, como un organismo descentralizado, con autonomía financiera y administrativa, y el hecho de que sea autofinanciable, e incluso tenga capacidad para el pago de la deuda contraída por el financiamiento del BID, resulta un ejemplo muy importante, pues se han seguido muchos puntos que sostiene la Doctrina y las tendencias de cambio que están siendo aplicadas a nivel mundial; además, habla de que los Registros Públicos tienen capacidad económica suficiente para llevar a cabo sus fines.

*condición  
mis  
registros  
medicinas*

Sobre este punto deseo dejar la interrogante, al menos, sobre la inconveniencia de que los Registros Públicos sean financiados por Instituciones como el BID o el Banco Mundial, en la medida que imponen condiciones que puedan ir en detrimento de la autonomía de los Registros, y pueden tender a introducir figuras de Derecho Anglosajón, que no necesitamos, así como propiciar la implantación del Seguro de Títulos, de igual origen. (Ver Cuadros Comparativos al final de las Conclusiones).

*ojo*

El desarrollo de un sistema automatizado de información de Registro y Catastro; la digitalización de toda la información en libros; el traslado de la información en libros, del Folio Personal, al Folio Real Computarizado; el levantamiento de información en tierras, como "barrido" catastral y jurídico, con un trabajo de aerofotogrametría de todo el territorio nacional, que permitió formar una base de datos y mapas, lo cual ha permitido vincular la información registral de suerte de que sea concordante con el parcelamiento, es decir con la realidad extraregistral.

Todo esto hace de este proyecto algo único, al menos a nivel latinoamericano, y digno tanto de elogio como de ser observado y tal vez aplicado en otros países, provincias o estados.

El Registro Público de Panamá tiene el mérito de haber logrado constituirse en una entidad autónoma, aunque con muchas limitaciones, como se desprende de la parte relativa de este mismo capítulo.

Escogí a este país para conocer los datos sobresalientes de su Registro, por que me pareció muy positivo que tras de muchos años de retraso, se decidiera por llevar a adelante una medida altamente positiva para cualquier Registro moderno, que consistió en darle autonomía, y

constituirlo en un organismo descentralizado, con autonomía financiera, administrativa y funcional y con patrimonio propio, como ya lo he señalado.

No obstante lo anterior, se puede ver que este paso no fue completo, pues nos podemos dar cuenta que la Junta Directiva le impone políticas.

Panamá es el país de Latinoamérica que cobra los Derechos mas altos y como se ve de las cifras de ingresos en el año 2002, se destinó el 65% de ellos al Fisco, lo que pone de manifiesto la desnaturalización de los fines propios del Registro, al que se tiene en verdad y de manera muy importante como oficina recaudadora. Esta situación aparentemente es ignorada por los funcionarios, pues destacan de manera sobresaliente la cantidad con que el Registro contribuye a gastos del Gobierno que no tienen que ver con el Servicio Registral.

La Superintendencia Nacional de Registros del Perú, conocida como SUNARP, transformó los Registros Públicos de éste país, y el Sistema Registral mismo.

La creación del SUNARP tuvo como finalidad, optimizar el Servicio Registral, buscando, al mismo tiempo brindar una mayor seguridad jurídica, por ello el Art. 1º. de la Ley No. 26366 señala como finalidad del Sistema Nacional de los Registros Públicos, la de “mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplicación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran”. El Sistema se constituyó como un medio creado para servir mejor a la mencionada función registral, misma a la que se le señalaron sus propios fines y que, integrados al Sistema bajo la naturaleza de garantías, constituyen el fundamento del mismo.

Precisamente la Ley incorporó como garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos, la autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones Registrales, autonomía que se amplía a la organización del sistema y las atribuciones que se le dan a los órganos que lo integran.

El SUNARP fue creado como un “organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, con personería jurídica de Derecho Público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa”.

La autonomía llevada al Registro Público brinda confianza al usuario y a la sociedad toda, en relación a los actos que sean inscritos y publicitados, ya que los documentos serán previamente examinados, sin ningún tipo de presión o bajo ninguna influencia de terceros.

El Registrador, o el Órgano Colegiado de segunda instancia, no tienen más limitación que la que el ordenamiento jurídico le impone, por lo que hace a su competencia y su facultad de calificación, a tal punto que la calificación es exclusiva y excluyente.

El modelo peruano ha plasmado un sistema que se enmarca en una noción amplia de autonomía, sin desconocer la jerarquía administrativa bajo la que se rige. Con esto se ha logrado despertar la confianza de los usuarios y de la sociedad en general, en el Sistema Registral.

El Sistema Registral del Perú presenta una característica singular, derivada de las ideas de Fernando de Soto, durante el primer gobierno de Alain García se constituyó el que se llamó Registro Predial, no como algo distinto o separado del Registro Público de la Propiedad, sino para distinguir a aquellos predios que se llevaron al Registro Público para regularizar los predios con objeto de sacarlos de la “informalidad” y con eso convertirlos en capital de su propietario, por tanto, a estos predios se les inscribió y se les abrió un folio, como el primero de la finca. A esta sección del Registro, por llamarlo de alguna manera, durante el período de Fujimori se le llamó Registro Predial Urbano, y los detractores de De Soto, le llaman “Registro de Pobres” como si se tratara de un Registro especial para una clase social.

Las teorías de Fernando de Soto se han enfrentado, en la práctica, a un serio problema que para algunos es muestra de su falsedad, que consiste en que esa regularización ha dado pie a un sin número de invasiones que han pervertido la idea central, al grado de que van en la cuarta regularización.

Personalmente creo que más que pensar en que sus teorías estén equivocadas, creo que faltaron mecanismos en su implantación.

El llamado “Registro de Pobres” del Perú, inspirado en las ideas de Hernando de Soto, no porque necesariamente sean incorrectas sino que no se previeron sus consecuencias, tal como el que la regularización de predios ha hecho fracasar este Registro, pues quienes logran regularizar sus fincas vuelven a invadir otros predios.

La República Oriental del Uruguay tiene como entidad que agrupa a los Registros Públicos del país a la Dirección General de Registros, que curiosamente depende del Ministerio de Educación y Cultura.

Como dato importante, que incide en el Sistema Registral de este país, debo señalar, que hay 5,500 Escribanos, y que el Registrador debe de ser Escribano o Notario. A esto hay que agregar el que en el Uruguay existe la carrera específica de Escribano o Notario, como se les llama en otros países, de suerte que quien estudia dicha carrera, se recibe no como Abogado sino como Escribano o Notario. Esto explica, sin duda, el número exagerado de esta especialidad profesional,<sup>352</sup> y el que los Registros estén en manos de Escribanos.

Uruguay es el único país en el mundo jurídico de antecedentes romano-germánico, en el que se ve esta situación, que a mi juicio resulta muy inconveniente, ya que las funciones del Escribano o Notario, son incompatibles con las de Registrador.

Esta situación hace que el Sistema Registral Uruguayo presente un flanco muy débil, en lo que respecta a la Calificación Registral, que se traduce en la debilidad de la Seguridad Jurídica. De alguna forma puede equipararse el Sistema Registral Uruguayo al Argentino, en el aspecto que comento.

En España, el moderno Derecho Registral Hipotecario o Inmobiliario arranca a mediados de 1800, y surge como un Sistema con características de científicidad, con los trabajos e ideas de Pedro Gómez de la Serna y Bienvenido Oliver y Esteller, que quedan plasmados en la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria de 1861, que redactó el propio Gómez de la Serna<sup>353</sup>, y con ella el Registro Público inmobiliario, pues todos los intentos que se habían hecho desde el siglo XVI habían fracasado. Los trabajos a que me refiero tuvieron en cuenta, sin duda, el proyecto de Código Civil de Florencio García Goyena de 1851.

En la Exposición de Motivos de la Ley de Bases de 1858, que sirvió para la aprobación de la Ley del 61, puso muy en claro cual era la finalidad de contar con un sistema de publicidad registral.

---

<sup>352</sup> LANCIBIDAD RODRÍGUEZ, Ofelia. Entrevista realizada en Madrid, España. Julio de 2005. Ofelia Lancibidad Rodríguez es Escribana en Uruguay.

<sup>353</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, Javier. Lecciones de Derecho Hipotecario. Ed. Marcial Pons. p. 21. Madrid, 2000.

Antes, del surgimiento del sistema registral, existían numerosas cargas y derechos reales ocultos y subsistían las hipotecas tácitas, aquellas que la ley permitía en ciertas circunstancias, como la que podía constituir la mujer sobre bienes de su esposo, debido a que el esposo llevaba la administración de los bienes de la esposa, así como las hipotecas generales. Por esto, un comprador no podía saber si el vendedor era el verdadero propietario, como tampoco si sobre la finca pesaba una hipoteca o algún otro gravamen. Igualmente, ese mismo comprador no tenía seguridad de que la finca no tuviera una acción de nulidad o una condición resolutoria.

La Ley exigió la inscripción de todas las hipotecas para que produjeran efectos contra terceros. Así, las hipotecas tácitas se convirtieron en hipotecas legales y expresas.

En España se optó desde 1861 por un sistema de especialización máxima, como ya se dijo.

El Sistema español es uno de los pocos que garantizan una sola titularidad en relación a los bienes inmuebles o los derechos reales que los gravan.

El Sistema español asegura como verdad oficial, lo que los asientos registrales publican, y no se queda, como otros, en la mera inoponibilidad, como sucede en los sistemas de mera publicidad.

El adquirente queda protegido de los vicios que pudieran contener los títulos anteriores que no consten en el Registro.

El Sistema no solo protege la propiedad inmobiliaria, sino que también protege el tráfico inmobiliario, pues ofrece plena seguridad.

El Artículo 34 de la Ley Hipotecaria es una de las claves del Sistema y la forma única de darle los mayores efectos jurídicos a la inscripción practicada en el Registro.

Otra de las columnas del Sistema radica en el Principio de Calificación, plasmado en el Art. 18 de la Ley Hipotecaria, por virtud del cual el Registrador hace un examen cuidadoso del documento, para que solo ingrese el documento perfecto.

Igualmente valioso es el Principio de Responsabilidad a que se refiere el Art. 296, que obliga al Registrador a responder civilmente, en primer lugar,

con sus fianzas y en segundo lugar con sus demás bienes, de los daños y perjuicios que ocasionen.

El alto grado de preparación de los Registradores españoles, garantizado por la forma de acceder al cuerpo de Registradores mediante oposiciones muy estrictas y difíciles de aprobar; el escalafón que les rige, que unido al anterior aleja las injerencias "políticas"; la independencia de que gozan en sus decisiones, particularmente en la calificación; la llevanza del Registro; su dependencia del Ministerio de Justicia y otras condiciones no menos importantes, hacen que el Sistema Registral español destaque como uno de los más importantes del mundo occidental.

Puedo decir, sin lugar a dudas, que el Sistema Registral español funciona muy bien y con gran eficacia y que sigue mejorando, especialmente con el establecimiento de bases gráficas georeferenciadas, para cada Registro, independientes a las del Catastro que solo le sirve de referencia o apoyo, lo cual está permitiendo cerrar uno de los pocos fallos que consistía en la determinación de la finca, de la verdad registral con la materialización de la finca.

Debo destacar el gran avance que significa el que este Sistema cuente con la firma digital avanzada y una entidad verificadora "on line" o en línea, lo que permite darle una gran seguridad, la mayor posible hasta ahora, a las inscripciones, anotaciones y certificados, y además, con una gran rapidez.

<b>TRANSACCIÓN REAL</b>			
<b>PRESTAMO CON HIPOTECA POR \$ 260,000.00 U.S.</b>			
Abogado (servicios profesionales)		\$1,581.00	0.61%
Mortgage Broker (fees y comisión)		\$2,215.00	0.85%
Title Insurance (el 90% de lo cual es para el abogado)		\$2,168.00	0.83%
Prima	\$1,378.00		
Title exam	\$250.00		
Abstract & title search	\$250.00		
Lien search	\$80.00		
Garantía mobiliaria	\$210.00		
Closing costs (impuestos, licencias, derechos de registro)		\$5,963.00	2.30%
<b>Total del costo transaccional</b>		<b>\$11,927.00</b>	<b>4.6% sobre el monto del préstamo</b>
<p>Si a ese total se le quitan los impuestos, los derechos de inscripción y lo que se queda, el "mortgage broker", los gastos de cierre que generan los servicios legales y el "title insurance" se resumen a \$ 3,749.00 U.S., poco más del 1.4% del valor del préstamo. Es ésta última cifra o porcentaje lo que hay que comparar con lo que cobran los notarios, si se quisiera hacer una comparación. Y la prima por el seguro de títulos en si asciende a \$ 1,378.00 U.S., es decir el 0.530%, de los cuales la compañía "aseguradora" no recibe sino el 20% (\$ 280.00). Así y todo, es un gran negocio.</p>			



### COSTOS EN EE.UU. Y EUROPA

	U.S.A.	Inglaterra y Gales	Escocia	España	Francia	Alemania
Costo Total en \$						
Abogado	1.000	879	1.793	0	0	0
Certificación	0	101	100	21	12	3
Notario	18	0	0	343	960	3.000
Registro	50	150	404	94	75	252
Seguro de título	525	0	0	0	0	0
Costos legales	1.593	1.13	2.297	468	1.047	3.255
API	4.5	1.893	851	3.000	3.750	4.125
Costos transacción	6.093	3.023	3.147	3.468	4.797	7.380
Impuestos	2.25	750	750	4.500	5.357	1.500
Costos totales	8.343	3.773	3.897	7.968	10153	8.880
Costo en porcentaje						
Abogado	1,33	1,17	2,39	0	0	0
Certificación	0	0,14	0,13	0,04	0,02	0
Notario	0,02	0	0	0,46	1,28	4,00
Registro	0,07	0,20	0,54	0,13	0,10	0,34
Seguro de título	0,70	0	0	0	0	0
Costos legales	2,12	1,51	3,06	0,62	1,40	4,34
API	6,00	2,52	1,13	4,00	5,00	5,50
Costos transacciones	8,12	4,03	4,20	4,62	6,40	9,84
Impuestos	3,00	1,00	1,00	6,00	7,14	2,00
Costos totales	11,12	5,03	5,20	10,62	13,54	11,84

## COSTOS LEGALES MAYORES EN EE.UU. QUE EN ESPAÑA

Ejemplo: Compraventa de un inmueble de 75.000 dólares (Galanter et.al., 1994).

Servicio	EE.UU.	España	Diferencia
Seguro de títulos	67,274	0	67,274
Abogados	128,140	0	128,140
Registro	6,407	12,076	-5,669
Notario	2,242	43,916	-41,673
Gasto equivalente	204,063	55,992	148,071

## CUADRO DE COSTOS DESGLOSADOS. SISTEMA INMOBILIARIO

	España (euros)	Francia (euros)	Alemania (euros)	Portugal (euros)	EE.UU. (euros)
Notario	300	769	2,404	254	4
Certificaciones	24	9	2	3	0
Registro de la Propiedad	120	60	202	263	16
Otros	0	0	0	0	751
<b>Subtotal:</b>	444	838	2,608	520	771
Impuestos	3,606	4,292	1,207	11,349	1,803
<b>Total:</b>	4,050	5,130	3,815	11,869	2,574

<b>Average Closing Costs on a \$ 125,000 mortgage</b>	
Administration fee	\$415.00
Mortgage broker fee	\$345.00
Application fee	\$265.00
Processing	\$300.00
Document preparation	\$160.00
Attorney or settlement fee	\$380.00
Commitment fee	\$270.00
Funding fee	\$125.00
Inspections	\$90.00
Flood Certification	\$20.00
Title Work	\$230.00
Title Insurance	\$460.00
Recording fee	\$70.00
<b>Total:</b>	<b>\$3,130.00</b>

**A. SETTLEMENT STATEMENT**

U.S. Department of Housing  
and Urban Development



OMB No. 2520-0046

<b>B. Type of Loan</b>		<b>C. NOTE:</b> This form is furnished to give you a statement of annual settlement costs. Amounts paid to and by the settlement agent are shown below. Items received FROM and TO are paid outside the closing they are shown here for information purposes and are not included in the totals.	
1. ... 101 ... 2. ... 102 ... 3. ... 103 ... 4. ... 104 ... 5. ... 105 ... 6. ... 106 ... 7. ... 107 ... 8. ... 108 ... 9. ... 109 ... 10. ... 110 ...	11. ... 111 ... 12. ... 112 ... 13. ... 113 ... 14. ... 114 ... 15. ... 115 ... 16. ... 116 ... 17. ... 117 ... 18. ... 118 ... 19. ... 119 ... 20. ... 120 ...	11. ... 111 ... 12. ... 112 ... 13. ... 113 ... 14. ... 114 ... 15. ... 115 ... 16. ... 116 ... 17. ... 117 ... 18. ... 118 ... 19. ... 119 ... 20. ... 120 ...	11. ... 111 ... 12. ... 112 ... 13. ... 113 ... 14. ... 114 ... 15. ... 115 ... 16. ... 116 ... 17. ... 117 ... 18. ... 118 ... 19. ... 119 ... 20. ... 120 ...
<b>D. Name and Address of Borrower</b>		<b>E. Name and Address of Seller</b>	
<b>F. Name and Address of Lender</b>		<b>G. Property Location</b>	
<b>H. Settlement Agent</b> Name: A. B. C. D. E. F. G. H. I. J. K. L. M. N. O. P. Q. R. S. T. U. V. W. X. Y. Z.		<b>I. Settlement Date</b> MM/DD/YY	
<b>J. SUMMARY OF BORROWER'S TRANSACTION:</b>		<b>K. SUMMARY OF SELLER'S TRANSACTION:</b>	
<b>100. Gross Amount Due From Borrower</b>		<b>400. Gross Amount Due To Seller</b>	
101. Contract sales price	102. Personal property	401. Contract sales price	402. Personal property
103. Seller's charges to borrower (see 1006)	104. Seller's share of closing costs	403. Seller's share of closing costs	404. Seller's share of closing costs
105. Net amount due from borrower		405. Net amount due to seller	
<b>Adjustments for items paid by seller in advance</b>		<b>Adjustments for items paid by seller in advance</b>	
106. City/town taxes	107. County taxes	406. City/town taxes	407. County taxes
108. Assessments	109. Less: Seller's share of closing costs	408. Assessments	409. Less: Seller's share of closing costs
110. Other		410. Other	
111.		411.	
112.		412.	
<b>120. Gross Amount Due From Borrower</b>		<b>400. Gross Amount Due To Seller</b>	
<b>300. Amounts Paid By or In Behalf of Borrower</b>		<b>400. Reductions in Amount Due To Seller</b>	
301. Deposit of earnest money	302. Provision amount of new loan(s)	401. Earnest deposit (see instructions)	402. Seller's charges to seller (see 1006)
303. Escrow items shown subject to		403. Seller's share of closing costs	404. Share of net mortgage cost
304.		405. Share of net mortgage cost	
305.		406. Share of net mortgage cost	
306. Net amount due to borrower		407. Net amount due to seller	
307.		408.	
308.		409.	
309.		410.	
310.		411.	
311.		412.	
<b>400. Total Paid By/For Borrower</b>		<b>400. Total Reductions Amount Due Seller</b>	
<b>500. Cash At Settlement From or To Borrower</b>		<b>500. Cash At Settlement To or From Seller</b>	
501. Gross amount due from borrower (line 120)	502. Less: amount paid by borrower (line 300)	501. Gross amount due to seller (line 400)	502. Less: amount paid by seller (line 400)
503. Cash from borrower		503. Cash to seller	
504. Cash from lender		504. Cash to seller	
505. Cash from other		505. Cash to seller	
506. Total cash from borrower		506. Total cash to seller	
507. Cash from lender		507. Cash to seller	
508. Cash from other		508. Cash to seller	
509. Total cash from lender/other		509. Total cash to seller	
510. Total cash from lender/other		510. Total cash to seller	

**DISBURSEMENTS:** This form is furnished to give you a statement of annual settlement costs. Amounts paid to and by the settlement agent are shown below. Items received FROM and TO are paid outside the closing they are shown here for information purposes and are not included in the totals.

**SELLER'S TRANSACTIONS:** This form is furnished to give you a statement of annual settlement costs. Amounts paid to and by the settlement agent are shown below. Items received FROM and TO are paid outside the closing they are shown here for information purposes and are not included in the totals.

**BUYER'S TRANSACTIONS:** This form is furnished to give you a statement of annual settlement costs. Amounts paid to and by the settlement agent are shown below. Items received FROM and TO are paid outside the closing they are shown here for information purposes and are not included in the totals.

I. SETTLEMENT CHARGES		PAID FROM BORROWER'S FUNDS AT SETTLEMENT	PAID FROM SELLER'S FUNDS AT SETTLEMENT
101. TOTAL SELLER'S COMMISSION based on price \$	14,250.00		14,250.00
Division of commission due TOB as follows:			
101.1	7,125.00		7,125.00
101.2	7,125.00		7,125.00
102. Commission paid at Settlement			14,250.00
<b>III. ITEMS PAYABLE IN CONNECTION WITH LOAN</b> P.O.C.			
103. Loan Origination Fee	5		
104. Loan Document	5		
105. Appraisal Fee	10		
106. Check Section	10		
107. Lender's Inspection Fee	10		
108. Mfg. Ins. Assessment Fee	10		
109. Registration Fee	10		
110. L.I.C.P. Fee		125.00	
111. Title Insurance		14,250.00	
112. Lender's Title Fee		200.00	
113. Survey Fee			
114. Survey Fee			
115. Survey Fee			
<b>IV. ITEMS REQUIRED BY LENDER TO BE PAID IN ADVANCE</b>			
116. Earnest Money			2,500.00
117. Mortgage Insurance Premium for			
118. Hazard Insurance Premium for			
119.			
<b>V. RESERVES DEPOSITED WITH LENDER FOR</b>			
120. Earnest Money			2,500.00
121. Mortgage Insurance			
122. City property taxes			
123. County property taxes			
124. Annual Assessments			
125.			
126.			
<b>VI. TITLE CHARGES</b>			
127. Abstract of title search		100.00	100.00
128. Abstract of title search		100.00	100.00
129. Title charges		100.00	100.00
130. Title insurance		14,250.00	
131. Document preparation			
132. Record fees			
133. Abstract fees			
134. Title insurance			
135. Title insurance			
136. Title insurance			
137. Title insurance			
138. Title insurance			
139. Title insurance			
140. Title insurance			
141. Title insurance			
142. Title insurance			
143. Title insurance			
144. Title insurance			
145. Title insurance			
146. Title insurance			
147. Title insurance			
148. Title insurance			
149. Title insurance			
150. Title insurance			
151. Title insurance			
152. Title insurance			
153. Title insurance			
154. Title insurance			
155. Title insurance			
156. Title insurance			
157. Title insurance			
158. Title insurance			
159. Title insurance			
160. Title insurance			
161. Title insurance			
162. Title insurance			
163. Title insurance			
164. Title insurance			
165. Title insurance			
166. Title insurance			
167. Title insurance			
168. Title insurance			
169. Title insurance			
170. Title insurance			
171. Title insurance			
172. Title insurance			
173. Title insurance			
174. Title insurance			
175. Title insurance			
176. Title insurance			
177. Title insurance			
178. Title insurance			
179. Title insurance			
180. Title insurance			
181. Title insurance			
182. Title insurance			
183. Title insurance			
184. Title insurance			
185. Title insurance			
186. Title insurance			
187. Title insurance			
188. Title insurance			
189. Title insurance			
190. Title insurance			
191. Title insurance			
192. Title insurance			
193. Title insurance			
194. Title insurance			
195. Title insurance			
196. Title insurance			
197. Title insurance			
198. Title insurance			
199. Title insurance			
200. Title insurance			
201. Title insurance			
202. Title insurance			
203. Title insurance			
204. Title insurance			
205. Title insurance			
206. Title insurance			
207. Title insurance			
208. Title insurance			
209. Title insurance			
210. Title insurance			
211. Title insurance			
212. Title insurance			
213. Title insurance			
214. Title insurance			
215. Title insurance			
216. Title insurance			
217. Title insurance			
218. Title insurance			
219. Title insurance			
220. Title insurance			
221. Title insurance			
222. Title insurance			
223. Title insurance			
224. Title insurance			
225. Title insurance			
226. Title insurance			
227. Title insurance			
228. Title insurance			
229. Title insurance			
230. Title insurance			
231. Title insurance			
232. Title insurance			
233. Title insurance			
234. Title insurance			
235. Title insurance			
236. Title insurance			
237. Title insurance			
238. Title insurance			
239. Title insurance			
240. Title insurance			
241. Title insurance			
242. Title insurance			
243. Title insurance			
244. Title insurance			
245. Title insurance			
246. Title insurance			
247. Title insurance			
248. Title insurance			
249. Title insurance			
250. Title insurance			
251. Title insurance			
252. Title insurance			
253. Title insurance			
254. Title insurance			
255. Title insurance			
256. Title insurance			
257. Title insurance			
258. Title insurance			
259. Title insurance			
260. Title insurance			
261. Title insurance			
262. Title insurance			
263. Title insurance			
264. Title insurance			
265. Title insurance			
266. Title insurance			
267. Title insurance			
268. Title insurance			
269. Title insurance			
270. Title insurance			
271. Title insurance			
272. Title insurance			
273. Title insurance			
274. Title insurance			
275. Title insurance			
276. Title insurance			
277. Title insurance			
278. Title insurance			
279. Title insurance			
280. Title insurance			
281. Title insurance			
282. Title insurance			
283. Title insurance			
284. Title insurance			
285. Title insurance			
286. Title insurance			
287. Title insurance			
288. Title insurance			
289. Title insurance			
290. Title insurance			
291. Title insurance			
292. Title insurance			
293. Title insurance			
294. Title insurance			
295. Title insurance			
296. Title insurance			
297. Title insurance			
298. Title insurance			
299. Title insurance			
300. Title insurance			
301. Title insurance			
302. Title insurance			
303. Title insurance			
304. Title insurance			
305. Title insurance			
306. Title insurance			
307. Title insurance			
308. Title insurance			
309. Title insurance			
310. Title insurance			
311. Title insurance			
312. Title insurance			
313. Title insurance			
314. Title insurance			
315. Title insurance			
316. Title insurance			
317. Title insurance			
318. Title insurance			
319. Title insurance			
320. Title insurance			
321. Title insurance			
322. Title insurance			
323. Title insurance			
324. Title insurance			
325. Title insurance			
326. Title insurance			
327. Title insurance			
328. Title insurance			
329. Title insurance			
330. Title insurance			
331. Title insurance			
332. Title insurance			
333. Title insurance			
334. Title insurance			
335. Title insurance			
336. Title insurance			
337. Title insurance			
338. Title insurance			
339. Title insurance			
340. Title insurance			
341. Title insurance			
342. Title insurance			
343. Title insurance			
344. Title insurance			
345. Title insurance			
346. Title insurance			
347. Title insurance			
348. Title insurance			
349. Title insurance			
350. Title insurance			
351. Title insurance			
352. Title insurance			
353. Title insurance			
354. Title insurance			
355. Title insurance			
356. Title insurance			
357. Title insurance			
358. Title insurance			
359. Title insurance			
360. Title insurance			
361. Title insurance			
362. Title insurance			
363. Title insurance			
364. Title insurance			
365. Title insurance			
366. Title insurance			
367. Title insurance			
368. Title insurance			
369. Title insurance			
370. Title insurance			
371. Title insurance			
372. Title insurance			
373. Title insurance			
374. Title insurance			
375. Title insurance			
376. Title insurance			
377. Title insurance			
378. Title insurance			
379. Title insurance			
380. Title insurance			
381. Title insurance			
382. Title insurance			
383. Title insurance			
384. Title insurance			
385. Title insurance			
386. Title insurance			
387. Title insurance			
388. Title insurance			
389. Title insurance			
390. Title insurance			
391. Title insurance			
392. Title insurance			
393. Title insurance			
394. Title insurance			
395. Title insurance			
396. Title insurance			
397. Title insurance			
398. Title insurance			
399. Title insurance			
400. Title insurance			
401. Title insurance			
402. Title insurance			
403. Title insurance			
404. Title insurance			
405. Title insurance			
406. Title insurance			
407. Title insurance			
408. Title insurance			
409. Title insurance			
410. Title insurance			
411. Title insurance			
412. Title insurance			
413. Title insurance			
414. Title insurance			
415. Title insurance			
416. Title insurance			
417. Title insurance			
418. Title insurance			
419. Title insurance			
420. Title insurance			
421. Title insurance			
422. Title insurance			
423. Title insurance			
424. Title insurance			
425. Title insurance			
426. Title insurance			
427. Title insurance			
428. Title insurance			
429. Title insurance			
430. Title insurance			
431. Title insurance			
432. Title insurance			
433. Title insurance			
434. Title insurance			
435. Title insurance			
436. Title insurance			
437. Title insurance			
438. Title insurance			
439. Title insurance			
440. Title insurance			
441. Title insurance			
442. Title insurance			
443. Title insurance			
444. Title insurance			
445. Title insurance			

<b>COMPRA-VENTA DE INMUEBLE</b>	
<b>IMPORTE DE LA OPERACIÓN \$ 1'000,000.00</b>	
<b>COSTO DE ESCRITURACIÓN</b>	
<b>(MÉXICO, D. F.)</b>	
HONORARIOS NOTARIO	\$11,872.00
I.V.A. 15%	\$1,780.00
IMPUESTO DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES	\$34,820.00
DERECHOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO	\$10,019.00
DERECHOS DE DOCUMENTACIÓN (CERTIFICADO, LIBERTAD DE GRAVÁMENES, ZONIFICACIÓN, AGUA, PREDIAL Y OTROS)	\$1,235.00
AVALUO	\$2,875.00
GESTORIA	\$4,500.00
I.V.A. 15%	\$675.00
<b>TOTAL :</b>	<b>\$67,776.00</b>
EL COSTO DE ESCRITURACIÓN, DE ESTA OPERACIÓN, REPRESENTA EL 6.7% DEL TOTAL	
LOS HONORARIOS DEL NOTARIO REPRESENTAN EL 17.5% DEL TOTAL	
El Impuesto de Traslación de Dominio, va del 0 al 4.6% sobre el valor del inmueble.	
El Impuesto Sobre la Renta que debe pagar el vendedor va desde 0 hasta el 28%	

## **CAPÍTULO V**

### **5. SISTEMA REGISTRAL MEXICANO Y SU PROCEDIMIENTO. REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y SU PROBLEMÁTICA.**

#### **PRESENTACIÓN DEL CAPÍTULO.**

A fin de conocer el Sistema Registral Mexicano, su procedimiento, y el Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, así como la problemática que enfrenta, considero conveniente conocer, aunque sea de manera somera, su evolución histórica, para estar en condiciones de hacer un juicio respecto de su bondad, avances y retrocesos.

#### **5.1. SISTEMA REGISTRAL MEXICANO Y SU PROCEDIMIENTO.**

##### **5.1.1. Antecedentes Históricos.**

###### **a. Período Colonial.**

Los antecedentes históricos del Sistema Registral Mexicano y el Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, tienen su origen en las Instituciones jurídicas del viejo Derecho Español, que se remonta a la época de la Conquista, a partir de la caída de la Gran Tenochtitlán en 1521, al ser derrotado Cuauhtémoc, último Emperador Azteca, tales como Las Siete Partidas, La Recopilación y la Novísima Recopilación<sup>354</sup>; Cédula del 10 de marzo de 1868, Cédula del 9 de mayo de 1778, Pragmática de 16 de abril de 1783, Instrucción de la Real Audiencia de México de 23 de mayo de 1786, Cédula de 25 de enero de 1816; Decreto de las Cortes de 20 de mayo de 1821 y de alguna manera, la Ley Hipotecaria de 1861. Esta Ley fue la que instituyó la publicidad registral, con el fin de evitar la clandestinidad. La hipoteca, en esos cuerpos de ley, era considerada como un “vicio” o defecto de la cosa y la imposibilidad para que los terceros se pudieran enterar de los casos en que el inmueble tenía una carga, era fuente de incesantes fraudes, por lo cual la Corona española instituyó los oficios de hipotecas. Así, se ordenó que en cada pueblo,

---

<sup>354</sup> VARIOS AUTORES. Los Códigos Españoles. Ed. Cárdenas. Tomos Segundo al Octavo. México, 1990.



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.



cabeza de jurisdicción, hubiera una persona que llevara un libro en el que se inscribieran los censos e hipotecas de los bienes que se adquiriesen con objeto de acabar con la clandestinidad de los gravámenes.

El 16 de abril de 1783, en Madrid, a través de la Pragmática 3,251, se ordenó que se establecieran los Oficios de Hipotecas; las disposiciones que existían sobre esta materia, sirvieron de base y se dispuso que en todas las cabeceras de partido, se constituyeran los Oficios de Hipotecas con objeto de que se registraran los documentos de herencias y tributos, rentas de bienes raíces y los que tuvieran una hipoteca. Al no haberse dado cumplimiento a las disposiciones anteriores, se estableció la forma para que las órdenes reales fueran acatadas y cumplidas, habiéndose arreglado de esta manera:

Los oficios de escribanos y anotadores de hipotecas, en todas las Ciudades y Villas de la Nueva España, tendrían la calidad de vendibles y renunciables. En las Ciudades de Veracruz, Oaxaca, Puebla, México, Toluca, Querétaro, Celaya, y otras más; la función a desempeñar por los escribanos de los Ayuntamientos sería diferente de la de los anotadores de hipotecas. Se opina que esta distinción de las tareas de unos y otros, se ha mantenido hasta la actualidad, y constituye uno de los puntos clave del Sistema Registral Mexicano. En el resto de los pueblos, cabezas de jurisdicción, los oficios de anotadores estarían unidos a las escribanías públicas. Estos oficios serían vendibles y renunciables, por lo que serían pregonados y el dinero de la venta se enviaría a la Real Hacienda.

Los anotadores y justicias receptores que actuaban en defecto de aquellos, así como los escribanos, tendrían un libro para llevar los registros, por separado, en relación con cada uno de los pueblos de su Distrito, con objeto de que se llevaran a cabo las anotaciones. El documento que se presentase al anotador, debía de ser la primera copia otorgada por el escribano.

La anotación debía reunir como requisitos, la fecha del instrumento, el nombre del escribano, los nombres de los otorgantes y domicilio; para el caso de que fuera compraventa, hipoteca, o fianza, era preciso señalar los bienes raíces gravados con la ubicación y los linderos.

En el instrumento presentado para ser registrado, se ponía una razón en la que se hacía constar el Libro de Hipotecas de la Ciudad, Villa o Pueblo, que correspondiera, con el número folio y la fecha. Esta razón debía de

estar autorizada con la firma completa del anotador. Tratándose de jueces receptores, estos deberían actuar con testigos de asistencia.

Cuando se presentaba un documento en donde figurara la redención del Censo, o la libración de la hipoteca o fianza, era necesario remitirse al libro en donde estuviera anotada la obligación para dejar constancia marginal de la extinción de la carga.

Para facilitar la consulta de libros, era obligatorio que existiera un Libro Índice, o Repertorio General, que se llevaba por orden alfabético, y en donde figuraría el número de registro referente a la Hipoteca, Persona, Parroquia o Territorio de que se tratara.

En México, Veracruz y Guanajuato, se pagaba por el registro de escrituras de hipotecas un peso; igual cantidad por la cancelación, y si no se proporcionaban los antecedentes, el costo del servicio sería de dos pesos.

En los partidos foráneos, por los derechos de registro, cancelación y testimonio, se cobrarían cinco reales.<sup>355</sup>

## **b. Período Independiente.**

Se debe comentar que a partir del 27 de septiembre de 1821, fecha de la consumación de la Independencia, cuya guerra se inició el 16 de septiembre de 1810, el país tuvo, en forma alternada, gobiernos centralistas y federales, según el partido triunfante, que en aquellos días eran conservadores y liberales.

La primera constitución de lo que hoy es México, incluidos los vastos territorios que en una injusta guerra de conquista nos fueron arrebatados por el vecino país del norte, en 1847, fue dada por el grupo de insurgentes encabezados por el cura José María Morelos y Pavón, héroe epónimo de nuestra lucha libertaria, en la ciudad de Apatzingán, Michoacán, el 22 de octubre de 1814, antes de la consumación de la Independencia.

En su artículo 211 asentó, que todas aquellas disposiciones que no chocaran con las emanadas de los gobiernos independientes, continuarían vigentes en tanto se dictaban las nuevas.

---

<sup>355</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral Mexicano. Ed. Porrúa. Cuarta edición. pp. 10 y 11. México 1999.

Esta Constitución, que se llamó, “Decreto Constitucional para la Libertad de la América Mexicana”, nunca llegó a tener vigencia. Sin embargo, el espíritu de este precepto se mantuvo tácita o expresamente a lo largo del siglo XIX, hasta que los antiguos cuerpos jurídicos fueron paulatinamente sustituidos por los códigos patrios en el último tercio del siglo.<sup>356</sup>

### **c. Período Contemporáneo.**

En la época del Presidente Juárez, que inaugura el México Moderno, ya con la República restaurada, se inicia la transformación o creación de instituciones. Dentro de la obra legislativa de aquel período, se expide el Código Civil de 1870, que se llamó Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, mismo que derogó toda la legislación “antigua”, en las materias a que se refieren los cuatro libros de que está formado. Este Código, por primera vez desde la Independencia, en el Libro Tercero, Título Vigésimo Tercero, y en cuatro breves capítulos, estableció las bases legales del Registro Público de la Propiedad, que dispuso que en toda población en donde hubiera un tribunal de primera instancia, -Art. 3324- debía funcionar un oficio, denominado Registro Público. El artículo 3332, de capital importancia, estableció que: “Los actos y contratos que conforme a la ley deban registrarse, no producirán efecto contra tercero, si no estuvieren inscritos en el oficio respectivo”. Este Código ya hacía referencia en el Capítulo IV, del Título Octavo, que habla del registro de las hipotecas, que la hipoteca producía efectos al momento en que fuera registrada -Artículo 2016.- En ese entonces el Registro Público se hacía depender del Ministerio de Justicia, y el Registro se instaló en la Ciudad de México, en la planta baja del antiguo edificio del Departamento del Distrito Federal que antes había albergado a las Antiguas Casas Consistoriales, en las calles de Callejuela, hoy avenida 20 de Noviembre. Posteriormente, se trasladó a un inmueble que se encontraba en la antigua Calle de Mesinas, hoy República de Cuba, también de la Ciudad de México. Más tarde estuvo en la calle de Filomeno Mata, para luego instalarse en el antiguo edificio del Departamento del Distrito Federal, del lado de la calle de 5 de febrero; después, fue trasladado al edificio de la Aduana de Santo Domingo, para posteriormente

---

<sup>356</sup> VARIOS AUTORES. La Supervivencia del Derecho Español en Hispanoamérica durante la Época Independiente. Cuadernos del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. México, 1998. p. 241 y 242.

ubicarse en las calles de Ignacio Ramírez y Ejido. Finalmente y hasta la fecha, se ubicó en la Avenida Manuel Villalongín Número 15.<sup>357</sup>

Durante el Gobierno del Presidente Juárez, se expidió, el 28 de febrero de 1871, el Reglamento del Título Vigésimo Tercero del Código Civil que comentamos; este Reglamento ordenó instalar la oficina denominada Registro Público de la Propiedad, y para la Capital se autorizó un Director, Oficiales encargados de las Secciones, y Escribientes; en Tlalpan, había un Director y un Oficial. Los requisitos para ser Director eran: ser Abogado, con ocho años de práctica en la profesión, no haber sido procesado y ser de notoria probidad; lo mismo que exigía para los oficiales con excepción de que los años de ejercicio profesional, que en este caso eran solamente cuatro.

En el Código Civil de 1870, en el título correspondiente al Registro Público, -Art. 3325- se ordenaba el establecimiento de un Registro en toda población en donde hubiera tribunal de primera instancia, integrado por cuatro secciones, de acuerdo a los actos jurídicos más trascendentales en esa época:

- 1<sup>a</sup>. Registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos.
- 2<sup>a</sup>. Registro de Hipotecas.
- 3<sup>a</sup>. Registro de Arrendamientos.
- 4<sup>a</sup>. Registro de Sentencias.

Era obligatorio formular un Índice, con uno de los originales de los instrumentos a fin de formar un archivo; únicamente eran objeto de registro, los títulos que constaban en escritura pública, así como las sentencias y providencias judiciales, certificadas legalmente.

Los efectos de dicho registro tenían un carácter declarativo.<sup>358</sup>

---

<sup>357</sup> DERECHO REGISTRAL. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Ed. Porrúa. p. 58. Sexta edición. México, 1997.

<sup>358</sup> CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA. Ed. J. M. Aguilar Ortiz. México, 1873

El Código Civil de 1884 no trajo mayor novedad, al menos en cuanto al Registro Público se refiere, pues repitió lo relativo a los lugares en donde debería establecerse el oficio de Registro Público, así como su integración en las mismas cuatro secciones.<sup>359</sup>

### 5.1.2. Sistema Registral Mexicano.

El Sistema Registral de la Propiedad de México, está concebido como un sólido triángulo, que en el centro tiene a la publicidad como un medio, y en cuya cúspide se encuentra la Seguridad Jurídica, y soportado en su base por dos robustas columnas, por dos sólidos pilares: Fedatario y Registrador; Fe Pública y Fe Pública Registral.

El Fedatario aplica la ley y el Registrador comprueba la aplicación de la misma. El Fedatario es un aplicador del Derecho como lo es el Juez, y quien constata la aplicación del Derecho es el Registrador.

Existen diversos servicios que en lo público desembocan en prestaciones materiales, más el del Registro Público empieza en lo jurídico y termina en lo jurídico, pues dota a la Ciudad y al Estado de algo que es intangible, pero sin lo cual no puede haber ni Estado ni paz: Seguridad Jurídica en lo civil territorial y en las transacciones mercantiles. Nuestro Sistema, y el Registro Público, son parte del más refinado proceso de Seguridad Jurídica Preventiva, que hayan creado los juristas y un proceso que formó el Estado Moderno y los Derechos Civil y Administrativo en sí, a partir de las primeras disposiciones registrales de la Revolución Francesa.<sup>360 361</sup>

---

<sup>359</sup> CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA. Ejemplar en fotocopia. Biblioteca de la Facultad de Derecho de la UNAM.

<sup>360</sup> PIEDELIEBRE, Stéphan. *Traité de Droit Civil*. Ed. Librairie Générale de Droit et Jurisprudence. pp. 7 et 8.

<sup>361</sup> MALAURIE, Philippe. *Cours de Droit Civil, Les Biens, La Publicité Fonciere*. Ed. Cujas. 5<sup>a</sup>. Edition. p. 373.

Las primeras reformas fueron hechas acerca de la redistribución de la propiedad hipotecaria, por la Revolución Francesa. La ley del 9 Mesidor, año III, (Mesidor es el décimo mes del calendario republicano francés, cuyos días primero y último coinciden respectivamente, con el 19 de junio y el 18 de julio.), organizó la publicidad de todas las hipotecas, con objeto de favorecer el crédito hipotecario territorial. Pero sobre todo, fue la ley del 11 Brumario, año VII -1º de noviembre de 1798- (Brumario es el segundo mes del calendario republicano francés, cuyos días primero y último, coinciden con el 22 de octubre y el 20 de noviembre.) la primera que crea un régimen de publicidad hipotecaria casi perfecto, a fin de proteger a los acreedores hipotecarios. En cada distrito fue instituida una "conservaduría" de hipotecas, que dependía de la administración financiera del Registro. Se dispuso que hubieran dos registros diferentes: uno de inscripciones para las hipotecas y los privilegios y, otro de transcripciones para los actos constitutivos o traslativos de derechos reales inmobiliarios, que fueran susceptibles de ser hipotecados. Solo escapan a la publicidad los derechos reales principales, no susceptibles de hipoteca, como los derechos de uso, de habitación y las servidumbres. El incumplimiento de las formalidades de

El Registrador, entendido como el titular del Registro Público, quien tiene la facultad de delegar sus funciones de Registrador a sus auxiliares, es un jurista imparcial. Además de los jueces –en los conflictos- el Registrador actúa en una línea de imparcialidad que nos libera de conflictos y de juicios: imparcialidad preventiva para abatir los conflictos antes de que se presenten evitando división y costo económico y social. Como los Notarios y los Corredores, cuando actúan imparcialmente, el Registrador es un jurista imparcial y por ello mismo no es servidor de parcialidades e intereses –ni siquiera los suyos propios- sino del Estado de Derecho en sí mismo. El Registrador no puede hacer a un lado la Constitución ni la ley ni lo justo concreto. Imparcialmente califica los documentos efectuados por juristas imparciales para que lo que se inscriba en el Registro sea no solo un documento perfecto sino una verdad jurídica probada, a saber: Fedatario imparcial y Registrador imparcial calificante.

Así, el negocio jurídico puede pasar a hacer Fe Pública, y constituir la Apariencia Jurídica que permite la paz social por ser Justicia Preventiva iniciada no ante una Institución monolítica sino ante un Fedatario de la libre elección de los particulares, pero unificado ante una institución sólida como el Registro Público.<sup>362</sup>

El 8 de agosto de 1921 con la entrada en vigor de un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, se hicieron algunas adiciones, mismas que fueron recogidas por el “Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal”, de 1928, el cual, en materia registral inmobiliaria, prosiguió con el sistema de efectos declarativos.<sup>363</sup>-Artículo 3008-.

El Sistema Registral Mexicano es declarativo en todos los Estados de la República, con excepción del Estado de Quintana Roo, que es constitutivo.<sup>364</sup>

---

publicidad está sancionada por la inoponibilidad al tercero, de los actos no publicados. Este sistema tan logrado, duró poco tiempo y habría de resurgir, prácticamente, en la época contemporánea.

<sup>362</sup> CASTELLANO MARTÍNEZ-BÁEZ, Raúl. Revista de Derecho Civil No. 1. Ed. Porrúa y el Gobierno del Distrito Federal. México, 1998.

<sup>363</sup> CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ed. Porrúa. 66ª. Edición. Exposición de Motivos. México, 1997.

<sup>364</sup> El Código Civil de Quintana Roo dispone en el Artículo 3158, lo siguiente: “El Registro Público de la Propiedad de Quintana Roo será, en cuanto a la forma y manera de llevarlo a cabo, por el sistema del folio real, y en cuanto a sus efectos será, en unos casos, además de publicitario, constitutivo, y en otros, meramente publicitario”.

El Artículo 3189, señala: “El Registro será constitutivo en lo que respecta a los convenios y contratos, por los cuales se adquiere, trasmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca”.

El Sistema está guiado por Principios Registrales. En el Distrito Federal; es de folio real y la unidad está constituida por la finca, al igual que en la mayoría de los estados, muchos de los cuales están llevando a cabo procesos de modernización.<sup>365</sup>

Es pertinente decir, también que hay estados que aún mantienen el folio personal y el anacrónico sistema de libros, sin que hasta la fecha se haya entrado en procesos de modernización.<sup>366</sup>

### **5.1.3. Marco Jurídico.**

#### **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

El Registro Público de la Propiedad encuentra su fundamento jurídico actual, en la Constitución de 1917, que en el artículo 121 dispone: “En cada Estado de la Federación se dará entera fe y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros”.<sup>367</sup>

Este artículo produce dos efectos: el primero, el respeto a la soberanía de cada uno, de los Estados de la República, en tanto que las leyes de un Estado, solo rijan para el Estado de que se trate. Por otro lado, y como segundo efecto, se les otorga validez en todo el territorio de la República, a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales que se lleven a cabo en cada uno de ellos; con esto se le da seguridad al orden público

---

Y el Artículo 3160, agrega: “Los contratos a que se refiere el artículo anterior se perfeccionan y surten plenamente efectos hasta que se registren”.

“La función en los casos de adquisición de la propiedad por usucapión, accesión, sucesión hereditaria o ejecución forzosa se realiza mediante la inscripción de la resolución judicial que la declare o decrete respectivamente.

Es también constitutivo el registro tratándose de asociaciones y sociedades civiles”.

“En todos los demás casos que la ley establezca la inscripción registral, los efectos de esta no serán constitutivos, sino meramente publicitarios”.

<sup>365</sup> Problema aparte, lo constituye el saber como se están llevando a cabo esos procesos, pues en muchos casos, se privilegia a la informática, sobre el Derecho, cuando este debe ser un condicionante que está siempre por encima de la técnica del procesamiento de datos. Esto ha conducido a varios estados a estruendosos fracasos, o a estructurar registros públicos que no cumplen con el objetivo para los que fueron creados.

<sup>366</sup> Debo decir, con pena, por los lazos entrañables de la sangre y del afecto que me unen al Estado de Michoacán, que un primer y auténtico esfuerzo de modernización llevado a cabo en 2003 y 2004, acabó en nada, y el Registro sigue estando en condiciones deplorables, principalmente por lo que a la seguridad jurídica se refiere, y sigue siendo rehén de un grupúsculo de malos servidores públicos, que ponen en peligro a la propiedad privada y el patrimonio de los ciudadanos. Esta situación vulnera el Estado de Derecho.

<sup>367</sup> CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Ed. Sista. México, 1994.

### **5.1.3.1. Código Civil para el Distrito Federal.**

El Código Civil para el Distrito Federal, en su Título Segundo, habla “Del Registro Público”, dedicándole cinco capítulos, que van del artículo 2999 al 3074. Se opina que, el artículo más importante de este Título, es el 3009 del Capítulo II, que dice:

“El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley”.<sup>368</sup>

### **5.1.3.2. Reglamentos del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.**

El 21 de Junio de 1940 se expidió un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, que fue publicado en el Diario Oficial, el 13 de julio siguiente, por el que se abrogó el de 8 de agosto de 1921. En este Reglamento de 149 artículos, se menciona, que se continuará con el tradicional sistema de libros y que el Registro se integraría de siete secciones; pero dentro de lo más sobresaliente en este reglamento, está el que, por primera vez, se regula el procedimiento de los recursos para inconformarse.

Este Reglamento que estuvo en vigor por casi cuarenta años, fue dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, durante el mandato del Presidente Cárdenas, siendo Jefe del Departamento del Distrito Federal, Raúl Castellano Jiménez, y por tanto, fue rubricado por el Presidente y el Jefe del Departamento del D. F.<sup>369</sup>

Aquí conviene mencionar que los Estados Unidos Mexicanos, nombre oficial de nuestro país, forman una República Federal, compuesta por Estados libres y soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior, pero unidos en una Federación establecida según los principios de la

---

<sup>368</sup> CÓDIGO CIVIL FEDERAL. Ed. Ediciones Fiscales. Cuarta edición. México, 2004.

<sup>369</sup> DIARIO OFICIAL. Sección Segunda. México, 15 de julio de 1940.



Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. –Artículo 40 constitucional–.

Curiosamente, el nombre de “México”, como es conocido nuestro país, de manera oficial no existe, pues no figura ninguna mención en su Carta Fundamental.

Por la anterior razón, cada uno de los Estados que componen la República, es libre y soberano, por lo cual, cada uno tiene su propio Registro, esto es, que en México hay 33 registros públicos inmobiliarios. Por otro lado, cabe señalar que existe un solo Registro Mercantil, pues esta materia es del orden Federal, con la peculiaridad de que los registros mercantiles son llevados por los propios directores de los registros inmobiliarios, como registros independientes.

Por lo expresado anteriormente, no podemos hablar propiamente de la existencia de un Sistema Registral Mexicano nacional, sin embargo, dado que los estados de la República mexicana han seguido al Distrito Federal en cuanto a la legislación de diversas materias, y el caso del Registro Público, no es la excepción, creemos que podemos referirnos al Registro del Distrito Federal, que por otra parte, es el mas importante del país, al menos en términos ciudadanos, número de fincas y transacciones inmobiliarias.

Por otro lado, resultaría prácticamente imposible, y farragoso, que se hiciera referencia a cada uno de los registros, por lo que se continuará, como ya se ha dicho, haciendo mención al del Distrito Federal.

Sin embargo, volviendo a los reglamentos que han estado vigentes en el Distrito Federal, donde se observa un cambio fundamental, es en el Reglamento del Registro Público de 1979, publicado el 17 de enero de ese año, pues contiene reformas de gran importancia para el desarrollo registral inmobiliario del país, ya que modifica el Sistema Registral al cambiar el ancestral y obsoleto Sistema de Libros, al Sistema de Folio Real. Esto puso fin al complicado sistema de “Siga la Flecha”, como fue bautizado el Sistema de Libros por el Lic. Juan Manuel García de Quevedo, quien fuera Director de Registro Publico del D. F., en la época en que Raúl Castellano fue Jefe del Departamento del Distrito Federal. Lo que justificó tal cambio, fue lograr nuevos procedimientos que permitieran al Registro realizar sus funciones de acuerdo con las demandas de la época contemporánea. Dicho ordenamiento conservó los efectos

declarativos que tradicionalmente se había asignado al Registro de la Propiedad y el principio de la calificación registral se reiteró.

En 1980, el 6 de mayo, se publicó un nuevo reglamento para el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el cual seguía la misma estructura de 1979, sin embargo, da lugar a una modificación intrascendente, y otra, que podríamos calificar de novedosa, pero sin consecuencias jurídicas: se sustituyeron los nombres de las secciones por las de oficinas y se incorporó al Registro el Archivo de Notarios como una oficina.

En el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, de 20 de julio de 1988, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 15 de agosto siguiente, que abrogó al de 1980, y actualmente en vigor, tienen lugar aspectos relevantes tales como el cambio de adscripción del Archivo General de Notarías y, en el Código Federal de Procedimientos Civiles, la regulación de la Inmatriculación Administrativa. Este Reglamento está compuesto por 118 artículos, divididos en tres títulos. El primero se refiere a las disposiciones generales; el segundo, habla del sistema registral, y el tercero del procedimiento registral.<sup>370</sup>

### **5.1.3.3. Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, de noviembre de 2006.**

Este Reglamento, que es el vigente, fue expedido por el entonces Jefe de Gobierno del Distrito Federal, el 8 de noviembre de 2006, y abrogó al anterior.

Este Reglamento está compuesto por cuatro títulos, y un total de 114 artículos –cuatro menos que el anterior– y 5 transitorios –uno menos que el anterior–.

Este Reglamento se caracteriza por lo siguiente:

La Fracc. VII del Art. 3º introduce como novedad, al llamado SIR, Sistema de Información Registral, que es el nombre que le han dado a su Sistema Informático, a mi parecer de manera innecesaria, pues en realidad solo se trata de lo que se conoce como “Control de Gestión”, y que solo forma parte de cualquier Sistema Informático moderno. Así considerado, solo se

---

<sup>370</sup> CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ed. Porrúa. 66ª. Edición. pp. 593 a 627.

trataría de dar un golpe efectista, para dar la impresión de que todo se tiene bajo control. Aun cuando en efecto, se puede localizar el documento ingresado, y el usuario puede saber el paso en que se encuentre su asunto, esto no ayuda al cumplimiento de los tiempos y menos a acortar los plazos de todo aquello que requiere la atención directa y personal del Registrador.

Este mismo Artículo, en la fracc. VIII, cambia el nombre a la Dirección Jurídica, por el de Unidad Administrativa de Apoyo Técnico Operativo en Materia Jurídica, lo cual me parece una infeliz ocurrencia, pues además de ser absurdamente largo, y no añadir nada de valor, confirma las características más administrativas que jurídicas del Reglamento.

En el Artículo 6°, fracc. IV, se dice: “Corresponde al Distrito Federal -Sic!- por conducto del Director General: ...IV. Girar instrucciones tendientes a unificar criterios, que tendrán carácter obligatorio para los servidores públicos de la institución”. En este punto se repite el mismo error que lo asentado en la fracc. IV del mismo Art. 6° del Reglamento abrogado. Si bien, es indiscutible la facultad del Director General para girar instrucciones para los fines que estime convenientes, a los empleados o al personal del Registro, para el mejor desempeño del servicio, la mención resultaría innecesaria, si no fuera por que esto se podría entender como que también tiene facultades para girar instrucciones a los Registradores, que si bien, también son “servidores públicos”, en empleo de esta forma tan general que abarca a cualquier persona que trabaje para el Gobierno, resulta confusa y al mismo tiempo, peligrosa, pues no podemos olvidar que el Registrador lleva a cabo una tarea de la mayor importancia, como lo es la “Calificación Registral” y que esas instrucciones pudieran ser dirigidas a ellos, y esta función debe hacerse con total independencia, imparcialidad y bajo su más estricta responsabilidad, por lo que aquí no sería aceptable, bajo ninguna circunstancia o concepto, que el Director General pudiera atreverse a dar “instrucciones” al Registrador sobre si debe o no inscribir.

En todo caso, se debió haber señalado que el Director General podrá dictar los “criterios registrales” a que haya lugar, mismos que deberán publicarse en el Boletín Registral, y serán vinculantes para todos los Registradores. Esto sería de gran utilidad para unificar criterios de los Registradores que con frecuencia tienen criterios contradictorios. La edición periódica de libros o folletos con la colección cronológica de los criterios registrales, sería de gran utilidad para los registradores, notarios, corredores, usuarios, y abogados litigantes. Esta medida debe aplicarse al menos, hasta en

tanto no tengamos como Registradores a verdaderos juristas, tal como lo requiere la importante función que desempeñan.

En el propio artículo 3º, fracc. VIII, hay otra novedad que consiste en las llamadas “formas de seguridad”, que viene a ser “papel dotado de ciertas medidas de seguridad”, las cuales pueden variar en tipo y en número, lo que las convierte en papel, más o menos seguro al dificultarse la falsificación del mismo, de acuerdo a las características que se le den, pudiéndose llegar hasta un nivel en el que su falsificación se haga prácticamente imposible, ya sea por su dificultad o incosteabilidad, o ambas. A este respecto, la observación que se hace es en el sentido de que tal vez la mención en el Reglamento no era necesaria, pues el uso de papel seguridad no le da efectos jurídicos distintos a los que produce lo hecho en papel sin estas características.

Por otra parte, resulta interesante mencionar que el uso de papel seguridad para los folios, constancias y otros, fue una idea que se materializó durante la época en que tuve el honor de estar al frente del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. Las formas se imprimieron y su utilización fue suspendida debido a la ignorancia supina del Consejero Jurídico en turno, bajo el argumento de que no servían, y quien cometió la canallada de denunciar esta falsedad ante la Contraloría del D. F., por lo que estuve sujeto a una investigación que duró mucho tiempo, y se me acusó de haberle causado un daño millonario al Gobierno del Distrito Federal. Después del tiempo transcurrido por esta injusta acusación, y un significativo gasto para el pago de honorarios de mi abogado defensor, del que por supuesto no fui resarcido, el Tribunal Contencioso Administrativo me absolvió de toda culpa, habiendo quedado demostrado que si servían, en una diligencia en la que se hizo una prueba, que no duró más de media hora, en las propias instalaciones de la Dirección General del Registro Público, y con las máquinas del propio Registro.<sup>371</sup>

Resulta muy satisfactorio para mí, que el tiempo y el Tribunal se hayan encargado de darme la razón y que las “formas de seguridad”, vayan a ser utilizadas, probablemente con diseño y características diferentes, pero con la misma finalidad.

El Art. 8º señala que el titular de la Unidad Jurídica deberá reunir “los mismos requisitos” que el Director General, con lo cual se eleva de tres a cinco años la experiencia mínima que debe tener en materia registral y ser

---

<sup>371</sup> Cuadro de características de medidas de seguridad. Litoformas, S. A.

de reconocida probidad. Me parece acertado que se hayan aumentado los años de experiencia que debe tener el titular de la llamada Unidad Jurídica, pues este ejerce, entre otras cosas, la muy importante función de revisar el trabajo de calificación de los Registradores. Aquí hubiera sido la oportunidad de darle al Director de la Unidad, la categoría y función de Registrador Substituto o Revisor, en concordancia con las fracs. II y .III del Art. 9º, pues dentro de un Sistema Registral moderno y bien estructurado, nadie que no tenga la categoría de Registrador, puede modificar la calificación del Registrador original, o decidir respecto de la procedencia de la suspensión o denegación del servicio. De otra manera, el Sistema queda fracturado en la esencia jurídica del Principio de Calificación Registral.

El Art. 10º presenta una nota positiva como es el incremento en años de práctica profesional en cuestiones relacionadas con el Registro, del aspirante a Registrador, que de un año pasa a tres años, como lo señala la fracc. II, y una, negativa y muy lamentable, como es la supresión del examen de oposición, para dar la posibilidad de que la Conserjería Jurídica los haga a su modo, y facilitar el ingreso del Registrador, lo cual constituye un retroceso a todas luces, y una injerencia indebida de la Conserjería, que sigue confundiendo la dependencia administrativa del Registro, con la independencia Técnico-Jurídica del Registro y del Registrador.

Lo anterior queda evidenciado, cuando el Art. 11º ya no presenta la conformación de un jurado, ni los detalles sobre los temas materia del examen, como lo hacían los artículos 10 y 11 del Reglamento anterior.

En el colmo de la vanalización del examen, desaparece la forma de hacer la convocatoria, el sistema de evaluación y demás bases para la celebración de los exámenes, que deberían estar contemplados en el Manual de Organización del propio Registro Público.

Una de las modificaciones más graves que contiene el Reglamento, consiste en haber quitado al Registrador la responsabilidad de calificar los documentos que se le presenten para la práctica de un asiento, siendo esta condición indispensable para que el Registrador haga la calificación del documento.

Este inadmisibles situación me hace pensar, o confirmar, uno de mis temores, que es que no solo desaparezca la responsabilidad del Registrador, por los errores que cometa, sino que se diluya de tal modo, que nadie sea responsable, no ya para calificar, pues esta responsabilidad

no puede ser trasladada, sino que la responsabilidad del pago de daños y perjuicios, que en última instancia le corresponde al Gobierno del Distrito Federal, este se libere de esta condición que es lo que le da confianza al Sistema Registral y al mercado inmobiliario. ¿Dónde queda la idea, que en México es una necesidad urgente e imprescindible, de que el Registrador sea un jurista calificado y especialista en Derecho Registral?

La Fracc. 1ª del Artículo 13º, establece que el Registrador tendrá como atribución de calificar de manera integral, los documentos que le sean turnados, pero aquí tampoco se habla de “responsabilidad”, y la Fracc. IV, indica que, otra de sus atribuciones será la de “Practicar, bajo su estricta responsabilidad, los asientos correspondientes, mismos que autorizará con su firma, ...”

La Fracc. 3ª, que le impone al Registrador la obligación de dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación, no parece tener justificación, pues este no tiene facultades para modificar la calificación. El solo contenido de esta disposición, y la falta de fundamentación, nos da derecho a suponer que, independientemente de que esta fracción, está orientada a suprimir la independencia del Registrador, tiene como fin, poder orientar la calificación.

Resulta además totalmente absurdo, por improcedente, que se deba informar a un inmediato superior, sin mencionar concretamente de que funcionario se trate. Subordinándolo así, a la línea vertical de la Administración del Distrito Federal, y suponiendo, sin conceder, de que fuera admisible la subordinación a alguien, en materia de calificación, podría darse el caso de que no fuera un jurista experto en Derecho Registral o, al menos, un licenciado en Derecho. Esto contradice, una vez más, el Principio de Calificación.

La Fracción V, de este mismo artículo, contiene otra mención que resulta inaceptable y peligrosa. Se dice: “Cumplir con las disposiciones legales aplicables, **así como con las instrucciones que les transmita el Director General.** “

Aún más, llamar a esta obligación de informar, “atribución”, es una forma de demostrar que el legislador no empleó bien el término por desconocimiento del idioma, pues en el Diccionario de la Academia de la Lengua Española, “atribución” significa: “Cada una de las facultades que da a una persona el cargo que ejerce”, lo cual no tiene nada que ver con lo que significa “deber”.

El Artículo 16 desaparece el Folio Auxiliar, lo cual no presenta problema.

El Capítulo II está dedicado en su totalidad al Sistema Informático, que en mi opinión no debiera formar parte del Reglamento.

Al inicio del Capítulo III, en el Artículo 24, se habla de la Solicitud de Entrada, que servirá para establecer la prelación de los documentos presentados, y se dice que “el formato de la solicitud será establecido por el Director General. A mi parecer, a esta facultad del Director General le faltó el requisito de que ese formato deberá ser publicado en el Boletín Registral, por que es necesario que lo conozca el público.

En seguida, en el Artículo 25, Fracc. V, se le traslada al particular la obligación de anotar el monto de los derechos, cuando esto es una de las obligaciones del Registrador. Al final del Artículo, se impone al usuario la obligación de anexar el comprobante original del pago de derechos.

Esta última condición, que repite lo que decía el Reglamento anterior, es un punto que pone de manifiesto la preferencia que se da a la recaudación, en lugar de privilegiar la protección de la propiedad y los derechos reales inherentes. Esta condición debió suprimirse como algo previo al ingreso del documento y determinación de la prelación que es, en definitiva, el aspecto más importante que esta disposición reglamentaria debería atender.

El Artículo 28, en la Fracc. II, repite el error de no determinar quien será el “servidor público que autorice”. En este punto me parece un error continuar con el término de “servidor público”, pues todos los empleados y funcionarios lo son, y por esto, en teoría, cualquier empleado podría ser señalado como la persona que podría autorizar. A mi me parece que en tanto no se avance lo necesario en materia jurídica y de organización, para que sea el propio Registrador quien autorice, se debería señalar que deberá ser el director de inmuebles y muebles, quien deba autorizar, independientemente de que en un momento dado lo podría hacer el Director General. En el caso del Registro mercantil, deberá autorizar el Director de Comercio.

Otra de las novedades de este Reglamento, es la utilización de las “hojas de seguridad”, a las que se refiere el Artículo 29.

Ya señalé en párrafo anterior, que esta idea no es nueva, pues con el objeto de evitar la falsificación de las formas valoradas que expide el Registro Público del Distrito Federal, así como de los folios, introduje la idea de utilizar “papel seguridad”, incorporando medidas desde la fabricación del papel. A mí me tocó trabajar en el diseño de las que fueron impresas en el año 1999 y respecto de las cuales, su utilización fue detenida por la Jefa de Gobierno de aquel momento, como se comentó anteriormente.

Tiempo después, algunos Estados adoptaron formas de seguridad, como en el caso de Querétaro e Hidalgo.

Sin embargo, al margen de lo anterior, su utilización constituirá un avance, respecto de la falsificación, mismo que tendrá mucho que ver con el número de medidas de seguridad que se les incorpore. Estas deben ser de determinadas características y en el número necesario para que resulten infalsificables.

En este punto, se advierte que no se especifican las características de las hojas en cuanto a medidas de seguridad o su número, ni se señalan de manera clara, los actos en que serán utilizadas. Asimismo, resulta confuso si los folios serán hechos en este tipo de formas. En la acción que me tocó encabezar, se imprimieron formas para lo siguiente:

1. Folio Real de Inmuebles.
2. Certificado de Libertad de Gravámenes.
3. Certificado de No Inscripción.
4. Constancia de Folio.
5. Constancia de Libro
6. Hoja de Inscripción.
7. Certificado de No Propiedad de Bienes Inmuebles.
8. Certificado de Inscripción.
9. Folio de Personas Morales.
10. Folio Mercantil.

A estas formas, además de las medidas que se incorporaron a la fabricación y tipo de papel, se utilizaron ocho, que fueron: Intaglio, Impresión de fondo de seguridad irisado, Efectos especiales, Impronta y Foliado especial.

En el caso del Artículo 29 que comento, faltó claridad y la mención de los actos que debieran imprimirse en formas de seguridad.



El Artículo 32 elimina los “índices a que se refería el Artículo 29 del Reglamento anterior, y el 32, que al parecer está referido a los usuarios, y quizá por esto no habla del Folio Real de cartón y de papel para efectos de cotejo al menos.

El Artículo 36 señala que “tratándose de los actos a que se refiere el Artículo 3016 del Código, deberá adjuntarse un certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas que afecten la finca”. Aquí ya no se habla de que la búsqueda de los antecedentes debería abarcar los últimos 20 años.

A este respecto me pregunto: ¿Por qué, si los datos que deben constar en el certificado constan en el Registro, la obligación de obtener la información se le traslada al usuario, encareciendo, de paso, el costo del servicio?

Por lo anterior, nuestros Registros debieran dar certeza, respecto de la exactitud e integridad de la información que obra en el folio, para producir el llamado Principio de Espejo, por virtud del cual, la mera consulta del último antecedente registral nos dará la situación jurídica real del inmueble de que se trate, sin necesidad de ir más atrás. Este es en valor real de los Registros Jurídicos de Derechos.

En este Reglamento se suprime el Capítulo VII, sobre la Inmatriculación que formaba parte del anterior. A este respecto me parece que obedece a la desconfianza o el peligro que entraña, por la corrupción, al mismo tiempo que por falta de conocimientos jurídicos de algunos Registradores, el que se pueda inmatricular un inmueble por la vía administrativa.

Cabe pensar si esto es procedente, dado que el Código Civil, en su Artículo 3046 y siguientes, habla de lo relativo a la Inmatriculación tanto de la Inmatriculación Judicial como de la Administrativa.

En otro sentido, se puede interpretar como una manera de acotar las atribuciones del Registro y del Registrador, que a fuerza de restarle facultades o atribuciones, lo coloca como un simple empleado, en lugar del jurista, que al menos como aspiración debiera ser.

Con relación al Capítulo VII, relativo al Recurso de Inconformidad, el Artículo 111 amplía el plazo para interponerlo, que pasa de cinco días hábiles, a quince. Esta modificación me parece adecuada, en virtud de que da mayor oportunidad de defensa al particular.

Finalmente, el Reglamento incluye un Capítulo, el IV, referido a “LA RESPONSABILIDAD DEL PERSONAL DEL REGISTRO PÚBLICO” compuesto tan solo por un artículo, el 114, que señala que “cuando los registradores y demás servidores públicos adscritos al Registro Público, incurran en algunas de las conductas previstas en el artículo 3003 del Código o incumplan las obligaciones enunciadas en el artículo 49 de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, se procederá de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables”.

En el Artículo 3003 del Código Civil, en sus cinco fracciones, se habla de obligaciones que son exclusivas del Registrador. En la práctica y con relación a la fracción I, se podría pensar que la Oficialía de partes rechazara el documento, o que la fracción V, quisiera referirse al hecho de que los certificados los expide un Sub Jefe de área.

En síntesis, quiero expresar mi opinión, en el sentido, de que se trata más de un Reglamento técnico que jurídico, estando el Registro del Distrito Federal tan necesitado justamente de esto y muchos Estados del país.

Si pasaron dieciocho años para que el Registro tuviera un nuevo Reglamento, era de esperarse que fuera mucho mejor y que en él se desarrollaran los Principios Registrales. Lástima, se desaprovechó la oportunidad.

## **5.2. LUGAR QUE OCUPA EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN LA CIUDAD DE MÉXICO.**

El Registro se encuentra ubicado actualmente en la Avenida Manuel Villalongín No. 15, en un edificio de seis pisos al que en la administración de finales de 1997 hasta principios de 2000, se le hicieron importantes adecuaciones y mantenimiento mayor, que hizo posible que recuperara su funcionalidad, así como las áreas donde hay importantes pinturas murales. En esos años, y antes de esta recuperación, el Registro albergaba a casi mil empleados, quinientos de los cuales era personal de base y de confianza, y la otra mitad, era personal de la empresa contratada para hacer el trabajo de captura masiva de folios, mismo que permitió incorporar a la base de datos, la cantidad de dos millones de folios.

Lo mas notable del período que mencionamos, fue la continuación del Proyecto de Modernización del Registro, iniciado a finales de la

administración anterior, y que había avanzado en la captura masiva de folios, en aproximadamente un millón, que nos llevó a hacer realidad un anhelo de muchos, que fue posicionar al Registro Público de la Propiedad, en una Institución con independencia operativa y financiera.<sup>372</sup> Así, el 27 de septiembre de 1999, el Jefe de Gobierno, Cuauhtémoc Cárdenas, expidió un Decreto, que convirtió al Registro en un organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio. Este Decreto fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 30 del propio mes de septiembre.<sup>373</sup>

Intereses ruines de quien quedó al cargo de la Jefatura de Gobierno, dieron al traste con este avance tan importante en lo jurídico y social, pues de esta manera se abría el camino para que el Registro pudiera brindar la Seguridad Jurídica Territorial, que todo Estado de Derecho está obligado a brindar, y que hoy, como desde hace años, se ve vulnerada continuamente. Esta autoridad, no obstante haber refrendado el Decreto que creó al Instituto, en virtud de haber ocupado la Secretaría General de Gobierno, en una decisión personal e irresponsable, manejada de espaldas al Registro, abrogó el Decreto, por otro del 13 de enero del 2000, en el artículo 3º transitorio.<sup>374</sup>

Así, se canceló el reclamo de los principales usuarios del Registro, que venían haciendo por más de treinta años, y que han padecido las consecuencias, en diferentes grados, de las enormes deficiencias de un Registro que como algunos otros, en vez de brindar Seguridad Jurídica, ponen en riesgo el patrimonio de los ciudadanos.<sup>375 376</sup>

### **5.3. LA FUNCIÓN REGISTRAL.**

Esta laboriosa y delicada tarea jurídica que lleva a cabo el Registro Público de la Propiedad descansa fundamentalmente en la persona del Registrador, que de acuerdo a la actual legislación lo es el Director General, en quien se deposita la fe pública registral, la cual ejerce por conducto de los registradores, en quienes delega sus atribuciones en esta tarea específica. De conformidad con el artículo 4º del Reglamento, el Director General puede nombrar el número de auxiliares que considere

---

<sup>372</sup> Proyecto de Modernización. Documento anexo.

<sup>373</sup> GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL. 30 de septiembre de 1999. Novena época.

<sup>374</sup> GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL. 14 de enero de 2000. Décima época.

<sup>375</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO Bernardo. Opus cit. pp. 65 y 66.

<sup>376</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Opus cit. pp. 42 y 43.

suficiente para el desahogo del trabajo. A esos registradores auxiliares, los podemos definir como los servidores públicos, auxiliares de la función registral, que tienen a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro.

Los requisitos para ser Registrador, que marca el artículo 9º. del Reglamento, son los siguientes:

- I. Ser licenciado en Derecho con título expedido y registrado por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.
- II. Haber ejercido por un mínimo de tres años la profesión de licenciado en Derecho.
- III. Acreditar haber ejercido dicha profesión con actividades relacionadas con el Registro Público o el notariado por lo menos un año.
- IV. Haber aprobado el examen de oposición.<sup>377</sup>

#### 5.4. PRINCIPIOS REGISTRALES.

Para hacer referencia a los Principios Registrales o Hipotecarios, conviene puntualizar que estos principios no son, y no tienen nada que ver, con los principios filosóficos o los *prima principia* a los que se refieren los escolásticos que fundamentaron dogmas de manera racional y establecieron sistemas del universo, que son verdades ciertas, verdades *per se*, y son, además, evidentes, por lo que no son objeto de discusión, ya que son admitidas por todos; son verdades que no necesitan demostración y son válidas universalmente.<sup>378 379</sup>

<sup>377</sup> REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL. Ed. Porrúa. 66ª. Edición. p 598. México, 1997.

<sup>378</sup> RECASENS SICHES, Luis. La Filosofía del Derecho de Francisco Suárez. Ed. Jus. 2ª. Edición. pp. 123 y 134. México, 1947. El maestro Recasens menciona que Suárez en su obra *De legibus*, al tratar sobre los diferentes tipos de leyes, habla de la ley eterna, o razón y voluntad gobernadora del Universo existentes en la mente de Dios, y a la ley natural como parte de la ley eterna que va dirigida al hombre. La ley eterna contiene la razón de la fuerza obligatoria de todas las demás leyes. *pero toda recta razón creada lo es por participación en la ley divina...* Los valores absolutos parten de la idea de Dios.

<sup>379</sup> FERRAT MORA, José. Diccionario de Filosofía. Ed. Atlante. p. 154. México, 1941. "El término "escolástico" procede de los maestros que enseñaban en las escuelas monacales y eclesiásticas de las artes liberales. Posteriormente se llamaron escolásticos, a los teólogos y filósofos que se ocupaban de fundamentar racionalmente los dogmas y de establecer sistemas del universo concordantes con la ortodoxia católica". Se considera a la escolástica, a la que frecuentemente se le confunde con la filosofía medieval, como una corriente posterior a la patrística. La escolástica se inicia en el siglo IX con Escoto

Los Principios Registrales son otra cosa muy distinta. Surgen a partir de que en la técnica jurídica, desde hace más de cien años, surgió una corriente metodológica que ha venido evolucionando, para encontrar en cada rama del Derecho privado, lineamientos u orientaciones generales a las que se les ha dado en llamar Principios, con objeto de que la disciplina de que se trate tenga estas guías que le servirán para resolver problemas concretos.<sup>380 381</sup>

Los Principios Registrales no son evidentes, o casi ninguno lo es, y solo de uno que otro se podría decir que tienen validez universal. Esto ha llevado a decir a algunos autores que no se puede hablar de Principios Registrales, sino de “rasgos típicos, características o presupuestos.” Sin embargo, los Principios Registrales son un término aceptado de forma general por los autores y es usado por la doctrina.

Es conveniente aclarar que esos Principios que gobiernan el procedimiento registral, varían de acuerdo al Sistema Registral de que se trate, aunque existen coincidencias en muchos de ellos. Por esto, habrá diferencia entre los Principios Registrales de los Sistemas de Alemania, Austria, Francia, España, Brasil, Perú, Chile o México.

Por lo que a México se refiere, los pocos autores de la materia Registral, no están totalmente de acuerdo, aunque se puede decir que la variación es menor.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo menciona diez Principios Registrales, que son:

- 1) Publicidad.
- 2) Fe Pública Registral.
- 3) Legitimación.
- 4) Rogación.
- 5) Consentimiento.
- 6) Prelación o Prioridad.

---

Erígena, y termina a fines del siglo XII. Luego, en el siglo XIII, tiene un período de florecimiento, en el cual su máximo exponente es Santo Tomás de Aquino. De ahí le siguen dos períodos, y en el siglo XVI surge la llamada “escolástica del barroco”, en la que su máxima cumbre está representada por el jesuita, Francisco Suárez. Los elementos de la filosofía escolástica, que traía en su seno la tradición filosófica griega, han pasado como problemas al pensamiento moderno.

<sup>380</sup> GONZÁLEZ, Jerónimo, citado por Celestino Cano Tello, en su obra. Manual de Derecho Registral. Ed. Cívitas. Segunda edición. p. 101. Madrid, 1992.

<sup>381</sup> GARCÍA Y GARCÍA, José Manuel. Opus cit. p. 535.

- 7) Calificación.
- 8) Inscripción.
- 9) Especialización.
- 10) Tracto Sucesivo.<sup>382</sup>

Luis Carral y de Teresa menciona ocho Principios, pues no incluye el Principio de Calificación, no obstante la importancia que reviste.<sup>383</sup> Sin embargo, cuando en su obra se refiere a la Legitimación y Apariencia jurídica, hace mención del Principio de Fe Pública Registral, mismo que Colín Sánchez no destaca. Este reconocido autor, de indiscutibles conocimientos y sapiencia, no aborda el Principio de Fe Pública Registral de manera sobresaliente, no obstante que, como hemos mencionado, todos los Principios están enlazados y no son independientes, la Fe Pública Registral es el concepto que constituye el meollo del Registro Público, pues es el medio para lograr el fin último del Registro, que es el brindar certeza y seguridad jurídica.

Por lo que a Guillermo Colín Sánchez, se refiere, menciona tan solo, siete Principios que gobiernan al procedimiento, dentro de los que no incluye al Principio de Rogación y al de Calificación, pues a este último lo junta con el Principio de Legalidad; no obstante lo anterior, en otra parte de su obra, se refiere a él, como el relativo a la cuarta parte del procedimiento registral.

Esta forma de presentar o referirse a los Principios Registrales, pensamos que obedece a que, para este autor, todos los Principios se pueden reducir tan solo al de Legalidad.<sup>384</sup> No obstante en que no coincido con él, en cuanto que en el Principio de Legalidad se resumen los demás, pues aunque en cierto sentido pueda ser verdad, realmente está presente en todo momento, pues cada uno marca una etapa dentro del proceso de calificación que lleve a cabo el Registrador. Este Principio alcanza su momento más importante, al realizarse la Calificación y debe aplicarse al inicio. Hay que recordar que, como se ha comentado, los Principios son guías para que el Registrador norme el procedimiento, paso a paso, y todos encuentran su razón de ser por esta circunstancia.

Para explicar la razón de ser, de los Principios Registrales, conviene referirse a lo apuntado por Carral y de Teresa, quien observó que los

---

<sup>382</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. Ed. Porrúa. Octava edición. pp. 76 y 80. México, 2003.

<sup>383</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Ed. Porrúa. Decimoquinta edición. pp. 245 a 253. México, 1998.

<sup>384</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Opus cit. pp. 81 a 85.

preceptos del Registro Público son un laberinto, por referirse a una materia muy compleja, y distribuidos con desorden y cierta promiscuidad que induce al jurista a la confusión, y por tanto, a cometer errores. Por esta razón, se necesita de algo que “nos encamine, nos conduzca, por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, nos la dan los principios registrales.” Y agrega: son “el resultado de una exégesis que hacemos de los preceptos legales sobre el registro público.”<sup>385</sup>

#### **5.4.1. Definición.**

Carral y de Teresa acepta la definición de Roca Sastré que señala que los Principios Registrales son “las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral.” Carral y de Teresa se extiende aún más, en el deseo de precisar la razón de ser y utilidad de los Principios, pues señala que estos “economizan preceptos y sobre todo facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica.”<sup>386</sup>

Bernardo Pérez Fernández del Castillo, después de decirnos que la mayoría de los autores los tratan en forma sistemática, coincide con Carral y de Teresa, al destacar también la definición de Roca Sastré, al igual que la división de Celestino Cano que separa a los Principios en tres clases:

- a. Materiales, a la que pertenecen el de Inscripción y el de Especialidad.
- b. Formales, dentro de los que se hayan el de Rogación, de Legalidad y de Tracto Sucesivo.
- c. Mixtos, y dentro de esta clase está el Consentimiento, que a su vez tiene dos aspectos, el Material y el Formal; el de Publicidad que también tiene dos aspectos, el Material, dentro del cual a su vez, está el de Fe pública y el de Legitimación. Finalmente, está el de Prioridad, que se descompone en Material y Formal.<sup>387</sup>

---

<sup>385</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. Opus cit. p. 245.

<sup>386</sup> *Ibidem.* p. 245 y 246.

<sup>387</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Opus cit. p. 74. Cano Tello, en la página 102 de la obra que se ha comentado, aclara que, dentro de los Principios materiales, está el de publicidad material, al que también se le llama Principio de Presunción de Exactitud Registral, que se desdobra en el de Legitimación y el de Fe Pública.

Resulta de gran importancia recoger la definición que de los Principios registrales hace José Manuel García García, primer hipotecarista de España, hoy por hoy, quien afirma que los principios hipotecarios son como las “notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema registral.

García y García aclara lo que ya se ha comentado respecto del alcance o significación que tiene la expresión de “Principios Hipotecarios o Registrales”, para confirmar que no se pretende que estos sean una manifestación del concepto filosófico de los grandes principios, como tampoco que se trate de principios generales de Derecho. Se trata simplemente, de dogmas o notas de una determinada disciplina, de un sistema o de una legislación.<sup>388</sup>

#### **5.4.2. El Registrador y los Principios Registrales.**

En México, como en otros países, partiendo de la idea de que los Principios Registrales son privativos de cada Sistema Registral, por estar dentro del propio Derecho Registral, en este caso, de nuestro país, y son por tanto la interpretación de los preceptos legales que norman al Registro Público, el Registrador, a fin de efectuar su actividad conforme a Derecho, debe atender y hacer valer los siguientes Principios Registrales, al momento de la calificación:

- **Publicidad.** Es quizá el aspecto de mayor relevancia y cuya esencia da vida al Registro Público de la Propiedad. Ocupa el primer lugar y se logra a través de la inscripción o anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, de tal forma que el público tenga acceso a la fuente de información que constituyen las inscripciones o anotaciones, por lo que se estará en condiciones de conocer el estado de la propiedad con todos sus antecedentes.

Así pues, la Publicidad tiene como finalidad impedir que los actos jurídicos objeto de inscripción permanezcan ocultos, evitando que el contratante de buena fe adquiera sin conocimiento, cargas que pudiera tener la propiedad.

---

<sup>388</sup> GARCÍA Y GARCÍA, José Manuel. Opus cit. p. 533.



- **Legalidad.** Este principio confirma la vinculación estrecha entre el derecho notarial y el registral. El <sup>R</sup>registrador realizara un estudio de fondo y forma del documento a inscribir, es decir, que el documento debe satisfacer los requisitos de fondo y forma que exige la ley. ✓
- **Inscripción.** Es la materialización del acto para que se produzcan los efectos jurídicos.
- **Tracto Sucesivo y continuo.** Se caracteriza por la protección a cualquier cambio del estado jurídico de los derechos inscritos; dicho cambio no puede darse sin que medie la voluntad del titular. Es decir, que haya una cadena ininterrumpida de transmisiones.
- **Prioridad.** Refiere al orden registral en cuanto a la fecha de presentación, tratando de evitar la coexistencia de títulos contradictorios. (La venta doble de una misma cosa).
- **Rogación.** Se refiere a que el servicio registral debe ser solicitado. El Registro Público no puede actuar de oficio.
- **Fe Pública Registral.** Da una presunción de existencia y validez de los actos expedidos por el titular de la fe pública registral.

Estos Principios Registrales deben ser ejecutados con estricta observancia del procedimiento registral instituido y reconocido por el Registro Público de la Propiedad.

Podemos definir ese procedimiento registral como un conjunto de actos, formas y formalidades que se deben de observar para que determinados actos jurídicos produzcan sus efectos a través de la calificación.

#### 5.4.3. La calificación Registral Integral.

La calificación integral sobre el documento que es susceptible de inscribir o de anotar tiene varias etapas:

- Confrontación con los antecedentes registrales.
- Constata la existencia de los derechos inscritos, como fundamento para la inscripción o la no inscripción del acto o derecho registral.

- Observa si el acto que pretende inscribir se ajusta o no a las disposiciones legales de la materia.
- Deberá precisar con claridad los fundamentos legales en que apoya el rechazo de un documento.
- Deberá observar el aspecto fiscal del documento que pretende inscribir, determinando la cantidad líquida, observando las disposiciones aplicables del monto de los derechos a cubrir.
- Ordenará bajo su estricta vigilancia y supervisión que se practiquen los asientos en el folio correspondiente autorizando cada asiento con su firma.

Actualmente ingresan los documentos para su inscripción a través de la Oficialía de Partes acompañados de una solicitud de entrada y trámite (artículo 19 del Reglamento), que deberá contener diversos datos de identidad, como nombre del solicitante, ubicación del inmueble, identificación del mueble, o denominación o razón social de la persona moral, naturaleza del acto y observaciones. En dicha solicitud se anotará fecha y hora de presentación, con un número de entrada del documento por riguroso orden progresivo; la numeración se iniciará cada año calendario, posteriormente, se enviará el documento al área correspondiente y se efectuará la calificación. De estimarlo procedente el Registrador, como resultado de la calificación, practicará la inscripción en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma. Finalmente, se ordenará la publicación de dicho trámite en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal, sección boletín registra!, turnándose el documento al área de Oficialía de Partes a fin de que el interesado lo reciba con el sello, la firma del Registrador y la del Director General, que son la constancia de que la inscripción ha sido practicada.

Dentro de los actos que se inscriben en el Registro Público y que por supuesto están regulados en el propio Reglamento se encuentran los siguientes:

- Los títulos por los que se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga, el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles.

- La constitución del patrimonio familiar.
- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, siempre que el término del arrendamiento sea mayor a cinco años.
- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

#### **5.4.4. Sistema Registral y los Folios.**

El Sistema Registral se integra de la siguiente forma:

- Registro Inmobiliario.
- Registro Mobiliario y
- Registro de Personas Morales.

Por lo que existen los siguientes folios:

- Folio Real de Inmuebles. (Art. 16 del Reglamento).
- Folio Real de Muebles.
- Folio de Personas Morales.
- Folio Auxiliar.

El Folio en su aspecto material, en el D. F., es un tríptico de cartulina que, valga la redundancia, tiene tres caras; en la carátula describirá la unidad básica, que es la finca, y los antecedentes; a cada folio se le dará el número progresivo que le corresponda.

Los Artículos 26 y 28 del Reglamento, disponen que, en la carátula y las otras partes del folio se hagan las inscripciones de propiedad; gravámenes y limitaciones de dominio, así como las anotaciones preventivas.

#### **5.4.5. Certificaciones.**

Por tener los asientos el carácter de públicos, están a disposición de quien lo solicite, para que obtenga la información de la finca. A este respecto, se refiere el Artículo 90 del Reglamento.

A lo anterior se le conoce como Publicidad material, la cual se transforma en Publicidad formal, cuando se expiden certificados a los solicitantes, en los cuales el Registrador da fe de lo que consta en el Registro, como se ha dicho con anterioridad.

El Capítulo VI del Reglamento, en los Artículos 92 al 103, se refiere a los certificados que el Registro puede y debe expedir, a solicitud del usuario, donde se plasmarán de forma completa o en lo conducente, los asientos que estén vivos, es decir, que no hubieran sido cancelados, y que figuren dentro del lapso que se hubiera solicitado, a menos que expresamente se hubiera pedido que también se incluyera a los cancelados.

Siguiendo con el tema de los certificados, el Artículo 3016 del Código Civil, previene que, en los casos en que, a través de una escritura se vaya a declarar, reconocer, adquirir, transmitir, modificar, limitar, gravar o extinguir la propiedad o posesión de algún bien raíz, o cualquier otro derecho real sobre el mismo, o que sin participar de estas características, sea inscribible, el notario deberá solicitar que se expida un certificado de gravámenes o de libertad de gravámenes, en donde deberá reflejarse lo que en el Registro conste, anotando la existencia o inexistencia de dichos gravámenes. La solicitud que se haga para los efectos comentados, tendrá efectos de aviso preventivo. Con esto, el Registrador hará la nota de presentación en el Folio respectivo, que tendrá una vigencia de treinta días naturales. Una vez firmada la escritura que produzca las consecuencias que se han comentado, el propio Notario o la autoridad ante quien se hubiera otorgado el documento, dará el aviso preventivo en relación a la operación que se hubiera practicado, en un término de cuarenta y ocho horas; luego, el Registrador hará la nota de presentación, misma que tendrá una vigencia de noventa días naturales.

Además de los certificados de gravámenes o de libertad de gravámenes, también se expiden certificados de inscripción, de no inscripción y de planos o documentos. Al igual que en los dos primeros, en los otros tres, el Registrador DA FE de lo que conste en el Registro.

#### **5.4.6. Recursos.**

##### **Recurso de Inconformidad.**

El Artículo 3022 del Código Civil del Distrito Federal, admite un recurso respecto de la calificación hecha por el Registrador, llamado de

Inconformidad, que se presenta ante el Director General del Registro, mismo al que se refieren los Artículos 109 al 112 del Reglamento.

El recurso se sustanciará ante el Director General. Si la resolución le fuera favorable al interesado, se le notificará al Registrador que hubiera hecho la calificación y se lo remitirá a éste para que proceda a su inscripción. Si por el contrario, el Director General confirmara la calificación del Registrador, el documento se pondrá a la disposición del notificante, previa la cancelación de la nota de presentación, lo cual se hará a través del área jurídica. Este procedimiento está previsto por los Artículos 109 al 112 del Reglamento.

Si el caso fuere de que, como resultado del recurso de inconformidad, se confirmara la resolución suspensiva o denegatoria del Registrador, el perjudicado podrá irse a juicio.

## **5.5. LA PROBLEMÁTICA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS. DISCORDANCIAS CON LA REALIDAD.**

Puedo afirmar que el Sistema Registral Mexicano estuvo concebido de manera correcta para que cumpliera con sus fines. Quien conozca la legislación que los rige, particularmente la del Distrito Federal, y por supuesto con sus excepciones, puede pensar que los registros funcionan correctamente; sin embargo debo decir, con pena, que no es así.<sup>389</sup>

---

<sup>389</sup> CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ed. Porrúa. 66ª. Edición. pp. 7 a 40. México, 1997. Los Motivos del Código Civil de 12 de abril de 1928, hablan de la corrección hecha al "exagerado individualismo" en aras del principio de solidaridad, y además por considerar que el Derecho no puede prescindir de su fase social, por esto "la legislación no debe ser mas que un trasunto de las costumbres, una cristalización de las necesidades de la sociedad...". Al tratar lo relativo a los bienes, y concretamente a la propiedad, separa la tendencia individualista que campeaba en el derecho romano, en la legislación napoleónica y en gran parte de nuestro Código Civil, habiendo adoptado la teoría progresista que considera el derecho de propiedad como el medio de cumplir una verdadera función social.. Este punto fue consecuencia de los postulados de la Revolución de 1910, plasmados en la Constitución de 1917. Por esto no se consideró la propiedad como un derecho individual del propietario, sino como un derecho mutable, que debe adecuarse a las necesidades sociales. No obstante esto, el criterio de la comisión fue el de garantizar al propietario el goce de su propiedad, "a condición de que al ejercitar su derecho procure el beneficio social". En el proyecto no se exigió para considerar poseedora a una persona, el *animus domini* de la escuela clásica, como tampoco el *animus possidendi* de la escuela de transición, sino que consideró suficiente para adquirir la posesión, el que se ejerza un verdadero poder de hecho sobre la cosa, en provecho del que la tiene. Por lo que al Registro Público se refiere, se le dio una nueva organización para que produjera diversos efectos jurídicos, de acuerdo con el acto o contrato que se registre. "La falta de registro de los actos o contratos por los cuales se adquiere, transmite o modifica, grava o extingue el dominio de los demás derechos reales sobre inmuebles, hacen que no produzcan ningún efecto jurídico. Tratándose de otros actos o contratos, la falta de registro hace que no produzcan efectos contra tercero. Por último, la falta de registro, tratándose de asociaciones civiles, impide que éstas adquieran personalidad moral. También se establece como principio básico que la inscripción no

Esta afirmación se encuentra soportada no solamente por la legislación aplicable, sino además, por la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria Española de 1861<sup>390</sup> en la que se inspiró su creación, así como su antecedente en el proyecto de Código Civil Español de García Goyena de 1851, sino también en los Considerandos del Reglamento del Registro Público del Distrito Federal, de 1988<sup>391</sup>, que dice, entre otras cosas:

“Que la realización de los actos jurídicos relativos al patrimonio inmobiliario y mobiliario de los habitantes del Distrito Federal, ...requiere de una publicidad adecuada, para surtir sus efectos jurídicos frente a terceros, a fin de otorgar la debida certeza y seguridad jurídica, tanto a los titulares registrales como a todos aquellos que están obligados a respetar los derechos generados por estos;

Que la importancia de la función registral a cargo del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, hace necesaria la expedición de un ordenamiento que regule y delimite los sistemas y procedimientos para llevarlos a cabo;

Que el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, por la importante función registral encomendada requiere de un desempeño eficiente, profesional y respetable por parte de los servidores públicos que lo integran, a tal efecto, es necesario contar con un sistema adecuado de incorporación, perfeccionamiento y permanencia en el servicio registral;...”

Ahora bien, la realidad es muy distinta, pues la Institución del Registro Público ha sido distorsionada totalmente. Los hechos así lo demuestran.

La mejor manera de hacer un análisis a nuestro Sistema Registral, es acudir a la legislación y relacionarla con los Principios Registrales, por ser la forma de que esta investigación jurídica tenga carácter científico, y

---

convalida actos o contratos que sean nulos; pero a la vez se dispone que los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello no se invalidarán en cuanto a terceros de buen fe, una vez inscritos, aunque después se anule o se resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro, no aplicándose con disposición a los contratos gratuitos ni los actos o contratos que se otorguen o celebren violando una ley prohibitiva o de interés público. Aunque se aumentaron los actos y contratos que deben registrarse, se simplificó la manera de hacer el registro, y sólo se establecieron principios generales sobre esta importante materia, encomendándose su desarrollo minucioso al reglamento respectivo”.

<sup>390</sup> LEGISLACIÓN HIPOTECARIA. Ed. Tecnos. 16ª. edición. pp. 29 a 49. Madrid, 2002.

<sup>391</sup> CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ed. Porrúa. 66ª. edición. pp. 593 y 594. México, 1997.

señalar lo que en realidad ocurre, para hacer la crítica correspondiente y, finalmente hacer las propuestas que considero podrían llevarnos con trabajo, particularmente legislativo y la inversión que esto implica, a tener, en un mediano plazo, registros modernos que correspondan en el más amplio sentido a este término; y en el largo plazo, lograr posicionarlos como registros de excelencia que den certeza y seguridad a la propiedad privada y al tráfico inmobiliario.

### **5.5.1. Principios Jurídicos. Legitimación, Fe Pública, Inoponibilidad y Prioridad.**

Los principios registrales pueden dividirse en:

- a. Principios propiamente jurídicos.
- b. Principios de organización registral.

Aquí analizaré los principios registrales en función de su aplicación en los Registros Públicos en México. En primer lugar, haré referencia a los cuatro principios registrales de carácter jurídico.

#### **5.5.1.1. Principio de Legitimación.**

Ya hemos visto, en la declaración de La Antigua, de manera más detallada, como se define al Principio de Legitimación, que es el primer Principio Jurídico al que me voy a referir, por lo que solo los mencionaré de manera breve, para enseguida relacionarlos con la legislación y la realidad.

Pues bien, en relación a este Principio que sienta a favor del titular inscrito, la presunción de que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular de la manera que el asiento lo expresa. Este principio queda contenido en el Artículo 3010 del Código Civil del Distrito Federal y se consignan dos consecuencias: la primera, en el sentido de que no se puede ejercer una acción contradictoria del dominio o derecho real inscrito a favor de determinada persona, a menos que de manera simultánea, se ejerza una acción de nulidad de la inscripción y, la segunda, de que tratándose del embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra un inmueble, se sobreseerán las actuaciones tan luego como se acredite, por medio del certificado respectivo que los derechos litigiosos están suscritos y su titular es persona distinta.

Esto refleja que la inscripción es en México, un instrumento de legitimación ya sea para que tenga lugar el tráfico inmobiliario, así como para solicitar amparo o para que termine la perturbación que de manera improcedente se hubiera llevado a cabo, respecto de un derecho inscrito. El artículo mencionado está relacionado con el 3016 del mismo ordenamiento, que impone a los Notarios la obligación de solicitar al Registro, un certificado de libertad de gravámenes, antes de tirar una escritura en la que se declare, reconozca, transfiera, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión del inmueble o el derecho real que recaiga sobre el mismo.

Lo anterior nos obliga a referirnos a la publicidad. El Registro es público, tal como lo estipula el Artículo 3001 del mismo Código. Esta es una condición indispensable en cualquier Registro que esté destinado a proteger la propiedad inmobiliaria, pues esta institución atribuye, frente a todos, los derechos reales inmobiliarios. Si no fuera público se estarían afectando los derechos de esos todos, en el momento en que se constituyan en terceros, pues habría obligaciones y derechos que les sujetarían, estando imposibilitados de conocerlos.

En la parte relativa a la publicidad, hablé de las dos formas en que se puede dar: la publicidad material que se refiere al valor jurídico de lo que consta en el Registro, y la publicidad formal que se refiere a la manera o formas de como se expide.

#### **a. Publicidad formal.**

Este tipo de publicidad se lleva a cabo, mediante la consulta, por parte del interesado, en libros, o bien a través de la expedición de certificados.

En la mayor parte de los registros, la publicidad formal se lleva a cabo mediante la consulta en libros, folios o en el sistema informático y, por lo que hace a las certificaciones, estas se hacen en fotocopia o a través del propio sistema informático y firmadas o rubricadas por un funcionario que usualmente no es el Registrador o por el director o director general, que no necesariamente son Registradores. En el Registro del D.F., las certificaciones las firma un funcionario con categoría de subdirector. En otros estados, por el director o director general que no necesariamente es el Registrador. Hay casos de estados en que para ser director general no es preciso tener una licenciatura en Derecho. Tal es el caso de los Estados de México o de Sonora en que el Director General del Instituto Catastral y Registral tampoco necesita ser abogado. En la mayoría de los estados las certificaciones se expiden en papel ordinario y en casos como



el de Michoacán, en formas continuas que no llevan ni membrete y solo se les pone la firma del Director o Subdirector y se estampa un simple sello de goma a una sola tinta. Pocos son los estados que utilizan formas especiales de seguridad con algunas medidas que dificultan la falsificación. El Distrito Federal fue pionero al ordenar formas con 14 medidas de seguridad que desafortunadamente no llegaron a usarse.<sup>392</sup>

Esta práctica vulnera los principios de Legalidad, Folio Real, Tracto Sucesivo y Especialidad, y dificulta conocer con absoluta seguridad la situación jurídica real de un inmueble.

El Principio de Inscripción se hace nugatorio, pues a los libros se incorpora tan solo el título público con un resumen; en él solo se anota el tipo de contrato, los datos de los adquirentes y la fecha de la inscripción. No se mencionan las cargas que gravan el derecho que se inscribe, por lo que a mi juicio es una forma de clandestinidad.

A esto hay que agregar el temor del Registrador a dar una información que además tiene valor de certificación, y tener que enfrentar una responsabilidad por el error que pudiera cometer al dar una certificación que fuera el fiel reflejo de la situación jurídico-registral de la finca. Este aspecto de la responsabilidad del Registrador, habré de tratarlo más adelante.

La situación que viven los registros, que acabo de referir, hace que, unido a la existencia de empleados deshonestos y cómplices de fuera, que en ocasiones constituyen verdaderas bandas delincuenciales, que además llegan a falsificar documentos, haya desaparición de hojas de libros, robo de folios registrales, mutilación de los mismos, llegando incluso al robo de libros completos<sup>393</sup>.

---

<sup>392</sup> El Consejero Jurídico del momento, (1999) no solo detuvo el sistema automatizado que venía funcionando, sino también el uso de las formas de seguridad, aduciendo que no servían, y dándole vista a la Contraloría del D.F. Cuatro largos años más tarde, y después de diversas pruebas innumerables declaraciones y comparecencia de múltiples testigos, esta dependencia, en resolución pronunciada el 26 de noviembre de 2004, declaró que las formas que contienen diez medidas de seguridad, si servían, liberando con ello de responsabilidades a los funcionarios a los que injustamente se trató de implicar, como causantes de un daño patrimonial al Gobierno del D.F.

<sup>393</sup> En el D. F. han desaparecido varios libros, como es el caso de alguno perteneciente a la Delegación Tlalpan, este problema ha obligado a que en la práctica, pues no esta regulado, se tengan folios reales "en custodia", en una bóveda especial, a la que no tienen acceso los empleados, salvo el encargado de ella. Conocidos de todos los funcionarios del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, son los casos como los de San Nicolás Eslava, Fuentes Brotantes, La Magueyera y otros más. A cada cambio de Director General de este Registro, se acercan individuos a tratar de convencerle sobre el que a ellos les pertenece el derecho de propiedad sobre determinado predio en particular, y por "regularizar" la situación, hacen ofrecimientos millonarios.

Esto ha provocado que se formen muchos intereses inconfesables y que regularmente exista aglomeración de personas en las oficinas. Entre otras consecuencias negativas está la de que el ciudadano común y corriente le resulte difícil, por no decir que imposible, averiguar la situación jurídico-registral de un inmueble, por lo que se ve forzado a solicitar la intervención de un profesional para conocer la situación real de la finca. Con esto, el Registro incumple una de sus funciones esenciales que es la de proporcionar información clara y confiable, a la par de que vuelve inexistente el riesgo de que el Registrador pueda ser responsable en casos de error, además de que encarece el servicio.

## **b. Publicidad material.**

Con el tiempo la información que proporciona el Registro se ha ido devaluando, como también ocurre con sus asientos. El Registro Público de la Propiedad en México, en general, se ha convertido en un Registro Administrativo, que solo tiene valor informativo. Esto nos lleva a deducir que aunque esté prevista la responsabilidad del Registrador a que se refiere el Artículo 3003 del Código Civil del Distrito Federal,<sup>394</sup> esta no existe en la práctica. Este artículo está relacionado con el Art. 13 del Reglamento del Registro del D.F., que señala que los registradores serán responsables por los errores en que pudieran incurrir, en el ejercicio de su función calificadora, la cual realizan en auxilio del Director General, pero lo hacen “bajo su responsabilidad”. En la práctica esto no sucede, por lo que esa responsabilidad del Registrador, se vuelve inexistente, siendo que es uno de los puntos centrales de un buen sistema registral. Un Registrador no tiene ni podría tener, aun en una situación óptima, capacidad económica para hacer frente a las indemnizaciones a que pudiera haber lugar.

No he podido documentar en más de diez años, casos de registradores que hubieran enfrentando una responsabilidad civil por algún error

---

<sup>394</sup> Cabe señalar que el Art. 3003 del Código Civil Federal dice textualmente que: “Los encargados y los empleados del Registro Público, además de las penas que les sean aplicables por los delitos en que pudieran incurrir, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieren lugar cuando.

I.- Rehusen admitir el título, o si no practican el asiento de presentación por el orden de entrada del documento o del aviso a que se refiere el artículo 3016;

II.- Practiquen algún asiento indebidamente o rehusen practicarlo sin motivo fundado;

III.- Retarden, sin causa justificada, la práctica del asiento a que de lugar el asiento inscribible;

IV.- Cometan errores inexactitudes u omisiones en los asientos que practiquen o en los conflictos que expidan; y

V.- No expidan los certificados en el término reglamentario”.

Aquí el comentario es en el sentido de que no se mencione la palabra Registrador, el contenido del artículo va dirigido a ellos, ya que los actos a que se refiere, es a él o ellos a quienes les competen.

cometido, y menos, de casos en que un afectado hubiera sido indemnizado. Solo he conocido de casos en que se les denuncie, por lo menos, por haber incurrido en responsabilidad penal, como el fungir como registradores, sin tener el título profesional a que están obligados, conforme al Artículo 9º. Fracc. I del Reglamento del Registro del D. F.<sup>395</sup>

### **5.5.1.2. Principio de Fe Pública.**

El Artículo 3009 del Código Civil Federal, plasma este principio al decir: “El Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley”.

Como vemos, a este principio se le disminuye cuando se dice: que no se aplicará “a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley”. Esto se ha interpretado en la mayoría de los países con registros modernos, de fe pública, que la inscripción no convalida los actos o contratos nulos, por lo que entre las partes el contrato no puede hacerse valer aún en el caso de que estuviera inscrito y, por tanto, cualquiera de ellas está en posibilidad o está legitimada para acudir a los tribunales y pedir la cancelación de la inscripción. Y es aquí donde surge el problema. ¿Que sucede si no se hace así y un tercero, confiado en lo que el Registro publica, contrata con quien ha adquirido su derecho en virtud de un negocio nulo?. La mayoría de las legislaciones protegen al tercero de un caso como el que he señalado. Así, un título que se inscribe sin que se debiera hacer esto, provoca una situación que ya no puede ser modificada. En este caso habría que pagar los daños causados al perjudicado por un acto ilegal.

Los tribunales mexicanos a través de sus fallos, particularmente los federales, hacen del principio de fe pública una errónea y peligrosa interpretación para el perjudicado y para la eficacia del Registro y la confianza hacia él: el adquirente está obligado a investigar todos y cada uno de los títulos anteriores al suyo en lo que puede ser una difícil, larga y costosa tarea hacia el pasado. Si no lo hace o lo hace incorrectamente, la

---

<sup>395</sup> En este Registro, hay Registradores que no tienen título profesional. En el Registro de Michoacán, no está contemplada siquiera la figura del Registrador y casi ninguno de los que realizan la función calificadora, es abogado.

culpa será suya. Esta forma de interpretación ha traído como consecuencia la devaluación del Registro en el que muy pocos confían, y si lo hacen será más por desconocimiento de sus procedimientos e interpretaciones judiciales, que porque exista verdadera confianza como resultado del conocimiento y transparencia de los preceptos y procedimiento del Registro.

La anterior situación se podría equiparar a lo que ocurre en el caso de expropiación que previenen nuestras leyes, por medio de la cual el propietario es privado de su derecho. Desde luego que la expropiación procede por causa de utilidad pública, para llevar a cabo obras públicas o de beneficio social, situación que es reconocida por todos y además, el concepto forma parte de la mayoría de las legislaciones del mundo. A esta facultad del Estado le acompaña una condición indispensable que condiciona la expropiación, que es la respectiva y justa indemnización,<sup>396</sup> en lo cual también existe aquiescencia y también forma parte o se integra a las legislaciones de otros países, y no hay quien vaya en contra de esta condición, que es la manera de resarcir al perjudicado, a quien se le ha privado de su derecho.

De la misma manera que en el caso de la expropiación, si el Registrador, al calificar, comete un error, él será responsable. Si la causa de la nulidad es atribuible al Notario que hubiera dado fe y comete algún error, como podría ser la identificación de los otorgantes, su capacidad, consentimiento o diferencia entre la voluntad de lo deseado contra el contenido de lo firmado, el responsable de resarcir al perjudicado, será quien hubiera autorizado el documento.

### **5.5.1.3. Principio de Inoponibilidad.**

Este principio se ve reflejado en lo que dispone el Artículo 3011 del Código Civil del Distrito Federal, que estipula: “Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación a los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan, en la forma que determine el reglamento”<sup>397</sup>.

---

<sup>396</sup> Constitución de los Estados Unidos Mexicanos. Ed. Sista. p. 39. México, 1994. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dispone en el Artículo 27, en la parte conducente, lo siguiente: “Las expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización”.

<sup>397</sup> CÓDIGO CIVIL FEDERAL. Ed. Ediciones Fiscales. p. 320. 4ª. Edición. México, 2004.

En cuanto a este principio, y lo que la ley ordena, el problema consiste en que en la práctica, y no solo en este caso, los efectos que producen los asientos registrales no se cumplen, pues existen numerosas excepciones, ya que es frecuente que existan **cargas ocultas**, así como **títulos ocultos**, lo que se traduce en la preferencia que la ley y la jurisprudencia le otorgan a gravámenes y derechos que no están inscritos, frente a otros que sí lo están.

#### **a. Cargas ocultas.**

Estas cargas ocultas que no han sido inscritas en el Registro y que tienen preferencia sobre las que sí lo fueron, producen una gran incertidumbre, pues constituyen una excepción a la aplicación del Principio de Inoponibilidad y nulifican y hacen desaparecer el valor que tiene lo que el Registro publica, (Publicidad material). Al señalar lo anterior, no me refiero a excepciones que figuran en muchas legislaciones, incluida la nuestra, que tienen que ver con limitaciones urbanísticas o ambientales, o condiciones o cargas que es posible conocer mediante una simple inspección del inmueble, como en el caso de las servidumbres aparentes. En las legislaciones más avanzadas, ya se han incorporado al Registro las limitaciones urbanísticas, con objeto de que el Registro esté en aptitud de proporcionar también este tipo de información a los posibles adquirentes.<sup>398</sup> Estas limitaciones pueden referirse a restricciones en la construcción, volumetría, altura, características, alineamiento, áreas libres, donaciones obligatorias y otras.

Esas cargas que en México son numerosas, operan como un disuasivo para quienes desean adquirir un inmueble, por la desconfianza que provocan en la información que le brinda el Registro y que da como resultado, que no se desarrolle en crédito inmobiliario.

Uno de los frecuentes y graves casos, es el del acreedor hipotecario que al tratar de ejecutar su derecho, se encuentra con que existen otros que estuvieron ocultos y de los que no tuvo modo o forma de enterarse, a los que se les da preferencia. El caso más notorio es el caso del Gobierno al que se le da preferencia para el cobro de adeudos por concepto de impuestos que gravan la propiedad, el inmueble. En el mismo caso se haya la preferencia que tiene el trabajador, respecto del cobro de salarios

---

<sup>398</sup> MARTÍNEZ GARCÍA, Eduardo. El Registro de la Propiedad en México. p. 11. Ensayo. México, 2004.

caídos o indemnización por despido.<sup>399</sup> Otro caso, es el de la preferencia que se la da al cónyuge, para el pago de alimentos en caso de divorcio.<sup>400</sup>

Resulta claro que si el país necesita registros inmobiliarios modernos y confiables, con todas las consecuencias que esto traería, se debe remediar esta situación, pues no es concebible que quien confía en lo que el Registro publica, y en razón de ello contrata, pueda ser privado de su derecho. Se deben eliminar este tipo de cargas, o reformar el régimen legal que las estableció.

La posesión es otra razón para que exista incertidumbre y desconfianza, especialmente tratándose de las ejecuciones hipotecarias. Este problema surge después que el acreedor hipotecario obtiene sentencia para ejecutar la hipoteca y adjudicarse el inmueble; aquí es cuando la entrega se dificulta por existir una posesión.

Muchos casos de posesión penden de un antecedente muy débil, pero que se puede volver muy fuerte, por las interpretaciones de los juzgadores,

---

<sup>399</sup> El Artículo 123 Constitucional, Fracc. XXIII señala que: "Los créditos en favor de los trabajadores por salarios o sueldos devengados en el último año, y por indemnizaciones, tendrán preferencia sobre cualesquiera otros en los casos de concurso o de quiebra". El Artículo 113 de la Ley Federal del Trabajo, indica: "Los salarios devengados en el último año y las indemnizaciones debidas a los trabajadores son preferentes sobre cualquier otro crédito, incluidos los que disfruten de garantía real, los fiscales y los a favor del instituto Mexicano del Seguro Social, sobre todo los bienes del patrón". El Artículo 114 de este mismo ordenamiento, dice: "Los trabajadores no necesitan entrar a concurso, quiebra, suspensión de pagos o sucesión. La Junta de Conciliación y Arbitraje procederá al embargo y remate de los bienes necesarios para el pago de los salarios e indemnizaciones". El Artículo 966 indica: "Cuando se practiquen varios embargos sobre los mismos bienes, se observarán las normas siguientes:

Si se practican en ejecución de créditos de trabajo, se pagará en el orden sucesivo de los embargos, salvo el caso de preferencia de derechos;

El embargo practicado en ejecución de un crédito de trabajo, aun cuando sea posterior, es preferente sobre los practicados por autoridades distintas a la Junta de Conciliación y de Conciliación y Arbitraje, siempre que dicho embargo se practique antes que quede fincado el remate. Cuando el Presidente Ejecutor tenga conocimiento de la existencia de un embargo, hará saber a la autoridad que lo practicó, que los bienes embargados quedan afectos al pago preferente del crédito de trabajo y continuará los procedimientos de ejecución hasta efectuar el pago. El saldo líquido que resulte después de hacer el pago, se pondrá a disposición de la autoridad que hubiese practicado el embargo. Las cuestiones de preferencia que se susciten, se tramitarán y resolverán por la Junta que conozca del negocio, con exclusión de cualquiera otra autoridad; y

El que haya reembargado puede continuar la ejecución del laudo o convenio, pero rematados los bienes, se pagará al primer embargante el importe de su crédito, salvo el caso de preferencia de derechos".

Por lo que a los remates se refiere, la propia Ley Federal del Trabajo en el Artículo 968, refiriéndose a bienes inmuebles en la fracción B, inciso II, dice: "El embargante exhibirá certificado de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad, de 10 años anteriores a la fecha en que ordenó el remate. Si en autos obrare ya otro certificado, solo se pedirá al Registro al período o períodos que aquel no abarque; ..."

<sup>400</sup> El Artículo 165 del Código Civil del Distrito Federal, establece que: "Los cónyuges y los hijos en materia de alimentos, tendrán derecho preferente sobre los ingresos y bienes de quien tenga a su cargo el sostenimiento económico de la familia y podrán demandar el aseguramiento de los bienes para hacer efectivos estos derechos".

como en el caso del título que no fue registrado pero, aún así, se le considera preferente a la hipoteca.<sup>401</sup> En otros casos, la posesión se ejerce a título de dueño, mediando una trasmisión informal que tiene el mismo resultado: el acreedor se ve imposibilitado de ocupar el inmueble y encontrar un comprador.

## **b. Títulos ocultos.**

La aplicación del Principio de inoponibilidad encuentra en México otra dificultad. Resulta que los Tribunales Judiciales conceden preferencia a los títulos traslativos de dominio no inscritos en el Registro, sobre las anotaciones preventivas de embargo y las hipotecas que sí lo están. Con esta interpretación, ocurre que cuando el acreedor que ha obtenido la anotación preventiva del embargo sobre un inmueble, o que ha logrado inscribir su derecho real de hipoteca, pretende ejecutar su garantía, se enfrenta al rechazo de su pretensión, bajo el argumento de que ya existía un título de transmisión, anterior a la fecha de la constitución de la hipoteca, o a la expedición de la diligencia de embargo. La interpretación de los juzgadores se pretende fundar en un viejo aforismo romano de que “nadie puede disponer de lo que no tiene” y que cuando se decretó el embargo o se constituyó la hipoteca, la finca ya no le pertenecía a quien se decía su dueño, por lo que el acto debe considerarse nulo.

Esta forma de plantear el problema va en contra de varias consideraciones jurídicas. La primera, radica en que frente a terceros, la fecha que establece la constitución de un derecho, es la de su presentación en el Registro. Hasta ese momento el contrato existe entre los contratantes, pero ya que nadie conoce su existencia y el mercado necesita proteger la apariencia, no se producen efectos contra el tercero que ha adquirido, de buena fe, a título oneroso, confiado en lo que el Registro publica.

“Todas las legislaciones del mundo recogen este principio de inoponibilidad”, afirma Eduardo Martínez García.<sup>402</sup> En el otro supuesto, la incertidumbre sería tal que nadie podría contratar, y esta se reduciría a la circunscripción de un área geográfica muy reducida y se funcionaría sin créditos, salvo los que se tuvieran en el mercado informal, con el incremento del interés consecuente al riesgo tomado. Estas resoluciones constituyen una amenaza para el resto de las titularidades que el Registro publica. Esta amenaza causa un grave daño al mercado inmobiliario.

---

<sup>401</sup> Este es el caso del arrendamiento, usufructo, precario y otros.

<sup>402</sup> MARTÍNEZ GARCÍA, Eduardo. Ensayo. p. 14.

La doctrina que hace prevalecer al título oculto frente a la carga publicada, “ignora o finge ignorar”, protege el interés, no siempre honesto de mantener su adquisición oculta, secreta, clandestina, al mismo tiempo que le libera de la responsabilidad a que le debe conducir su elección o conducta de no inscribir.

### **c. Avisos preventivos.**

Las consideraciones anteriores nos debieran poner en guardia, frente a los peligros que entrañan los avisos preventivos, que se suponen son una garantía para el hipotético comprador.

Resulta que, como sabemos cualquier persona que acuda ante Notario, manifestándole un interés de transmitir un inmueble de su propiedad, para que obtenga la prioridad registral y a consecuencia de esto, la preferencia sobre cualquier otro título incompatible que fuera presentado con posterioridad al aviso. Sin embargo, estos avisos son utilizados con frecuencia por el deudor que conoce el embargo que se hubiera decretado en sus bienes, para evitar que el embargo sea registrado y obtener el plazo de 30 días, que utiliza para vender su finca, misma que aparecerá libre de cargas. El asunto llega incluso a la venta simulada a un cómplice o testaferro.

La simple lógica se opone a aceptar que se de prioridad a la mera intención de celebrar un contrato o de formalizarlo ante el Notario, frente a un derecho de crédito que ya existe y que ha sido judicialmente decretado. El asunto toma visos de gravedad cuando esta excepción está sancionada por el Artículo 3013, Tercera parte, Título Primero, de la Concurrencia y prelación de los créditos, Capítulo dos del Código Civil del Distrito Federal:

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

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aun cuando su anotación sea posterior, siempre que se de el aviso que previene el Artículo 3016. Si la anotación preventiva se hiciera con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aun cuando tal aviso se hubiera dado extemporáneamente”.



Estas prácticas perjudican seriamente el derecho del acreedor (del vendedor) lo que se traduce en un obstáculo para el desarrollo del mercado crediticio, no solo hipotecario, sino también personal e incrementa la prima de riesgo que los bancos cobran.

#### **5.5.1.4. Principio de Prioridad.**

Este principio está reflejado en el Artículo 3013 del Código Civil Federal que dice: “La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución”.

Se puede afirmar que este principio se aplica en lo general, sin embargo presenta dos tipos de problemas en algunos Registros.

El primer problema consiste en que por el cúmulo de los asuntos, aunado a una mala organización, el servicio se colapsa y no todos los títulos que se reciben diariamente, son presentados y esto se hace solo cuando se procede a su despacho, con lo cual se altera fácilmente la hora e incluso el día de su presentación, ya sea por desorden o por causa de la corrupción de que muchos registros son presa.

El segundo problema consiste en considerar al pago de los derechos como criterio para fijar la prioridad de los derechos. Este problema nos habla claramente, de hasta que punto se ha llegado a desnaturalizar la función registral inmobiliaria, que ha hecho del Registro mera oficina Administrativa, más interesada en el cobro de una tasa que en la protección de los derechos. Un sistema registral efectivo no puede funcionar, si los derechos reales de la persona dependen de que se haya o no adelantado el pago del precio que el Estado cobra por el “servicio” prestado.

Utilizando el método deductivo hay que señalar que el Estado sabe que el sistema no funciona y que el “servicio” que presta “no vale lo que se cobra, pero su interés está en recaudar lo más que se pueda, para destinarlo a financiar otras actividades o sectores. Es pertinente decir que esta práctica generalizada en México, pues no hay un solo gobierno que destine todo lo que el Registro Público Inmobiliario recauda por concepto de derechos al servicio registral. Esta práctica, está expresamente prohibida en la Unión Europea y en los Estados Unidos es algo impensable, pues de inmediato sería impugnado ante los Tribunales. El método tramposo consiste en

coaccionar al interesado para que entienda que su título no se considera presentado, si no se han pagado los derechos respectivos.

### **5.5.2. Principios de Organización Registral.**

Los Principios de Organización son:

- a. Legalidad o de calificación registral
- b. Responsabilidad
- c. Autofinanciamiento
- d. Exclusividad genérica
- e. Folio real
- f. Tracto sucesivo
- g. Especialidad
- h. Rogación.

#### **a. Principio de Legalidad.**

El principio de Legalidad o de Calificación Registral aparece claramente formulado en la Legislación mexicana. Todos los códigos de los Estados lo consignan, y por lo que hace al Código Civil del Distrito Federal, aparece en el Artículo 3021, que a la letra dice: “Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que denegarán o suspenderán en los casos siguientes:

- I. Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse.
- II. Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la Ley.
- III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o redactado el documento no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos.
- IV. Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o al interés público.

- V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro.
- VI. 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, salvo los casos previstos en la última parte del Artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y,
- VII. Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables”.

Este Principio fundamental es vulnerado en la práctica, pues no se aplica. El uso es que los títulos que llegan sean archivados de acuerdo a su entrada y en los registros que siguen el Sistema de folio, en el mejor de los casos, se hace un extracto de su contenido –mismo que con frecuencia es redactado por el Notario que autorizó el documento- en el folio de la finca.

Los errores que se califican, se refieren a errores ortográficos y en los registros organizados por folios, los que resultan del tracto sucesivo, lo que no ocurre siempre.

Lo anterior obedece fundamentalmente a la falta de preparación jurídica que tiene en paralelo el problema de los sueldos muy bajos que percibe el Registrador, mismos que resultan ridículos frente a la responsabilidad que tiene y la preparación que debe tener.

Es importante señalar que este control que por ley tiene el Registrador no es incompatible con el que ejerce el Notario. Es más, como lo señalamos al principio de esta investigación, la función de cada uno se torna complementaria. El Notario plasma las soluciones jurídicas en el contrato, que más se apeguen a la voluntad de las partes.

El Registrador, al aplicar ese otro tamiz, que en teoría, con los términos vertidos por el Notario, produce el documento perfecto, califica las proposiciones del Notario en aras de proteger los intereses de terceros, que con la inscripción y solo a través de ella, quedan vinculados al negocio jurídico. Es oportuno señalar, que las obligaciones que se crean por virtud de la inscripción, tienen un alcance *urbi et orbis* y *erga homines*; obliga a todos.

La falta de preparación jurídica de la generalidad de los registradores explica la razón por la cual no le han sido encomendadas otras tareas que en México son ejercidas por los Jueces, como ocurre en países con registros modernos, avanzados, tales como: la inmatriculación, reanudación del tracto sucesivo, de deslinde, de inscripción de excesos de cabida, de doble inmatriculación, procedimiento de purga y otros.

Esta situación tiene un efecto negativo, que consiste en complicar y encarecer el tráfico inmobiliario.

CRITERIOS

REGISTRALES

Respecto del procedimiento de purga, debido a la trascendencia que tiene la cancelación de una carga, los registradores se niegan a extender el asiento, aunque la carga ya haya caducado, y solo lo harán si media una resolución judicial. Esto conduce a que el historial de la finca se complique y los litigios aumenten de manera innecesaria. Si a esto agregamos que el Registro no informa respecto de los asientos que estén en vigor, al particular, al ciudadano lo obliga a buscar los servicios de un abogado o Notario, para que le haga saber cual es la situación jurídica de la finca. Debido a esto, se nulifica una de las ventajas de los Registros de Derechos, que consiste en que no haya necesidad de investigar la propiedad, ya que este tipo de Registro produce una información exacta de la situación jurídico-registral de la finca, siguiendo el Principio de Legitimación.

Al no ocurrir lo anterior, se encarece el costo de la transacción y se generan las muy inconvenientes asimetrías informativas.

Otra causa del incumplimiento la constituye la falta de independencia. La necesidad de que las decisiones del Registrador estén exentas de presiones, intereses u otras causas, exige que éstas las tome en una estricta aplicación de lo que dispone la ley y su reglamento, lo que, por otra parte, haría que se genere una confianza absoluta en las decisiones del Registrador.

✓ Aparejado con la garantía de independencia, el Registrador debe gozar también de inmovilidad.

En las decisiones del Registrador no cabe la menor intervención política, pues no debemos perder el punto de vista de que en el desempeño de su actividad fundamental, está en asignar derechos, en atribuir derechos que son exclusivos y absolutos. Si se conviene en este punto, no se tiene que elaborar mucho para reconocer la función tan importante que tiene

asignada y la necesidad de que su función esté protegida por esas dos condiciones que garantiza el desempeño profesional e imparcial del Registrador.

Cualquier sospecha de que en un Registro se den recomendaciones, instrucciones o como se le quiera llamar, al Registrador, en sus decisiones registrales, frena de inmediato la actividad del mercado inmobiliario y del crédito territorial. Esta consecuencia tan importante no ha sido tomada en cuenta por los diferentes gobiernos, tanto del D. F. como de los estados de la República o, dentro de una óptica obtusa, no la han visto siquiera.

Un Registro de Fe Pública, bien organizado, con un buen sistema Registral y Sistema informático, producirá, de manera indirecta, muchos más ingresos, incomparablemente más, que los que le quitan indebidamente al Registro, para destinarlos a engrosar el presupuesto del Estado y dedicarlos a fines ajenos al Servicio Registral.

Un Registro de Fe Pública, también lo libraría de errores que pueden tener un costo muy alto, como han sido los que los medios de información nos han dado cuenta.<sup>403</sup>

No creo que nadie se haya puesto a estudiar seriamente, los efectos económicos del Registro, asunto del cual me ocuparé mas adelante de manera más amplia, pues si así fuera, la postura de los gobernantes que tienen el poder de decisión para transformar el Registro, ya lo hubieran hecho en algunos estados al menos.

La falta de motivación para el Registrador, constituye una tercera causa para que la aplicación del principio de calificación no se haga o se haga pero de manera incompleta. La duda continua sobre su permanencia en el cargo, pues la decisión se toma por sexenios y sin tomar en cuenta conocimientos ni méritos, sino que son reemplazados por otros individuos que regularmente no tienen conocimientos ni experiencia, muchas veces se hace para favorecer a amigos o mantener "equipos políticos" que van de un cargo a otro según la suerte política de su jefe.

---

<sup>403</sup> De los casos que se podrían destacar nos encontramos con el del predio El Encino, Paraje San Juan, el donado a la U.N.A.M., Predio Tecaxi y otros. Periódico Reforma, Martes 29 de marzo del 2005, Secc. A, p. 6; Periódico Milenio, 7 de Noviembre de 2003, Secc. Ciudad, p. 14; Periódico Reforma, 7 de Noviembre de 2003, Secc. Editorial, p. 17; Periódico Excelsior, 26 de Octubre de 2002, Secc. Metropolitana. p. 1.

La cuarta causa que influye en el funcionamiento correcto de la calificación registral, que tiene que ver con el Principio de Legalidad, es la permanente y generalizada escasez de recursos que se asignan a los registros, que se traduce en sueldos muy bajos al Registrador, así como a funcionarios y empleados; oficinas inadecuadas; mobiliario inadecuado o viejo; hacinamiento de libros, expedientes y documentos; escasez de personal; sistemas obsoletos o mal diseñados, calidad ínfima en el trabajo y varios más.

#### **b. Principio de Responsabilidad.**

La baja calidad de la calificación a la que me he referido, está íntimamente ligada a la responsabilidad del Registrador, misma que a pesar de estar consignada en los Códigos Civiles Federal y del Distrito Federal, como ya he comentado, en la práctica no existe. El Registrador no es responsable por el error u omisión que pudiera cometer, pero de esta misma manera, el Estado tampoco se hace responsable. En nueve años que llevo operando, asesorando o visitando registros mexicanos, no he podido documentar un solo caso en que, a pesar de los frecuentes errores que se cometen, ningún Registrador o ningún Estado ha sido condenado a pagar por los daños y perjuicios causados por su descuido, respecto de una información registral inexacta o por virtud de una indebida extensión de un asiento.

Esta falta de responsabilidad ha traído el descrédito del Registro pero, sobre todo, ha desnaturalizado en su esencia al Registro, para convertirlo en un mero registro de documentos, así, con minúscula, cuyos efectos jurídicos de hecho no existen o son muy menores. En este sentido, solo funciona el Principio de Inoponibilidad, que tan solo requiere del depósito de un documento, y el de Prioridad, basado en el momento en el que los derechos son pagados. Aquí queda reflejado un aspecto más, la desnaturalización del Registro, que para eludir la responsabilidad del Registrador y del Estado ha hecho que se haya tenido que pagar este altísimo costo.

Según la observación de Rajoy, “Los propios jueces lo han entendido así e incapaces de atribuir a los Asientos Registrales más efectos que incluso pueden implicar que el legítimo titular de un derecho lo pierda por error que nadie repara, no han dudado en cambiar el sentido de los artículos que, en los diferentes Estados, regulan el valor de los Asientos. Los efectos de la Fe Pública y Legitimación que la mayor parte, sino todos ellos, les reconocen, ha tiempo que han dejado de aplicarse”.

A lo anterior hay que agregar la desorganización y corrupción, que unidas tienen consecuencias devastadoras. Sabido es que en los registros, se pierden hojas de libros, cuando no, libros completos; pérdida y/o mutilación de folios; extravío de los mismo por tiempo indefinido, algunas veces por error al ser acomodados en el archivo, y otras intencionalmente, con fines dolosos como el evitar la anotación de una hipoteca o provocar la “gratificación” por hacer la “búsqueda”, cuando ya se sabe donde se encuentra, lo que para efectos prácticos saca a la propiedad del mercado inmobiliario e impide que sean utilizados por su propietario como garantía de un préstamo hipotecario, o que se anote una carga; falsificación de folios y otros más.<sup>404 405</sup>

Esta lamentable situación de los Registros, ha hecho que caigan en el descrédito, y que sean una pesadilla para los usuarios, particularmente para los Notarios.

La responsabilidad es una condición *sine qua non* de un Registro de Derechos. No es preciso ser perito en Derecho para entender que si una persona llega a perder un derecho, porque se hubiera hecho un Asiento equivocado, y no se le repara el año, estaríamos frente a un Sistema perverso. Rajoy compara la falta de indemnización para un caso como el planteado, a una apertura de la puerta, a una suerte de expropiación, “que tendría lugar sin apertura de expediente, audiencia del interesado, tasación ni pago del justiprecio”.<sup>406</sup>

Otro caso sería el que si se proporciona una información registral equivocada, que motivara la realización de un negocio jurídico, no se

---

<sup>404</sup> Para ejemplificar el caso de la falsificación de folios haré mención del Predio ubicado en el Número 1745 del Paseo de las Palmas, en las Lomas de Chapultepec, que corresponde a la Delegación Miguel Hidalgo, del que es legítimo propietario el Sr. Alfredo Nieto, quien lo recibió por herencia de su padre. En relación a este predio apareció un segundo folio a nombre de otra persona, conocido por dedicarse al despojo de predios, por la vía de la falsificación. La Dirección Jurídica del Registro Público de la Propiedad dictaminó, después de estudiar los antecedentes de la finca y el segundo documento, que éste era falso. Aun así y después de acudir a las instancias judiciales, el predio sigue en posesión fraudulenta de ese individuo.

<sup>405</sup> Al hacerse una limpieza en el archivo de libros del Registro Público de la Propiedad del D.F., en el año de 1997, se encontraron ocultas, arriba del plafón, numerosas hojas de libros. Debido a que por las ventanas del propio archivo, también eran arrojadas a la calle las hojas desprendidas, hubo que sellarlas. Aquí conviene mencionar que para realizar el trabajo de microfilmación, que se había hecho en años anteriores, hubo que desencuadernar los libros, mismos que ya no se volvieron a encuadernar, y se siguieron haciendo anotaciones en ellos, lo cual nulificó la microfilmación efectuada; con los libros así, desencuadernados, los empleados continuaron haciendo las búsquedas, y ambas situaciones han provocado un grave deterioro.

<sup>406</sup> RAJOY, Enrique. Opus cit. p. 24.

indemnizara al afectado que, confiando en lo que el Registro publica, hubiera hecho un préstamo hipotecario, y como garantía se hubiera dado la finca, y que después resultara que no pertenece al titular que hubiera aparecido en la información del Registro.

Por estos problemas la Institución Registral en México ha descendido enormemente, en cuanto a confianza y efectos jurídicos se refiere. Esto ha llevado a que la ciudadanía no tenga certidumbre –porque el Registro no la da– en cuanto a la titularidad de los derechos.

### **c. Principio de Autofinanciamiento.**

Es imprescindible señalar, en primer término, que los modernos estados de derecho, llevan a cabo la redistribución de la riqueza, a través de la política fiscal que marque el gobierno, la que previamente debe autorizar la Cámara de Diputados, como es el caso de nuestro país. Esto permite el control del gasto público y la transparencia respecto de los rubros a los que se destinan los impuestos que paga la ciudadanía, y que hace posible que estos conozcan la forma en que se les retribuye, o simplemente en donde se hace el gasto.

Esta advertencia la hago porque es costumbre generalizada en México, que los registros sean fuente de financiamiento del Gobierno, pues invariablemente les quitan, de manera indebida, la mayor parte de los recursos captados a través de los servicios que prestan el Registro.

Esta situación es anómala y constituye una forma más de la desnaturalización de los fines que el Registro Público Inmobiliario persigue, y que da como resultado que los presupuestos de los Registro Públicos sean siempre insuficientes para proporcionar el Servicio Registral de manera que garantice la seguridad jurídica de la propiedad, con la calidad y rapidez en dicho servicio.

Para ilustrar el problema, a continuación, y como ejemplo se reproduce una tabla de los ingresos por concepto de derechos, presupuesto aprobado y porcentaje que este representa, con relación al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.



**COMPARATIVO INGRESOS VS PRESUPUESTO<sup>407</sup>**  
**BASE 1991**  
**(MILES DE PESOS)**

<b>AÑO</b>	<b>INGRESOS</b>	<b>PRESUPUESTO</b>	<b>%PRESUPUESTO</b>
1991	92,656.8	16,583.0	17.9
1992	147,033.3	22,840.0	15.5
1993	170,541.5	20,124.0	11.8
1994	198,688.6	24,069.0	12.1
1995	189,304.9	20,336.0	10.7
1996	188,798.8	53,504.7	28.3
1997	234,237.5	92,843.4	39.6
1998	319,844.3	80,839.2	25.3
1999	378,690.8	82,709.6	21.8

Históricamente, los recursos presupuestales asignados al Registro Público, han sido insuficientes, tanto en el monto, como en su disponibilidad en calendario. Esto último significa que sobre un presupuesto raquítico ya aprobado, este no puede comenzar a ejercerse sino hasta finales del mes de marzo o principios de abril, por problemas burocráticos, situación que agrava el problema, máxime cuando se trata de trabajos a realizar por un prestador de servicios que hubiera sido contratado, pues muy difícilmente se puede conseguir que sean contratos multianuales. Esto es resultado de las normas cada vez más estrictas de la Contraloría, que se explican por los abusos frecuentes cometidos por malos servidores públicos, pero que constituyen, por otro lado, una camisa de fuerza.

El Registro genera ingresos muy superiores comparados con el presupuesto que se le asigna, como es de verse en la gráfica anterior, y esta relación resulta más grave si se analiza en términos reales, ya que los ingresos muestran un crecimiento, mientras el del presupuesto resulta menor.

Si observamos la tabla veremos un crecimiento en el presupuesto del período 96-97, debido a la adquisición de 293 computadoras para el programa de modernización y el costo de este proyecto que fue encargado a una empresa extranjera,<sup>408</sup> sin embargo, la tendencia decreciente se vuelve a presentar en 98 y 99.

<sup>407</sup> CONSEJERIA JURÍDICA Y DE SERVICIOS LEGALES. Registro Público de la Propiedad y de Comercio del D.F. 1999.

<sup>408</sup> La empresa que realizó el proyecto de Modernización fue Arthur D'Little.

La experiencia histórica nos comprueba la tendencia de los gobiernos, para asignar recursos muy inferiores a la que el Registro necesita para su correcto funcionamiento, tanto en la preparación o profesionalización de los Registradores y un sueldo suficiente y equiparable a la gran responsabilidad que tienen, así como la disposición de instalaciones adecuadas para el servicio, al igual que sistemas y servicios informáticos de punta y otros más.

En este punto, creo que ha habido una indudable miopía de nuestros gobernantes, que piensan que es más rentable utilizar el dinero recaudado por concepto de derechos, por la inscripción o anotación respectiva y otros servicios, en fines muy distintos de la reforma y mejoramiento del Registro. Esta convicción se fundamenta en dos ideas principales: la ignorancia total de la importancia que, en materia económica, tiene el Registro y, la otra, en suponer que los ciudadanos necesitan inscribir con el propósito de “legalizar” sus derechos, y que esto les hará continuar acudiendo al Registro, y que por tanto esto constituye un “negocio” seguro, al grado de pensar que los ingresos no disminuirán bajo ningún concepto. Nada más inexacto, pues un Registro con fallas importantes desde el punto de vista jurídico, con Registradores que no tengan los conocimientos profesionales especializados que se requieren y que su procedimiento sea extremadamente lento, como ocurre hoy día, resulta catastrófico en cuanto al fin último del Registro que es proporcionar Seguridad Jurídica a la propiedad inmobiliaria, amén de que ese mal funcionamiento da lugar a la aparición de mercados hipotecarios y crediticios “informales”, los cuales, independientemente de otras consecuencias, tienden a reducir sensiblemente los ingresos de los Registros Públicos de la Propiedad.<sup>409</sup>

A este problema, del monto de los ingresos, parece que los estados han tratado de darle una “solución” incrementando el importe de los derechos de inscripción, sin embargo esto lleva a la contratación informal que ya es un gran problema a nivel de todo el país, y la reducción del número de transacciones inmobiliarias. Con esto podemos ver que el Estado resulta perjudicado, por la aplicación de una política registral equivocada, que impide la transformación de la tierra y de los inmuebles o viviendas en activos económicos, que impide el acceso al crédito de la mayor parte de la gente que tiene un efecto económico grave, pues significa tener menor nivel de desarrollo y bienestar públicos. Si esto no fuera suficiente,

---

<sup>409</sup> Mientras el Crédito Hipotecario de los Bancos tiene una tasa del 1% mensual (Revista Bienes Inmuebles, año 4, número 46, marzo 2005 del periódico Reforma), el mercado informal ofrece créditos del 4% mensual mas I.V.A., en adelante (el Universal, sección H, aviso oportuno, lunes 14 de marzo de 2005).

deberían de pensar que la recaudación por lo que a los impuestos que gravan las transmisiones y propiedad de la tenencia de la tierra se refiere, se irán reduciendo sensiblemente, en perjuicio, aquí sí, de las finanzas públicas.

Cuando hablo del Principio de Autonomía Financiera, estoy haciendo referencia a un principio fundamental que debe informar a todos los Registros Públicos Inmobiliarios, y esto es otra razón por la cual, al frente de los Registros deben de estar profesionales debidamente capacitados que dispongan de un presupuesto suficiente para que esos Registros funcionen de manera adecuada. Este profesional deberá estar atento al ahorro de los costos y la optimización que permite el abaratamiento del Servicio Registral, respecto de los actuales costos. Esto haría que se estimularan las transacciones inmobiliarias, con el consecuente efecto, en beneficio del Estado en cuanto al aumento del volumen de los impuestos que gravan las transmisiones de la propiedad. Existen datos que son avalados por la experiencia, y vemos como países como México y los Estados Unidos en que los costos de las transacciones fluctúan entre el 6% y 8%, y por tanto son muy altos; en el caso de España, aunque los costos de escrituración y de registro son bajos, los impuestos son muy altos, por lo que el costo total de una operación, supera el 10%. Los intereses hipotecarios tenían, hasta antes de la presente crisis hipotecaria (2008), niveles del 1%, 2% y hasta el 2.1/2%<sup>410</sup>; ahora se han incrementado hasta el 5%. El interés es variable y revisable semestral o anualmente.

**COMPRA VENTA DE INMUEBLE EN ESPAÑA  
PRECIO \$ 200,000.00 EUROS**

CONCEPTO	IMPORTE	PORCENTAJE
IMPUESTOS	\$ 14,000.00	7 %
NOTARIO	500.00	0.25%
REGISTRO	300.00	0.15 %
GESTOR	400.00	0.2%
<b>TOTAL</b>	<b>15,200.00</b>	<b>7.5%</b>

La disposición de recursos suficientes para proporcionar un Servicio Registral adecuado, debe permitir la organización de todos los aspectos de la oficina, desde la contratación de personal capacitado, a la inversión

<sup>410</sup> MARTÍNEZ García, José Eduardo. p. 25.

periódica en cuanto a equipos, mejoramiento de sistemas, “software” y otros, que permita brindar a los usuarios un servicio seguro y más rápido.

Por otra parte, resulta indispensable que el ejercicio de la función del Registro, esté sometido a un riguroso control y régimen disciplinario. Nuestros Registros Públicos tienen una dependencia directa del Ejecutivo Estatal, ejercida, en la mayoría de los casos, por el Secretario de Gobierno, el Subsecretario Jurídico de Gobierno, o el Consejero Jurídico, y a veces, incluso, por el Oficial Mayor. Esta dependencia ha mostrado ser inadecuada, vista la cuestión desde la perspectiva de la autonomía de que debe gozar el Registro y que se refiere no solo a la autonomía financiera sino también a la de gestión, así como a la independencia que debe tener el Registrador, respecto de las decisiones que tome, y muy concretamente de las que haga dentro del proceso de calificación de un documento.

El Registro necesita que se ejerza un control que abarque todos los ángulos que estén regulados por la legislación del Estado que corresponda, y que va desde la observancia de los plazos y el orden del despacho de los documentos, hasta la forma de cobro, pasando por las notificaciones que deban hacerse a los interesados, relacionados con los recursos y otras. También es importante en cuanto a la necesidad de disponer de medios materiales y últimos avances tecnológicos necesarios, que incluso implican legislar sobre temas como la firma electrónica avanzada, la presentación de documentos por vía telemática, así como solicitud de información por Internet y otras formas y modalidades a que nos esta llevando el momento que vivimos y el futuro que está frente a nosotros.

#### **d. Principio de Exclusividad Genérica.**

La Exclusividad Genérica se refiere a que la delimitación, ordenación y asignación de los Derechos Reales Inmobiliarios, frente a todos, corresponde a una única institución que es el Registro Público de la Propiedad, lo que los economistas llaman “monopolio natural”.

Esta función exclusiva, o “monopolio natural”, está avalada por una serie de razones, dentro de las que destacan, de manera especial las siguientes:

1. La naturaleza misma de los derechos que el Registro delimita, ordena y asigna. Hay que tomar en cuenta que los Derechos Reales son excluyentes *per se*. Esto es, que por ejemplo, dos personas

ostenten, al mismo tiempo, la propiedad absoluta de un inmueble. Esto no es posible, pues la atribución del derecho a una, excluye a la otra. Por tanto debe ser una única institución la que decida, pues de otra manera podríamos enfrentarnos con graves problemas, ante pronunciamientos diferentes, que demostrarían la ineficacia del Registro.

2. El Estado tiene el ejercicio genérico de la función registral, que delega en una institución denominada Registro Público de la Propiedad, y el Registrador es el depositario de la fe pública; esta función por su naturaleza misma no puede ser delegada doblemente, pues tendrían el efecto al que me acabo de referir, en cuanto a que daría lugar a pronunciamientos contrarios o contradictorios.
3. Las circunstancias que acabo de anotar nos hacen ver que el Registro Público de la Propiedad no debe ejercer su función en competencia con otro u otros. Los pronunciamientos que hace el Registro, al inscribir, como ya he dicho, tienen efectos jurídicos frente a todos, lo que equivale a que la atribución de la propiedad de un inmueble a una persona, tiene como consecuencia la privación respecto de esa titularidad para el resto de la colectividad que está obligada o que ha quedado obligada a respetar, a menos que una resolución judicial ordenara su cancelación o rectificación. En este punto es importante señalar que las partes no pueden elegir el Registrador que deba calificar el título en el que se les atribuya un derecho determinado, pues con esto se violaría el derecho de los terceros que quedarían obligados a respetar la decisión, a que la misma hubiera sido hecha con imparcialidad. Pudiera parecer que lo adecuado sería que la decisión se tomara en una audiencia en la que estuvieran presentes los afectados, lo cual es imposible, dado que la inscripción no es constitutiva y por tanto se ignoran quienes son. La solución que diversos países han adoptado consiste en que el Estado sea el que, de acuerdo a una división o competencia territorial, designe a un Registrador con un *status* independiente, semejante al que tienen los jueces, que son los que deciden sobre las cuestiones relativas al tema, y que se suscitan dentro del ámbito de su competencia.

Estas razones que acabo de apuntar chocan con la realidad que se vive en México, ya que la competencia de que hablamos esta repartida, siguiendo un criterio de acuerdo a la naturaleza de las tierras, por lo que se hace una

distinción entre las que están dentro del mercado inmobiliario, o propiedad privada, y los llamados terrenos ejidales.

Los terrenos ejidales están excluidos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y, en principio, no son susceptibles de transmisión, de embargo o constitución de hipoteca sobre los mismos. Esto se traduce en que, la mayor parte del suelo de nuestro país, estimado en un 65% de su superficie total, esta excluida del tráfico inmobiliario.

El Régimen Jurídico Ejidal está regulado por los Artículos 43 a 89 de la Ley Agraria y en los Artículos 40 y siguientes del Reglamento del Registro Agrario Nacional,<sup>411</sup> regulación que es consecuencia de lo dispuesto en el Artículo 27 Constitucional. De acuerdo con esto, la propiedad ejidal la podemos clasificar en tres categorías: 1.- Asentamiento humanos o núcleos de población; 2.- Tierras comunales y 3.- Parcelas.

Las dos primeras categorías, son, de acuerdo con los Artículos 64 y 74 de la Ley Agraria, inalienables, imprescriptibles e inembargables. La excepción la constituyen tan solo los terrenos excedentes, los cuales pueden ser vendidos o alquilados a otros avecindados, conforme a la disposición del Artículo 68 del mismo ordenamiento y, por lo que hace a las tierras comunales, en los supuestos de manifiesta utilidad, la asamblea tiene facultades para decidir la transmisión del dominio a sociedades civiles o mercantiles en la que participen los ejidatarios, conforme al procedimiento regulado en el Artículo 75 de la ya mencionada Ley Agraria.

Por lo que se refiere a las tierras parceladas, corresponde el derecho de su aprovechamiento, uso y usufructo a los ejidatarios –Art. 76–, mismos que podrán enajenar sus derechos a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo de población –Art. 80–. Conforme a los Artículos 81 y 82 de este mismo cuerpo de Ley, se faculta a la Asamblea para que reconozca a favor de los ejidatarios el pleno dominio de parcelas concretas y, una vez satisfecho este requisito, procedan, si así lo desean, a enajenarlas. Siguiendo el orden numérico de los Artículos, nos encontramos con el 84 que establece ciertos derechos preferentes de adquisición y el 86, que sanciona la exención de impuestos de estas primeras adquisiciones.<sup>412</sup>

---

<sup>411</sup> Legislación Agraria. Ed. Sista. pp. 7 a 14 y 115 a 121. México, 2004.

<sup>412</sup> El sistema que permite la venta de los terrenos ejidales, también ha favorecido a testaferros de fraccionadores, que se incrustan en el ejido, para luego vender los terrenos quien le ha encomendado la tarea, y esta operación esta libre de impuestos, con lo que, a mi manera de ver, se puede configurar el delito de fraude fiscal.

Sólo que se hubieran cumplido todos esos requisitos, cabe la inscripción de esas tierras en el Registro Público de la Propiedad y, por consiguiente, solo hasta ese momento pasan a formar parte del mercado inmobiliario.

Las reformas a la Ley Agraria de 1992, abrieron las puertas al ejidatario para convertir su parcela en propiedad privada, al mismo tiempo que permite la desmembración y fin del ejido, sin que existan fórmulas o políticas agraria y agrícola definidas y sin que el valor de la parcela alcance precios de mercado, pues regularmente se vende a especuladores o fraccionadores que son quienes obtienen ganancias muy elevadas, especialmente si se compara con el precio de compra. Estas compraventas están exentas del pago de impuestos como resultado de la traslación de dominio, como se ha señalado.<sup>413</sup>

Con objeto de ilustrar a quien se interese por el Problema Agrario de México, causa de la Revolución Mexicana de 1910, se insertan algunos datos relativos a esta cuestión, por no formar, en sentido estricto, parte de la investigación.<sup>414</sup>

---

<sup>413</sup> MORETT SÁNCHEZ, Jesús Carlos. Reforma Agraria: del latifundio al neoliberalismo. Ed. Plaza y Valdés. p. 169. Morett Sánchez comenta a este respecto, que: "En este caso estamos frente a una solución intermedia entre la privatización total, definitiva y por decreto de la propiedad ejidal y su mantenimiento como una forma de propiedad restringida y corporativizada. Ante las dificultades políticas para decretar el fin del ejido, se produce una alternativa en la que cumplidas ciertas formalidades la voluntad colectiva de los ejidatarios determinará el régimen de propiedad que más convenga. Este es un elemento que, sin duda, le da un carácter ambiguo y transitorio a la legislación agraria, ambiguo en tanto que de entrada no se concede el dominio pleno sobre sus parcelas a los ejidatarios, pero se abren las vías para hacerlo, y transitorio en el sentido que muy probablemente esta fórmula de regulación signifique un primer paso hacia una privatización legal completa e indiscriminada".

<sup>414</sup> Para cualquiera que conozca medianamente la historia de México, sabrá que las luchas armadas que se han dado, después de la conquista española, que destruyó el sistema agrícola indígena, basado en el "calpulli" y el "altepetlalli", antecedente del ejido, y que constituía su forma organizada de vida económica y social, han sido debido a la lucha por la tierra.

El despojo de la tierra de los pueblos llevado a cabo por el régimen colonial, trajo como consecuencia, la posesión casi exclusiva de toda la tierra en manos de españoles que impusieron a los nativos un despiadado régimen de servidumbre.

Para confirmar que la lucha por la tierra ha estado en el centro de esos episodios nacionales, no hay más que revisar las ideas manifestadas por juristas, clérigos, políticos e intelectuales de la época de la Independencia, la Reforma y la Revolución de 1910, sobre las que ya he hecho algún comentario en el Capítulo I de esta investigación.<sup>414</sup> Las ideas del gran Morelos, vertidas en Congreso de Chilpancingo, son muy concretas y atacan de frente el problema; Francisco Severo Maldonado, Lorenzo de Zavala, José María Luis Mora, Ponciano Arriaga, Castillo Velasco y Olvera, Benito Juárez, Justo Sierra, Wistano Luis Orozco, Andrés Molina Enríquez, Filomeno Mata, Ricardo y Enrique Flores Magón, Toribio Esquivel Obregón, Emiliano Zapata, Luis Cabrera, Francisco J. Múgica y Lázaro Cárdenas, forman la relación de distinguidos y preclaros mexicanos que pugnaron, en diferentes etapas de nuestra historia, por un justo reparto de la riqueza territorial.

No obstante las fragorosas luchas, ni la Independencia, ni la Reforma, trajeron como resultado el reparto de tierras, pues estas fueron acaparadas por el clero, hospitales, conventos, seminarios, capellanías, poderosos del momento y otros. No podemos dejar de mencionar el muy importante efecto que tuvieron las Leyes de Reforma, que puso fin al acaparamiento de tierras por parte de la Iglesia.<sup>414</sup>

Si bien esas leyes menguaron el poder de la iglesia, no se resolvió el problema agrario en favor de la mayoría campesina.

La Revolución de 1910 se produjo de manera aún mas clara, en cuanto a la lucha por la tierra, no obstante que los postulados de Francisco I. Madero, iniciador de la sublevación contra Porfirio Díaz, se expresaban de la siguiente manera: "Sufragio Efectivo y No Reelección", ante el hartazgo del pueblo por la falta de sensibilidad para atender los problemas sociales, fundamentalmente los del campesinado, sin menos cabo de los obreros, del que fuera héroe de la Batalla del 2 de abril, y por las sucesivas reelecciones que le habían mantenido en el poder, como Presidente de la República por más de 30 años.

<sup>414</sup>

Porfirio Díaz propició la gran propiedad territorial y monopolista y no percibió a cabalidad los nacientes problemas que reclamaban una ingente solución y los vio como un simple problema policiaco.

Un millón de muertos habrían de ser el costo sangriento de aquella lucha fratricida, que pagó el pueblo por sus derechos.

Los postulados de Revolución Mexicana, contenían los anhelos de justicia social de los campesinos, expresados ya por sus precursores, hablaban de la necesidad de hacer un reparto justo de la tierra y acabar con el poder monopólico de los grandes terratenientes. Una vez triunfante la Revolución estos postulados quedaron plasmados en la Constitución Política de 1917, y concretamente en el Artículo 27, en donde se resumió la voluntad de los campesinos.<sup>414</sup>

Por todos estos antecedentes, se debe comprender cuan justificado estuvo el reparto de tierras en favor de los pueblos y de los campesinos, y la constitución del ejido, como sistema de producción agrícola y ganadera, y como la forma de elevar el nivel de vida del campesino.

La Reforma Agraria constituyó el fundamente económico e ideológico de la Revolución; sin embargo, el proceso revolucionario fue muy lento y las promesas de los jefes revolucionarios quedaban en solo eso.

No fue sino hasta el período presidencial del General Lázaro Cárdenas cuando el reparto agrario cobró un gran impulso. Cárdenas distribuyó más tierras de las que todos sus antecesores, sumados, habían hecho.

1915 - 1920	Venustiano Carranza.	224,293 has.
1920 (3 meses)	Adolfo de la Huerta.	157,533 has.
1920 -1924	Álvaro Obregón.	1'677.067 has.
1924 - 1928	Plutarco Elías Calles.	3'310,577 has.
1928 - 1930	Emilio Portes Gil.	3'036,842 has.
1930 - 1932	Pascual Ortiz Rubio.	1'203,737 has.
1932 - 1934	Abelardo L. Rodríguez.	2'094,638 has.
1934 - 1940	Lázaro Cárdenas.	20'072,957 has.
1940 - 1946	Manuel Ávila Camacho.	5'327,943 has.
1946 - 1952	Miguel Alemán.	3'844,745 has.
1952 - 1958	Adolfo Ruiz Cortínez.	3'198,781 has.
1958 - 1963	Adolfo López Mateos.	12'128,275 has. <sup>414</sup>
1964 - 1970	Gustavo Díaz Ordaz	14'139,574 has.
1970 - 1976	Luis Echeverría Álvarez	12'773,888 has.
1976 - 1982	José López Portillo	5'938,939 has.
1982 - 1988	Miguel de la Madrid	8'446,614 has.
1988 - 1994	Carlos Salinas de Gortari	3'641,500 has.
1994 - 1997	Ernesto Zedillo	552,000 has.
2001 - 2002	Vicente Fox	57,000 has.

Total del periodo 1915 - 2002 101'523,669 has.<sup>414</sup>

Como podemos ver, a partir del gobierno de Ávila Camacho, decreció sensiblemente el reparto agrario, el cual experimenta un repunte aparente en el de López Mateos, aunque según la *vox populi*, la gran



---

mayoría de los "repartos", se hicieron de terrenos pedregosos, amén de las entonces famosas "permutas" a fraccionadores y acaparadores de tierras, de terrenos en lugares convenientes para sus propósitos, por terrenos poco aptos para la agricultura o ganadería.

Hasta 1963 se habían repartido 56'277,488 hectáreas.<sup>414</sup> Para 1990, según informe de la Secretaria de la Reforma Agraria, la propiedad agrícola y ganadera, estaba constituida de la siguiente manera:

Terrenos Ejidales y Comunales.	48%
Pequeña Propiedad.	32%
Terrenos Nacionales.	7%
Zonas Federales y Urbanas.	6%
Otros.	7% <sup>414</sup>

De estos porcentajes se concluye que la mayor parte de la tierra está constituida por terrenos ejidales y comunales, y si consideramos tan solo los terrenos productivos, esto es el ejido y la pequeña propiedad, estimo que un 60% de la tierra, está constituida por el régimen ejidal.

Creo que puedo decir validamente, que si bien el sistema ejidal fue concebido en su momento, como resultado de los deseos mayoritarios del pueblo, y como una solución válida también desde el punto de vista económico, la traición a los principios revolucionarios de 1910, después de 1940, y la corrupción enseñoreada en el medio oficial, que hizo que los campesinos nunca tuvieran financiamiento oportuno, asesoría técnica y otros, pues es bien sabido que los Bancos de crédito agrícola y ejidal se transformaron en cuevas de bandidos dedicados a llenar sus bolsillos, y ha dado como resultado, que la basta mayoría del campesinado mexicano viva en la pobreza y el campo esté abandonado. Por otra parte estamos hablando de que el sistema ejidal de la Revolución se implantó en 1915, sin considerar los antecedentes del reparto de la Hacienda de los Borregos en Tamaulipas y de Ixcamilpa, Puebla, que hicieron Lucio Blanco y Emiliano Zapata entre 1912 y 1913,<sup>414</sup> de suerte que tiene casi un siglo de haberse iniciado. Cuando se atacó al sistema ejidal como improductivo y se le lanzaron otras críticas, en vida de Lázaro Cárdenas, este dijo en diversas ocasiones, que estaba en manos de los regímenes que le habían sucedido, hacer las correcciones pertinentes; sin embargo los presidentes en turno, lejos de hacer algo efectivo, eligieron conservar el discurso revolucionario y, en la práctica, no hacer nada correctivo y si abandonar al campo.

Yo estoy en la idea de que el siglo en el que vivimos nos marca nuevos retos; que hay que hacer reformas estructurales a nuestro sistema político y económico, dentro de un marco democrático social, y que a los campesinos, ya sea ejidatarios o pequeños propietarios, hay que darle los elementos, no solo para que sean sujetos de crédito y puedan salir del estado económico tan lamentable en que se encuentran, sino para que puedan convertir sus activos muertos en capital.

El sistema ejidal que nos rigió, en la época de Cárdenas, que hizo inalienable, imprescriptible e inembargable a la propiedad ejidal se debió a una necesaria protección del ejidatario frente a la voracidad de los acaparadores de tierra, pero hoy día, vista la grave situación del campo, hay que encontrar la fórmula en que su propiedad pueda servirles como palanca que impulse su desarrollo económico y, en consecuencia el del país.

Estudios hechos por el Banco Mundial y la Procuraduría Agraria demuestran que la reforma de 1992, que autorizó la venta de tierras a otros miembros del ejido y al PROCEDE, no dio lugar a la venta masiva de tierras ejidales. Es más desde la reforma las ventas han disminuido, lo que estaría de acuerdo al estancamiento agrícola del país, a la reestructuración del sistema crediticio para el campo y la baja rentabilidad del sector.

No obstante que la legislación actual permite ofrecer la parcela en garantía de un préstamo (como aval) y por tanto los ejidatarios son, de acuerdo a la ley, sujetos de crédito, el financiamiento no ha llegado al campo, pues la banca comercial, ni siquiera la oficial, a través de Banrural,<sup>414</sup> han ampliado su cobertura crediticia al campo. Es más, ambos sectores financieros se han contraído.

---

Desde luego que no es mi propósito entrar en el análisis de la cuestión agraria y agrícola de nuestro país, pues esto excede los propósitos de esta investigación, pero si deseo apuntar el difícil problema y dar algunos datos más.

A esta distancia, no solo ha transcurrido casi un siglo, como he dicho, sino que las condiciones del país y del mundo han tenido cambios fundamentales, cambios radicales. De una población de 15 millones en 1910<sup>414</sup>, que incluso disminuyó a 14, como resultado de la lucha armada, y de una población que en su mayoría vivía en el medio rural, al día de hoy en que los habitantes de la República Mexicana rebasan los 97 millones, de acuerdo a los censos del 2000, y se estima que, al final del 2004, la cantidad ya era superior a los 100 millones<sup>414</sup>; por lo que a la conformación de la población se refiere, esto es, a la población campesina y la urbana, esta se ha invertido, y sigue en aumento, pues hoy día la mayoría de los mexicanos vive en las ciudades; mientras en 1990 vivía un 71.3% de la población en zonas urbanas, y el 28.7% en áreas rurales, para el año 2000, las proporciones fueron del 74.6% y 25.4%, respectivamente<sup>414</sup>. En 1910, de los 15 millones de habitantes, un poco más de 4 millones era población urbana y casi 11 millones vivían en el campo, esto es, que casi las dos terceras partes de los mexicanos habitaban en zonas rurales; la tendencia se fue invirtiendo como hemos dicho, y al año de 1940, cuando se había llevado a cabo el período realmente importante del reparto agrario, que tuvo lugar de 1934 a 1940; de un total de 19 millones de personas, casi 7 millones vivían en las ciudades, en tanto que en el campo habitaban cerca de 12 millones. Para el año de 1960, ya se había equilibrado la proporción, y en cada uno de los dos sectores, vivían un poco más de 17 millones, para dar un total nacional de casi 35 millones<sup>414</sup>.

En todo ese tiempo, hemos pasado del latifundio al minifundio; de una explotación extensiva e improductiva, a técnicas agrícolas muy avanzadas con las que se logran altos índices de productividad. De un conservadurismo económico, pasando por una economía de tipo socialista, hemos arribado al neoliberalismo, que deja sueltas a las fuerzas del mercado, y que estando nuestro país poco desarrollado, los efectos que produce golpean en forma inmisericorde a los que menos tienen, a los mas pobres, dentro de la que se encuentran, por desgracia, la mayoría de los ejidatarios y comuneros. No hay más que ver las cifras que arroja el TLC.<sup>414</sup>

Los problemas que han afectado al campo, y por tanto a los propósitos de la Reforma Agraria, tal como la concibió y aplicó Lázaro Cárdenas, han sido muchos: corrupción por todos lados, renta de parcelas, falta de crédito u oportunidad del mismo, fallas en la asistencia técnica, renta de parcelas e incluso venta de ellas, utilización política corporativista de los campesinos para fines electorales, y otras mas.

Los resultados son alarmantes, siendo el abandono de tierras uno de ellos. No hay datos acerca de la pequeña propiedad, pero por lo que a los ejidos se refiere, esto es a los ejidos certificados al menos, que son aquellos que han sido verificados por el PROCEDE, o Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos, casi la mitad de la tierra laborable no se trabaja y esta terrible realidad es muy posible que pueda aplicarse a todo el sistema ejidal y a los pequeños propietarios minifundistas.<sup>414</sup>

Según datos de la Procuraduría Agraria, "...de las 15,202 has. certificadas, solo trabajan 7,970 has., lo que equivale al 52.4% de la superficie"<sup>414</sup>. Esto ha colocado a este sector en lo que podríamos calificar como una verdadera crisis agropecuaria. Esta situación ha sido consecuencia de decenios de abandono y desinterés de las autoridades.

Puedo concluir con los datos y las cifras mencionadas, que México se encuentra ante una necesidad, cada vez mas urgente, de definir lo que se ha dado en llamar "Proyecto de Nación", y llevar a cabo las reformas estructurales necesarias y que están siendo postergadas, sin perder de vista que seguimos siendo un país en desarrollo, con grandes desigualdades con los desarrollados, particularmente con nuestro vecino del norte, y por tanto, debemos adecuar nuestras relaciones económicas y comerciales, no solo a la realidad del mundo que nos rodea, sino también, a nuestra realidad en estos campos y el social.

La Reforma Agraria, por desgracia, no llevo la justicia social al campo, tan ansiosamente deseada. Por cuanto al campo, y concretamente a los ejidatarios, comuneros y pequeños propietarios minifundistas, el problema que viven y también el país, es muy delicado y por tanto, debe ser objeto de estudio y análisis y

En occidente el sistema de propiedad formal empieza a transformar activos en capital mediante la descripción y organización de los aspectos social y económicamente más útiles sobre los activos, preservando esta información en un sistema de registro—escrita en un libro mayor o como un impulso electrónico en el disco de la computadora— que luego se incorpora a un título. Un conjunto de normas legales detalladas y precisas rige todo este proceso. De modo que los registros y títulos formales de propiedad representan y recogen nuestras coincidencias acerca de que es lo económicamente relevante en cualquier activo. Ellos capturan y organizan toda la información relevante para concebir el valor potencial de un activo y eso nos permite controlarlo. La propiedad es el ámbito donde identificamos y exploramos activos, donde los combinamos y los vinculamos a otros activos. El sistema de propiedad formal es la planta hidroeléctrica del capital. Es el lugar donde nace el capital.” Y mas adelante sigue diciendo, “¿es el vendedor dueño del inmueble y tiene derecho a transferirlo? ¿Puede comprometerlo? ¿El nuevo propietario será aceptado como tal por quienes hacen efectivos los derechos de propiedad? ¿Cuáles son los medios disponibles para excluir a otros reclamantes?” Y después agrega: “en occidente todo activo –toda parcela de tierra, toda casa, todo bien mueble de consumo durable— ha sido formalmente fijado en registros

---

examinado con mucho cuidado. No obstante que se haya declarado el fin del reparto de tierras, no debe ser visto aislado de ese concepto de justicia social, para un sector que ha estado marginado por siglos y tiene altos índices de pobreza.

Ya comenté como la reforma del 92 no fue suficiente para que los ejidatarios se convirtieran en propietarios con pleno derecho, de suerte que teniendo el dominio pudieran enajenar, pero en realidad que su propiedad les pudiera servir, en verdad de colateral.

De todo esto que llevo dicho, en cuanto al problema del campo mexicano, despierta en mi la teoría que ha elaborado Hernando de Soto<sup>414</sup>, que resumida en unas cuantas palabras, consiste en convertir los activos muertos en capital. En esta teoría, los registros públicos inmobiliarios juegan un papel fundamental, y vale la pena experimentar con la propiedad ejidal y comunal, e integrar a la propiedad privada irregular. La puesta en práctica de esta teoría, puede llevar al país, no solo a mejorar la condición económica del campesinado, sino la de los pobres de México en general, y por tanto, a elevar de manera importante, la economía toda del país.

De Soto se formula una serie de interrogantes, cuyas respuestas encierran el misterio de la conversión de los activos muertos en capital, no solo del campesinado en general, sino de todos los pobres, dentro de los que se encuentran las personas que forman lo que se ha dado en llamar economía informal. Así, se pregunta “¿es posible usar productivamente activos que no pertenecen a algo a alguien? ¿dónde podemos confirmar la existencia de estos activos y las transacciones que los transforman y elevan su productividad, sino es en el contexto de un sistema formal de propiedad? ¿dónde registramos los rasgos económicos relevantes de los activos, sino es en los registros y títulos que nos proporcionan los sistemas de propiedad formal? ¿dónde están los códigos de conducta que rigen el uso y la transferencia de activos, sino es en el marco de los sistemas formales de propiedad? La propiedad formal proporcional el proceso, las formas y las reglas que fijan activos en condiciones que nos permiten realizarlos como capital activo.

mantenidos al día y regidos por normas contenidas en el sistema de propiedad. Todo incremento en la producción, todo producto, inmueble u objeto con valor comercial es propiedad formal de alguien. Aun cuando los activos pertenecen a una empresa siguen siendo personas de carne y hueso las dueñas indirectas, a través de certificados que acrediten su condición de <accionistas>”.

Como una de las conclusiones importantes de De Soto está la de que “la única manera de <tocar> el capital es a través de un sistema de propiedad que registre sus aspectos económicos sobre papel, los ancle a un lugar y los asigne a un propietario específico. ... por eso la conexión entre capital y dinero para finanzas e inversiones, corre a través de la propiedad. ... para crear crédito y generar inversión, la gente no grava los activos físicos mismos sino sus representaciones de propiedad –las participaciones o los títulos registrados– sometidas a reglas que pueden hacerse cumplir en todo el país. El dinero no gana dinero. Uno necesita un derecho de propiedad antes de poder hacer dinero. ... son los derechos de propiedad los que posibilitan la creación del dinero.” Es preciso “convocar la voluntad política necesaria para crear un sistema de propiedad que incluya a ricos y pobres”.<sup>415</sup>

#### **e. Principio de Folio Real.**

Ya apunté cuales son los sistemas de llevanza del Registro: Folio Personal, y Folio Real.

Hoy día casi todos los registros inmobiliarios del mundo, llevan el Registro por fincas, pues es la forma más segura de proporcionar la información que un comprador o la persona o institución que le quiera financiar, que consiste en la posibilidad de conocer inequívocamente, la situación jurídica del inmueble sobre el que recae el derecho. Señalé que con este sistema, se le abre un folio registral a cada finca, en donde se van anotando todos los negocios que se otorgan en relación a ella. Esto simplifica enormemente el trabajo para dar una información segura y rápida, ya que consultando un solo folio, el único folio de la finca, será suficiente.

Por otra parte, también dije que el sistema de folio personal, sigue, como su nombre lo indica, a la persona, y en el folio que se abre, consta la

---

<sup>415</sup> DE SOTO, Hernando. El Misterio del Capital. Ed. Diana. Segunda Ed. 2002. pp. 76 a 79. México 2002.

totalidad del patrimonio de la persona de que se trate, así como la situación jurídica de sus bienes. Este sistema se orienta más por facilitar el control fiscal del gobierno, más que facilitar la información a quien tiene interés de adquirir un derecho sobre un inmueble.

El principio de folio personal es considerado como obsoleto y su llevanza más complicada y onerosa, así como que la información que se proporciona al particular es de menor calidad, a la que brindan los Registros con sistema de folio real. En los estados de la Unión Americana, donde aún se lleva el folio personal, esta indexado a las fincas.

Es decir, aunque se abren folios a persona, al guardar la información relativa a un derecho, el asiento queda referido a la finca. De esta suerte, si se desea conocer la situación jurídica de una finca, hay que buscar todos los asientos practicados sobre dicha finca; en este supuesto, no se aplican los principios de tracto sucesivo y especialidad.

Francia, que era el otro país donde aún regía el sistema de folio personal, hace tiempo que cambio su legislación.

En México, la mayoría de los Registros están ya organizados con el sistema de folio real; es precisamente el Código Civil del Distrito Federal el que, en el artículo 3059 señala que queda a las disposiciones reglamentarias “el sistema conforme al cual deberán llevarse los folios del Registro Público...”

Ahora bien, el Artículo 3011 del ordenamiento anterior señala que “Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan...”. Es aquí donde la realidad se yergue sobre la ley, pues resulta que los folios registrales resultan ser las propias escrituras a las que se añade un pequeño apéndice en el que se expresa el derecho que se hubiera inscrito, su titular y la fecha.

En estas condiciones, la expedición de una información resulta prácticamente imposible o al menos, su elaboración requiere de mucho tiempo y además, siempre se salva la responsabilidad del Registrador. Contratar en estas condiciones resulta riesgoso y frecuentemente obliga al interesado en llevar a cabo una investigación por otros medios, como podría ser la solvencia financiera y moral de su contraparte, conocimiento de la persona, así como de la finca y demás. Las consecuencias de esta

falla de nuestro sistema hace que la contratación se mueva en medios muy reducidos y algo que casi nunca se considera, que la titularidad del derecho adquirido, por razón de la desconfianza, no se torna en un activo económico, esto es, que no se puede ofrecer como garantía, al menos que vaya acompañada de otras, por lo que en realidad difícilmente sirve para obtener financiamiento.

No terminan aquí los problemas atribuibles a la situación que comento, pues también, la persona que desea, que necesita una información confiable, sobre la finca de su interés, debe pagar un sobreprecio por ella, para evitarse un trabajo que además de complejo, consume una gran cantidad de tiempo.

Informes que he recibido, que por el momento no puedo referirme a ellos como algo seguro, me indica que los Registros Públicos Inmobiliarios deben estar atentos a lo que parece, ser verdad, y que consiste en la formación de Registros y archivos paralelos. Esto sería gravísimo y requiere de una inmediata atención, y dentro de la prevención del problema, estaría el legislar para que esta acción se legisle penalmente, considerándola como un delito grave.

Quienes argumentan que esta situación obedece a la falta de coordinación entre Catastro y Registro, ya que en el desarrollo de esta investigación, hicimos referencia al hecho de que son dos cosas distintas por su naturaleza; en tanto que el Registro es una institución jurídica que persigue la seguridad jurídica de la propiedad, el catastro es una oficina administrativa que persigue, esta sí, fines fiscales. La coordinación de los datos físicos de uno y otro, sería buena pero no es indispensable, pues el Registro permite la identificación de la finca para los efectos que deben generarse. Tan es así, que debemos tener en mente tres circunstancias:

- a. Los títulos públicos en que se soportan los negocios jurídicos inmobiliarios contienen, siempre, una descripción de la finca, misma que, por disposición del Artículo 3061 del Código Civil del Distrito Federal, deben incluir: “La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles, objeto de inscripción o a los cuales afecta el derecho que deba inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título; así como las referencias al registro anterior...”
- b. Quien o quienes adquieren un derecho sobre un inmueble, siempre, salvo la excepción que confirma la regla, antes de hacerlo lo ven físicamente, por lo cual están en aptitud de corroborar que lo que

se asiente en el documento corresponde a la realidad que previamente han podido comprobar.

c. Con la presentación de un documento, el Registrador puede pedir la documentación pertinente para corroborar que la identidad de la finca, a la que el documento se refiera, corresponda a la que conste inscrita en el folio real o los libros de llevanza.

**f. Principio de Tracto Sucesivo.**

El principio de Tracto Sucesivo supone una sola cadena de transmisiones de derechos sobre una misma finca y por tanto sirve para impedir que surjan dos o más cadenas. A este respecto se refiere el Artículo 3021, Fracción V, que advierte a los registradores que deben suspender o denegar el servicio cuando se den entre otras circunstancias: “V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del Registro;...”

No obstante lo previsto en este artículo, la aparición de los títulos contradictorios es frecuente. En este problema influye la aplicación del principio de folio personal y la corrupción misma y revela la falta de aplicación de los principios de especialidad y de inscripción.

La existencia de dos cadenas de transmisión del mismo derecho sobre un inmueble, también es resultado de la deficiencia en la aplicación del procedimiento de calificación o de legalidad, de los Registros, y hace imposible atribuir a los asientos, los efectos prescritos por la ley.

Las consecuencias negativas no se reducen a las que me acabo de referir, pues a ellas hay que agregar que, para el caso de que estuviera previsto como resarcir a la persona que hubiera sido afectada por el Registrador, las fallas deben ser mínimas, pues su frecuencia haría que se colapsara el sistema registral.

Por otro lado, y ya se ha hecho referencia a ello, la facultad del Registro para definir las posiciones registrales, o dicho de otra manera, para definir o decidir sobre el valor y la preferencia de los derechos inscritos, se la arrojarán los jueces y limitar los efectos del Registro a los de la mera inoponibilidad.

### **g. Principio de Especialidad.**

La finalidad del principio de especialidad consiste en evitar que el Registro publique una información confusa o que por defectos en los asientos, el titular del derecho no pueda acceder al crédito.

Este principio supone que cada asiento que se lleve a cabo, debe referirse a un único derecho, así como que consultando la última inscripción para conocer cuales son las titularidades del dominio u otros derechos que recaigan sobre la finca; asimismo deberá poderse saber cual es el orden de la prelación entre las cargas que afectan las titularidades.

En México, el extracto que se une al título que se archiva, recoge solamente circunstancias elementales de este. Este extracto no debe dejar de consignar a las cargas que gravan la finca que se constituye en el objeto sobre el que recae el derecho que se ha constituido o transmitido, así como determinar su jerarquía de acuerdo al orden que les corresponda.

En el extracto al que me estoy refiriendo, deben incorporarse tan solo, los pactos entre las partes que afecten a terceros que pudieran tener interés en adquirir la finca, por lo que no deben consignarse los pactos que solo crean obligaciones entre las partes y solo producen efectos entre quienes las hubieran constituido. Hay pues la necesidad de diferenciar entre pactos personales y reales.

El Registro, de acuerdo a lo consignado en el Artículo 3007 del Código Civil del Distrito Federal, debe tener en cuenta que los documentos registrables que no se registren, no producirán efectos contra tercero.

Poder hacer un extracto adecuado que precise la situación jurídica del inmueble y en el que se hagan estas inclusiones o exclusiones, según el caso, supone una preparación técnica y jurídica del Registrador, muy elevada.

El extracto debe ser eso, una nota breve, que no excluya aspectos relevantes, y deseche aquellos que no tengan que ver con los datos que necesariamente deba conocer el adquirente de un derecho.

Un extracto farragoso y confuso, solo provocará que el interesado en adquirir, deba recurrir a un abogado o especialista que le aclare cuales son los aspectos que le pueden afectar. Esto se reflejará en el costo de la



transacción y que ésta se lleve más tiempo, con los perjuicios que esto pudiera ocasionar.

El principio de especialidad tiene también otra finalidad, que es la de poder establecer la cantidad máxima de una finca por cada gravamen que recaiga sobre ella y repartir la cuantía total del gravamen, entre las diferentes fincas sobre las cuales recaiga. Esto hace posible que un tercero pueda conocer los riesgos de la operación que pretenda hacer sobre el derecho que pretende adquirir. Por otra parte, el deudor podrá optimizar el valor de derecho.

No obstante que la ley prevé la aplicación de este principio, en la práctica no se hace.

#### **h. Principio de Rogación.**

Este principio de rogación, ya se dijo, implica que el servicio, como ya su nombre lo indica, debe ser rogado; es decir, que el interesado debe solicitar al Registro, que se lleve a cabo un acto registral y que el aspecto negativo es que el Registro no puede hacerlo de oficio. Este principio es la respuesta a la importancia que la ley concede a los asientos registrales, de esta manera, el papel que juega el principio de prioridad así como la imparcialidad como condición indispensable con la que deben actuar los Registradores.

Este principio está ligado a la función misma del Registro que es, como ya se ha dicho, la de asignar, definir y ordenar, frente a todos, los derechos reales inmobiliarios. Así que para todos, no hay más titular ni cargas sobre un derecho, que las que el Registro publica. El Código Civil del Distrito Federal en su Artículo 3009, habla de la protección de los derechos adquiridos por tercero de buena fe y el 3010 se refiere a la presunción de existencia del derecho registrado y de pertenecer a su titular.<sup>416</sup>

---

<sup>416</sup> El Código Civil del Distrito Federal, en su Artículo 3009 dice: "El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro. Los dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley:"

En tanto que los dos primeros párrafos del Artículo 3010 del mismo ordenamiento, señalan: "El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito. No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismo o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad

En cuanto a la prioridad, el Artículo 3013 establece la preferencia entre derechos reales.<sup>417</sup>

## **5.6. LA FUNCIÓN ECONÓMICA DEL REGISTRO.**

Dentro de los problemas de los Registros Públicos Inmobiliarios en México, en donde hay discordancia con la realidad, está el papel que juega o debiera de jugar el Registro, como factor de desarrollo económico.

En este punto, desde mi particular manera de ver el problema, está en contra, el criterio de algunos juristas que piensan que el Registro debe mantenerse estrictamente dentro del campo de lo jurídico, y no consideran a la economía como función paralela.

Los antecedentes históricos del Registro, en México, nos muestran, de acuerdo a la dependencia y estructura que ha mantenido, que se ha considerado al Registro como una finalidad en sí mismo, y por tanto ahí termina su función, por lo que el Registro no tiene por que estar vinculado al proceso general de nuestra economía. Esta visión que solo contempla la eficacia del Registro dentro de sí mismo, es hoy por hoy insuficiente, y debe ser superada, como lo demuestra la experiencia de países avanzados en materia registral.

La idea de que el Registro Público Inmobiliario, institución jurídica creada para dar Certeza y Seguridad Jurídica a los derechos inscritos, mediante la Publicidad, deba proporcionar Seguridad al tráfico inmobiliario y, en esta medida, quedar vinculado al desarrollo económico del país, es una idea moderna que se viene manejando en todos los foros internacionales de Derecho Registral.

En México, cuando se constituyó el Instituto del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, en septiembre de 1999,

---

determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.”

<sup>417</sup> El Artículo 3013, del mismo ordenamiento, establece: “La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualesquiera que sea la fecha de su constitución. El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016. Si la anotación preventiva se hiciere con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aun cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente.”

incorporamos la idea de la función económica del Registro, en los considerandos del Decreto, en los que se dice: "...se reconoce la necesidad de reorganizar la Administración Pública del Distrito Federal para cumplir con la aspiraciones de sus habitantes y estar en posibilidad de prestar mejores servicios, que contribuyan al desarrollo económico, a la paz social y a vivir dentro del Estado de Derecho, en particular la seguridad jurídica de las operaciones de la propiedad...", y más adelante, "Que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal presta un servicio público relevante para el desarrollo económico y es elemento fundamental para el fortalecimiento de la sociedad civil al proporcionar seguridad jurídica en el patrimonio de sus habitantes".<sup>418</sup>

Este Instituto, no obstante su efímera vida constituye un antecedente importantísimo, en el arduo bregar por contar con un Registro moderno, pues en él se unen las ideas de la autonomía funcional y financiera, con la función económica que debe desempeñar.

Esta visión que contempla el aspecto económico del Derecho, es compatible con el tratamiento estrictamente jurídico del Registro, y por tanto, no se trata de eliminar al Derecho, ni borrar conceptos. Se debe adoptar la visión de que los conceptos no tienen vida en sí mismos, sino en la medida en que se los queramos dar, y por tanto, siendo el Derecho reflejo de la vida en sociedad, a la que pretende armonizar, tenemos que variar o cambiar conceptos que ya no satisfacen la vida moderna, que está exigiendo más cambios y cada vez con mayor frecuencia.

Utilizando una figura, el "unicornio", siguiendo al Maestro Bullard González,<sup>419</sup> quiero ilustrar el punto.

Podemos pensar en los conceptos jurídicos como si fuesen "unicornios", es decir personajes míticos, producto de nuestra imaginación, de nuestra creación, que una vez concebidos, les damos vida y existirán en tanto creamos en ellos.

---

<sup>418</sup> DECRETO POR EL QUE SE CREA EL INSTITUTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 30 de septiembre de 1999.

<sup>419</sup> BULLARD GONZÁLEZ, Alfredo. Es Profesor de Derecho Civil y Análisis Económico del Derecho en la Pontificia Universidad Católica del Perú y en la Universidad de Ciencias Aplicadas. El Profesor Bullard es autor de la presentación del libro de Benito Arruñada, "La Contratación de Derechos de Propiedad: Un Análisis Económico. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España. Madrid, 2004.

En resumen, se trata de darle a esos “unicornios jurídicos” que hemos mantenido por tanto tiempo, “un baño ácido de realismo” y empatarlos con la realidad, para transformarlos en unicornios útiles. Esto, desde luego, no puede entenderse como un intento de matar al Derecho, sino acercar el Derecho al hombre y a las soluciones que estos necesitan. Así es como debe ser entendido el análisis económico del Derecho, y el cambio de ese viejo unicornio que no sirve ya a lo que el hombre, la sociedad en su conjunto, está demandando, y cambiarlo por un unicornio que nos sea útil.

Los unicornios, seres mitológicos deben ser lo que en realidad son: creaciones de la imaginación del hombre, y esa debe ser nuestra percepción de ellos. Así entendidos, podremos estar eliminando aquellos que han dejado de tener utilidad y crear nuevos que sirvan a nuestros propósitos. Por otro lado, estaremos dando al Derecho una dinámica acorde con lo que la sociedad requiere. No debemos temer al cambio de conceptos.

Así pues, el Registro moderno y su diseño, debe realizarse dentro del concepto de que esta Institución, además de proteger jurídicamente el derecho de propiedad y los demás derechos inscritos, debe cumplir una función económica, ya que es un factor de crecimiento económico, que debe responder a las necesidades del mercado y de los usuarios en general.

Cuando en su operación el Registro es eficaz y eficiente, las operaciones se realizan sin riesgos y con mayor celeridad, estimulando el mercado inmobiliario y financiero.

## **5.7. EVALUACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO.**

✓ Con el afán de que esta investigación sea lo más amplia posible, particularmente en lo que toca a este capítulo, referente al Sistema Registral Mexicano, y en especial en cuanto a las “discordancias con la realidad”, me he adentrado en un análisis más amplio de este problema, en el que incluso me referiré a puntos que ya he tocado, considerando que esta repetición lleva el único propósito de exponer de mejor manera los problemas que lo aquejan.

Los comentarios que hago a continuación, están alimentados, principalmente, de mi experiencia directa, estudios y visitas a los Registros

Públicos de Aguascalientes, Baja California, Coahuila, Colima, Distrito Federal, Guanajuato, Hidalgo, Jalisco, Michoacán, Sonora y Quintana Roo.

En esta evaluación deseo hacer hincapié en el hecho de que, cuando hablamos de modernidad, no debemos referirnos tan solo a los programas informáticos de gestión de los Registros, sino al aspecto jurídico, cuyos elementos constituyen la espina dorsal de la Institución del Registro Público de la Propiedad y la eficacia de sus asientos.

Es por esto que es importante establecer la distinción entre efectos y eficacia, para señalar que los efectos del Registro son aquellos que constituyen su marco legal y que define el tipo de sistema registral y sus efectos jurídicos. En cambio, cuando nos referimos a la eficacia del Registro, estaremos frente al modo de gestión del Registro, así como de su organización y de los medios materiales de que dispone para que se produzcan esos efectos jurídicos.

Se puede tener un marco legal adecuado, pero si no se le proporcionan al Registro los medios económicos y humanos necesarios, o si la gestión no resulta la adecuada, tendremos ante nosotros, necesariamente, un Registro ineficiente.

Ya he señalado que la Institución del Registro Público de la Propiedad, que se plasmó en el Código Civil de 1870, se inspiró en el proyecto de Florencio García Goyena de 1851 y en la Ley Hipotecaria Española de 1861, cuyos 416 artículos se resumieron de manera desafortunada y se redujeron a su mínima expresión.<sup>420</sup>

El Código Civil Mexicano de 1884, no varió, al menos en la parte relativa al Registro Público, de la Ley que le antecedió, y a diferencia del de 1870, destinado a tener vigencia en el Distrito Federal y en el Territorio de la Baja California, cada Estado de la República comenzó a legislar en esa materia, aunque con base en lo ya legislado, y dándole pequeñas variantes que no han contribuido en nada al enriquecimiento y evolución del Derecho Registral, como es de verse en la parte relativa del Código Civil de 1928, no obstante la exposición de motivos que le antecede en la que considerando que se está ante un panorama complejo que “exige un margen amplísimo de seguridad jurídica, que facilite el cumplimiento de una verdadera función social...”, y sigue diciendo que “se hace necesario un Registro que incorpore la dinámica de la propiedad...”

---

<sup>420</sup> COLIN SÁNCHEZ, Guillermo. Opus cit. p. 31.

## **5.8. NATURALEZA DEL REGISTRO PÚBLICO.**

Los Registros en la República Mexicana son órganos administrativos que dependen, casi en todos los casos, de la Secretaría de Gobierno y figuran dentro de su estructura como Direcciones o Direcciones Generales; por tanto, los funcionarios del Registro son funcionarios administrativos y el procedimiento registral es administrativo, por lo que la inscripción y la calificación son actos administrativos. Esto significa que como órganos de la Administración no pueden calificar documentos notariales, judiciales e incluso privados, en aquellos casos que las legislaciones particulares los admiten; solo pueden constatar que se cumplan los requisitos formales del documento, así como las obligaciones fiscales.

Lo anterior ocurre, no obstante que el Código Civil del Distrito Federal reconoce al Registro Público de la Propiedad, que desde un punto de vista formal no lleva a cabo una función jurisdiccional, sino que realiza una función pública distinta a la típica función administrativa del Estado.

## **5.9. DISCORDANCIA LEGISLATIVA.**

Un aspecto de gran relevancia, que se traduce en serios problemas para la institución registral, lo constituye la contradicción que hay entre los Códigos Civiles y las Leyes de los Registros Públicos.

La Constitución de 1857 tuvo una clara influencia Francesa y también tuvo un ascendiente en algunos proyectos y en el Código Civil Español y la destacada influencia ya anotada del proyecto español de García Goyena y de la Ley Hipotecaria Española de 1861, que a su vez tuvo influencia Belga, Ginebrina y de manera muy destacada Germánica.

La Revolución de 1910 plasmó su diario en la Constitución de 1917 y en el Artículo 27 postula planteamientos ideológicos distintos como son la amortización y nacionalización de la propiedad y se constituye la propiedad ejidal.

Estos planteamientos se vierten a las leyes registrales que chocan de lleno con las escasas normas registrales de los Códigos Civiles no obstante que conforme a las D.T. estas leyes tienen carácter de reglamentarias en esta

materia de los Códigos Civiles, y regulan la materia registral de forma insuficiente, centrándose en aspectos administrativos de los Registros.

Todo lo anterior ha traído como consecuencia que las reformas de los Códigos Civiles, no muy claras de por sí en sus inicios, hayan seguido una sistemática muy pobre y que regulen la materia registral de forma incompleta, y por otra parte que las normas que obedecen a las Leyes del Registro, estén en contradicción con los Códigos Civiles, por un lado, y por otro, sólo regulen aspectos del Registro en tanto que órgano administrativo.

## **5.10. PRINCIPIOS RECTORES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**

Cada Estado de la Unión, por ser soberano, es competente para legislar, en este caso en materia civil, según lo estipulan los Artículos 121 y 124 de la Constitución. Por esta razón, hay 32 Legislaciones Civiles diferentes, aunque en realidad son muy similares.

Considero que es muy importante precisar lo que debe entenderse por Derecho Registral Inmobiliario, partiendo de sus aspectos material y formal.

Dentro del aspecto material debemos señalar los siguientes:

- a. Caracteres y definición de la finca.
- b. Principios Registrales.
- c. Adquisición y pérdida de la propiedad.
- d. Constitución, transferencia, modificación y extinción de los Derechos Reales y
- e. Contenido y rango del derecho amparado por la inscripción.

En cuanto al aspecto formal, éste se compone solamente de un aspecto:

- a. Organización del Registro.

Hay que señalar que las Leyes del Registro se refieren fundamentalmente al aspecto de su organización, y los Códigos Civiles al aspecto material. No obstante esto, de manera fragmentaria y en los Títulos específicos del Registros de la Propiedad, se mezclan ambos aspectos.

Lo anterior resulta en una normativa insuficiente y carente de una sistemática adecuada, que precisa de una actualización profunda.

## 5.11. CONTENIDO DEL REGISTRO.

El Registro no publica derechos sino tan sólo actos relativos a ellos, así como que no existe una fórmula general de los actos que constituyen el objeto del Registro. Por el contrario, se lleva un sistema de listas, que se estiman cerradas.<sup>421</sup>

Los tipos de actos sujetos a registro son muy numerosos, pues se puede decir que son susceptibles de publicación registral los actos relativos a los Derechos Reales Inmobiliarios y a ciertos derechos personales que se refieren a inmuebles, lo cual viene a ser resultado del sistema de transcripción y sus efectos.

De manera general se señala que la inscripción es declarativa y por tanto no es obligatoria, siguiendo el principio de rogación, salvo en los casos de efectos contra terceros. Por lo tanto la publicidad no es una condición de validez del acto o negocio jurídico; no tiene por finalidad producir la transferencia del derecho publicado, así como de purgar los vicios del Título. La única finalidad que persigue y sus efectos, son los de hacer posible que el Título publicado sea oponible a terceros.

En teoría, el preferido no debiera ser el adquirente, sino el primero en publicar, pero no es así y las excepciones constituyen la regla.<sup>422</sup>

La falta de publicación sólo tiene el efecto de hacer inoponible la transferencia a terceros. La publicación no purga los vicios del acto publicado, ya que no se califica su validez.

Por esto, la publicación es sólo una formalidad de la publicidad y de acuerdo a los Códigos Civiles, los terceros pueden ignorar las transferencias no inscritas.

La publicidad no crea la presunción de propiedad, pues el Registrador no juzga la validez del acto, pues ejerce un control de pura formalidad.

---

<sup>421</sup> En Colima el Art. 58 del R.P.P. y los Artículos 2931 y 2932 del Código Civil; en Baja California Art. 45 de la Ley del Registro Público y Artículo 2869 del Código Civil; en Michoacán, Art. 20 del Registro Público de la Propiedad.

<sup>422</sup> Las excepciones a la prioridad, en materia de Derechos Reales, están contenidas en el Artículo 3013 del Código Civil del D.F. y en Art. 2902 del Código Civil de Colima.



Por lo anterior, no estamos ante lo que se llama “publicidad” en el Derecho Registral, sino debemos llamarle de manera acorde a la realidad como publicación y, en estas condiciones si se permitiera atribuir a dicha publicación de transferencias inmobiliarias, sería tanto como permitir a una de las partes crearse un Título por su publicidad. En este aspecto, la publicación puede constituir un sistema de índice, reforzando la presunción creada por la existencia del Título.

Así, la transmisión de la propiedad se lleva a cabo por el mero efecto del contrato, sin necesidad de inscripción registral,<sup>423</sup> de manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir derechos.<sup>424</sup>

De acuerdo a este principio, las certificaciones del Registro no acreditan la propiedad, sino únicamente prueban la existencia de la inscripción en los libros del Registro y no la del contrato u otro acto jurídico, porque la comprobación de estos se logra con el testimonio.<sup>425</sup>

Por tanto la transmisión de la propiedad se produce por el acuerdo de voluntades, situación con la que se recoge el principio de transmisión clandestina frente a la Publicidad Registral.<sup>426</sup>

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad, no constituye un elemento esencial de validez en los contratos de compraventa, ni en los actos solemnes como los testamentos, en virtud de los cuales se opera el traslado de dominio de un bien determinado, porque la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, según nuestra legislación, no significa translación de dominio como acontece en Alemania o en Suiza donde se considera a la inscripción como constitutiva de derechos. En México es puramente declarativa, dado que la translación de dominio se hace *inter-partes*, en virtud del acto jurídico celebrado; la inscripción no es más que la declaración de lo que se realizó en ese acto.<sup>427 428 429 430 431 432 433 434</sup>

---

<sup>423</sup> Jurisprudencia Número 1585, de la Tercera Sala.

<sup>424</sup> Criterio sostenido por la Jurisprudencia Federal. Tesis 301, del Apéndice de Jurisprudencia Federal 4ª. Parte. Tercera Sala.

<sup>425</sup> Jurisprudencia Sexta Época, 4ª. Parte, Volumen V. p. 115.

<sup>426</sup> “La inscripción es declarativa a los efectos de dar a conocer...” Novena Época, Tomo X, Agosto de 1999, Tesis XIV, 2do. 86c.

<sup>427</sup> Amparo directo 2569/81. Octavio Miranda Torres. Unanimidad de 4 votos. 22 de abril de 1982. Ponente: J. Ramón Palacios Vargas.

<sup>428</sup> Quinta Época. COMPRAVENTA, LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO NO CONSTITUYE UN ELEMENTO ESENCIAL DE VALIDEZ EN LOS CONTRATOS DE... La inscripción en el Registro Público de la Propiedad no constituye un elemento

---

esencial de validez en los contratos de compraventa ni en los actos solemnes como los testamentos, a virtud de los cuales se opera el traslado de dominio de un bien determinado, porque como lo sostiene la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en diversas ejecutorias entre las que puede citarse la pronunciada en el diverso amparo número 9643/949/1ª., promovido por Felipa Vélez Fuentes, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad según la legislación mexicana, no significa traslación de dominio como acontece en Alemania y en Suiza, donde se considera la inscripción como constitutiva de derechos, siendo en México puramente declarativa, ya que la traslación de dominio se hace por el acto jurídico celebrado entre las partes y la inscripción no es más que la declaración de lo que se realizó en ese acto.

<sup>429</sup> SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. TESTIMONIO NOTARIAL. SU NO INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD NO LO INVALIDA. La finalidad de la inscripción de un instrumento notarial consiste sólo en publicidad de éste, toda vez que el acto en él consignado surte efectos desde el momento de su celebración y los derechos ahí establecidos provienen del acto jurídico declarado, es decir, los efectos de esa inscripción son declarativos, no constitutivos de derechos; luego, si en la especie la parte actora acreditó su personalidad en el juicio contra la exhibición del testimonio notarial número 1219, la falta de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad no lo invalida, puesto que el quejoso, siendo parte en el juicio, tuvo conocimiento de aquél dándose entonces precisamente la finalidad de la inscripción.

<sup>430</sup> TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SEXTO CIRCUITO. REGISTRO PÚBLICO, EFECTOS DE PUBLICIDAD DEL... El Código Civil de 1884, atribuía a la institución del Registro Público de la Propiedad, efectos de mera publicidad, de manera que las inscripciones en el Registro, no podrían convalidar los actos o contratos nulos con arreglo a dicha Ley; en cambio, en el Código Civil actual, se ha dado un paso hacia la sustantividad del Registro Público, estableciendo una presunción de propiedad en favor de quien aparece en el mismo, como propietario, llegándose aún a prevenir que los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo Registro. Esta disposición, contenida en el artículo 3007 del Código actual, al aplicarse a contratos celebrados bajo la vigencia del Código Civil de 1884, es indudable que viola derechos adquiridos, al convalidar expresamente actos que, de acuerdo con la Ley vigente en la fecha en que se celebraron, eran nulos, fundándose para ello en la inscripción y en la buena fe del tercero, cosa que no aceptaba aquella Ley, circunstancia por la que el caso debe regirse por las disposiciones contenidas en el Código Civil de 1884. Tomo LVII, Pág. 749.- Nieves María Guadalupe.- 23 de julio de 1938.- 4 votos.

<sup>431</sup> COMPRAVENTA, LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO NO CONSTITUYE UN ELEMENTO ESENCIAL DE VALIDEZ EN LOS CONTRATOS DE.... La inscripción en el Registro Público de la Propiedad no constituye un elemento esencial de validez en los contratos de compraventa ni en los actos solemnes como los testamentos, a virtud de los cuales se opera el traslado de dominio de un bien determinado, porque como lo sostiene la sala Auxiliar de la suprema Corte de Justicia de la Nación en diversas ejecutorias entre las que puede citarse la pronunciada en el diverso amparo número 9643/949/1ª, promovido por Felipa Vélez Fuentes, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad según la legislación mexicana, no significa traslación de dominio como acontece en Alemania y en Suiza, donde se considera la inscripción como constitutiva de derechos, siendo en México puramente declarativa, ya que la traslación de dominio se hace por el acto jurídico celebrado entre las partes y la inscripción no es mas que la declaración de lo que se realizó en ese acto. Tercera Sala. Quinta Época.

<sup>432</sup> SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. ACCIÓN REIVINDICATORIA. INSUFICIENTE LA INSCRIPCIÓN DEL PREDIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA ACREDITAR LA PROPIEDAD. La certificación de que el inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, es insuficiente para tener por acreditada la propiedad, cuando se ejercita la acción reivindicatoria, pues tal probanza no contiene los datos necesarios para poder estimar a una persona como dueño.

<sup>433</sup> PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. LA CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN DE UN INMUEBLE EN EL, NO ES APTA PARA DEMOSTRAR LA PROPIEDAD DEL MISMO. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). La sola constancia de inscripción de un bien inmueble expedida por el encargado del Registro Público de la Propiedad, no demuestra la propiedad del mismo, habida cuenta de que ese acto no es constitutivo del derecho de propiedad, ya que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2934 del Código Civil del

## CONCLUSIONES PARTICULARES DEL CAPÍTULO.

Como lo he mencionado en el desarrollo de este capítulo, la institución registral debería ser la que asignara, delimitara y ordenara, frente a todos, los derechos reales inmobiliarios, además de ser la encargada de expedir la información relativa a ellos, con objeto de transparentar el mercado inmobiliario y proporcionar seguridad y certeza a lo consignado en el Registro. Todo esto ocurriría en un Registro de Derechos, dentro del cual se considera a la naturaleza propia del Registro como cuasi-judicial y sus asientos quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales, atendiendo a la necesaria independencia del Registrador y la seguridad del acervo registral.

De lo que he consignado, como discordancias con la realidad, puedo concluir que el Registro Público de la Propiedad en México, en cuanto a su función y naturaleza ha sido distorsionado o desfigurado.

Lo anterior ha ocasionado que, aun cuando hay mucha gente que recurre a él, no es menos cierto que la contratación informal va en aumento, así como que la jurisprudencia va encaminada a minimizar los efectos de sus asientos, lo que lleva a que los usuarios sientan que están pagando, sin que se les dé nada a cambio, al mismo tiempo que se dan cuenta que el deterioro de la organización interna de los Registros va en aumento y que por esto dejen de solicitar la intervención del Registro.

---

estado de Jalisco, dicha dependencia del ejecutivo, es la institución mediante la cual el Estado proporciona los servicios de dar publicidad a los actos jurídicos que legalmente precisan de ese requisito para surtir efectos contra terceros. De no ser como queda dicho, se llegaría al absurdo de que bastaría con que cualquier persona, sin existir acto jurídico alguno traslativo, de dominio, lograra la inscripción de un inmueble a su favor, aunque fue por error, para que se convirtiera, por ese solo hecho, en propietaria del mismo, lo cual evidentemente pugnaría con los más elementales principios de la lógica y el derecho.

<sup>434</sup> TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SEXTO CIRCUITO. REGISTRO PÚBLICO, LAS INSCRIPCIONES DE ESCRITURAS DE COMPRVENTA EN EL, NO CONSTITUYEN TÍTULOS DE PROPIEDAD. La copia certificada expedida por el Encargado del Registro Público de la Propiedad, relativa a la inscripción, en el mismo Registro, de una escritura pública de compraventa, sólo acredita el hecho de la inscripción, pero no la existencia en forma legal, del contrato de compraventa a que se refiere, porque la celebración de dicho contrato es un hecho ajeno al Registro y sólo puede certificarla el Notario que la autorizó o quien legalmente lo substituya en sus funciones; y si bien es cierto que las certificaciones oficiales constituyen prueba plena instrumentos públicos expedidos por funcionarios en ejercicios de sus funciones, las mismas sólo prueban lo certificado, pero no demuestran ni pueden acreditar la veracidad de los documentos a los que se refiere la certificación. Por tanto, el certificado del Registrador no constituye un testimonio de propiedad, ni debe conceptuarse como título de dominio. Amparo Civil directo 7096/46. Bonfigli de Izquierdo María. 16 de abril de 1947. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Vicente Santos Guajardo. Relator: Hilario Medina.

Como he dicho, la contratación informal va en aumento. Esto es perfectamente entendible si se tiene en cuenta la incertidumbre que priva sobre las titularidades y la falta de claridad en las normas que se aplican, así como por la interpretación de la jurisprudencia, de suerte que, en la práctica, los derechos sobre inmuebles casi han dejado de importar, por lo que la gente atiende más a la posesión de los mismos, pues tratándose de la casa, lo importante es tener un techo donde nos podamos guarecer.

Es inadmisibles que tengamos Registros en los que se constituyan una pluralidad de derechos de dominio, uso, disfrute, garantía, o un fideicomiso o un derecho de paso o de vistas y demás, que entren en conflicto y se colisionen entre sí, pues el Registro, como Institución, es justamente el instrumento que hace factible esa convivencia entre una pluralidad de derechos sobre un solo bien.

La existencia del Registro Agrario Nacional ha originado que se excluyan del ámbito de la protección del Registro Público, una cantidad muy importante de bienes inmuebles, lo que no sólo ha reducido el porcentaje de tierras en el mercado inmobiliario, sino que, también, ha reducido su importancia, lo que no puede ser visto aisladamente, sino tomando en consideración el problema agrario de nuestro país.

Aunque la legislación mexicana recoge una parte importante de los principios jurídicos que están incorporados en la mayoría de las legislaciones modernas, en la práctica muchos de ellos no se aplican o se hace en forma limitada, incluso por los Tribunales, que tienen la facultad para interpretar las leyes. El mercado inmobiliario ha percibido esta situación, que ha producido la desconfianza de los inversionistas. Enrique Rajoy encuentra como algo comprensible y hasta deseable, el comportamiento de los Tribunales, "Habida cuenta del deficiente funcionamiento de los Registros, si hubieran procedido de otro modo; si hubieran concedido a sus asientos la fuerza que la ley les atribuye, la inseguridad, el nivel de conflictibilidad social habría aumentado ya que lo que habrían hecho habría sido privar a los titulares de sus derechos".

No podemos dejar de considerar el efecto "expropiatorio" que el Registro de derechos, como el que formalmente existe en México, conlleva: Un tercero de buena fe que ha adquirido a título oneroso y ha inscrito su derecho, este le pertenece aún en el caso de que posteriormente se resuelva el de su adquirente en virtud de una causa que no conste en el Registro. Para volver a dar a los asientos registrales el valor que originalmente tenían, según los textos legales, es preciso que los Registros

cumplan sus funciones correctamente. Para esto es preciso modificar los principios de organización del Registro, además de la necesaria reforma de los principios jurídicos que establecen el valor de los asientos registrales.

## **CAPÍTULO VI**

### **6. DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO Y SU AUTONOMÍA.**

#### **PRESENTACIÓN DEL CAPÍTULO.**

Resulta muy importante destacar para los efectos de esta investigación, y por todos sus efectos prácticos, conocer lo que es el Derecho Registral para poder establecer su estudio científico y sistemático en México, así como para determinar cual sea el término más adecuado de su denominación; por otro lado, conocer lo que significa en relación a la Institución del Registro Público, tanto por las autoridades que de alguna manera están conectadas con esta materia y, por supuesto, las instituciones de educación superior, en especial las facultades de derecho, divisiones de postgrado e institutos jurídicos.

Particular importancia tiene acercarse a esta rama del Derecho a las autoridades jurisdiccionales, tanto Estatales como Federales, con objeto de que se organice un sistema de tribunales en forma adecuada, pues ningún sistema institucional puede instrumentar derechos de propiedad eficientes, integrado por juristas que no estén altamente calificados.

La razón principal por la que resulta muy importante dejar establecida la existencia de un Derecho Registral Inmobiliario, como una rama autónoma, está en dejar sentada su especialidad y complejidad, pero además, hacer conciencia del gran desconocimiento que existe sobre la materia, incluso por profesionales del Derecho, y las consecuencias tan negativas que esto ha tenido en el establecimiento de Sistemas Registrales Inmobiliarios eficaces en la protección de la propiedad y la seguridad del tráfico jurídico. El Derecho Registral Inmobiliario es la rama jurídica menos conocida. Por esta razón existe una urgente necesidad de darle divulgación.

Como dice Hans-Georg Gadamer, "no es fácil que las ciencias del espíritu encuentren una comprensión correcta en la opinión pública en lo concerniente a la modalidad de su trabajo. Es difícil poner de manifiesto lo que hay de verdad en ellas, lo que ellas nos revelan", y más adelante dice, refiriéndose al filósofo: "...en cambio, le incumbe presentar, en lugar de resultados visibles y convincentes para todos, lo problemático y lo que da



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.

que pensar, lo que ofrece al individuo pensante en la labor de las ciencias del espíritu”.<sup>435</sup>

Frente a esta situación se da una paradoja, que consiste en que todos mencionamos y sabemos de la existencia del Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, así como que las personas en general, se preocupan porque sus propiedades estén registradas, pues tienen interés en que se haga pública la existencia de su propiedad, así como que esta le pertenece. Sin embargo, se desconoce como opera la protección jurídica que ofrece el Sistema Registral que se aplique en su Estado o país, y la que ofrecen otros Sistemas Registrales. Esto tiene suma importancia, pues hay Sistemas cuya protección es muy limitada e incluso, casos en los que por la forma en que están gestionados y por la operación práctica de los Registros, la propiedad se pone en grave peligro.

Es importante por tanto, que frente a ese desconocimiento de nuestra disciplina, se entienda que si la Justicia es la razón del Derecho, también **hay una Justicia objetiva, cautelar y social, de orden público que es la razón del Derecho Registral Inmobiliario.**<sup>436</sup>

Sobre lo que se escribe poco, poco se sabe, y poco o nada se discute. Esta aseveración es aplicable a México, pues hay muy pocos autores de temas jurídicos y, si de Derecho Registral se trata, los dedos de una mano nos bastarán y sobrarán.

Solo se han dado en México tres autores: el primero en términos de vida, Luis Carral y de Teresa,<sup>437</sup> autor de un breve texto que lleva por título, “Derecho Notarial y Derecho Registral”, con una extensión de 263 páginas, de las cuales dedica solamente 54 al Derecho Registral, editado por Porrúa y que ha visto 15 ediciones; Guillermo Colín Sánchez,<sup>438</sup> con su libro, “El Procedimiento Registral de la Propiedad”, compuesta por 478 páginas, editado por la Editorial Porrúa, que ha alcanzado cuatro ediciones, la última en 1999. Finalmente, tenemos que agregar a Bernardo Pérez Fernández del Castillo,<sup>439</sup> que es autor del libro “Derecho Registral”, que consta de

---

<sup>435</sup> GADAMER, Hans-Georg. Verdad y Método. Ed. Sígueme. Tomo II. p. 43. Salamanca 2002.

<sup>436</sup> FIGUEIRAS DACAL, Manuel. El Sistema de Protección Jurídica por el Registro de la Propiedad. Ed. DIJUSA. pp. 13 y 14. Madrid, 2001.

<sup>437</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Ed. Porrúa. Decimoquinta edición. México, 1998.

<sup>438</sup> COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Ed. Porrúa. Cuarta edición. México, 1999.

<sup>439</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. Ed. Porrúa. Sexta edición. México 1197.



220 páginas, editado por Porrúa, y que lleva siete ediciones. Los dos primeros lamentablemente, ya han fallecido. Carral y de Teresa fue un distinguido Notario y Colín Sánchez fue Registrador; Pérez Fernández del Castillo es también Notario.

Aparte de estos libros y autores citados, existe un importante trabajo que fue coordinado por el Dr. Othón Pérez Fernández del Castillo,<sup>440</sup> quien también es Notario, que recoge partes de algunos textos de los autores ya citados, y ponencias presentadas en ocasión del IV Congreso Internacional de Derecho Registral, organizado por el CINDER en México en el año de 1980, hace ya un cuarto de siglo.

En 1991, la Coordinación General Jurídica del D. F., editó lo que llamó "Curso Introductorio de Derecho Registral", integrado por las ponencias presentadas por diversas personas, que participaron en el "Primer Seminario sobre Derecho Registral Inmobiliario", celebrado en febrero de 1990.

Este libro, que apareció como publicación del Instituto Mexicano de Derecho Registral, A. C., que está integrado por todos los directores de los Registros del país, es una agrupación que nunca ha funcionado de manera de cumplir con sus finalidades, debido a diversos problemas a los que no me referiré, al menos aquí, por no caber en este apartado; en realidad fue financiado por el entonces Departamento del Distrito Federal, en virtud de que en aquel momento, el Presidente del Instituto era al mismo tiempo Director General del Registro Público del D. F. y se llegaron a hacer algunas cosas interesantes.

Esta edición, de la que no se consigna el número de ejemplares impresos, deja mucho que desear y, a mi juicio, tiene un problema de fondo, que consiste en que, por la integración de las ponencias, no puede ser considerado un texto que cubra los propósitos que sugiere su título. Quizá por estas razones, nunca vio una segunda edición.

A la literatura jurídico-registral podrían añadirse, tal vez, algunas ponencias meritorias, presentadas en diferentes congresos nacionales e internacionales, que han tenido, por razón natural, poca difusión, como las

---

<sup>440</sup> El Doctor en Derecho Othón Pérez Fernández del Castillo, es egresado de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México. Ha sido profesor de la propia Facultad; fundador de la materia de Derecho Notarial y Registral de la propia Facultad; miembro del Comité Tutorial de Derecho Civil del Posgrado de Derecho de la misma Facultad y Rector de la Universidad de Posgrados en Derecho. Es Notario Público No. 23 del D. F.

de dos Notarios del Distrito Federal que se han distinguido por su interés en la especialidad, que son: Alfredo González Serrano y David Figueroa Márquez.<sup>441 442</sup>

Solo por comparar, en España, desde la expedición de la Ley Hipotecaria de 1861, hasta la fecha, hay más de mil quinientos autores de libros sobre Derecho Hipotecario o Derecho Registral Inmobiliario. Entre los más destacados figuran juristas como Bienvenido Oliver, Jerónimo González, que son propiamente los precursores, y le siguen Florencio García Goyena, Lezón, Claudio Antón de Luzuriaga, Pedro Gómez de la Serna, y Francisco de Cárdenas. De una época más reciente, Sanz, Ramón María Roca Sastre, La Rica, Lacruz Berdejo y, de actualidad, Camy, Cano Tello, Chico y Ortiz, García y García, Amorós y Pau Pedrón.

## **6.1. DERECHO REGISTRAL Y DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO.**

Es preciso señalar que el enunciado de Derecho Registral, tiene un excesivo significado, pues resulta que estamos hablando de un todo que agrupa a una buena cantidad de Derechos, y de Registros, como los Registros de Comercio, Civil, Agrario, de la Propiedad Intelectual, de Automóviles, de Electores, de Contribuyentes, de Marcas y Patentes y muchos más, que resultan disímbolos y por tanto tienen poco en común. Es más, no existe hasta ahora, una teoría general que pueda aplicarse a todos los bienes.

En realidad, estos "Registros", no son tal, conforme a lo que se entiende por Registro de la Propiedad Inmobiliaria, pues son en realidad, Registros administrativos o meros archivos de documentos.

Sólo el Derecho Registral Inmobiliario, que ha acotado el campo de conocimientos jurídicos que abarca, constituye una especialidad autónoma.

De hecho, no existe el Derecho Registral; no puede considerarse que esté formado por el conjunto de Registros de diversa índole. Y, desde luego, el Derecho Registral Inmobiliario no es una rama de este.

---

<sup>441</sup> GONZALEZ Serrano, Alfredo. Autonomía de los Registros Públicos. Primera Jornada Iberoamericana de Derecho Registral. México, D. F. 1999.

<sup>442</sup> FIGUEROA Márquez, David. La Autonomía Funcional del Registro de la Propiedad Inmueble en la Ciudad de México. XVII Encuentro del Comité Latinoamericano de Derecho Registral. Morelia, México. 2003.

José María Chico y Ortiz ha denunciado, en forma reiterada, el peligro de la denominación de Derecho Registral, que los administrativistas han utilizado para hablar de un “Derecho Registral Unitario” en el que caben toda clase de registros, incluidos los administrativos. Esta postura está totalmente distorsionada, pues no distingue entre Registro Jurídico y Registro Administrativo.<sup>443</sup>

## **6.2. DE SU DENOMINACIÓN.**

Muy variadas son las diferentes denominaciones que se utilizan para referirnos al conjunto de normas que forman nuestra disciplina.

Cuando de darle un nombre apropiado a esta especialidad o rama del Derecho se trata, podemos ver que de acuerdo al tiempo y al modo de denominarla en otros países, son varios los nombres que se han utilizado como: Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario, Derecho del Registro de la Propiedad, Derecho Registral, Derecho Registral Inmobiliario y Derecho Inmobiliario Registral.

La denominación menos apropiada, es la de Derecho Registral, por las razones expuestas.

Como lo referí en la parte correspondiente al estudio del Sistema Registral español, desde que se expidió la Ley Hipotecaria de 1861, y un poco antes, ya se hablaba de Legislación Hipotecaria, y con ello, a la materia se la denominaba como ‘hipotecaria’.

Más tarde, Bienvenido Oliver acuñó el término “Derecho Inmobiliario”, al que definió como el “conjunto sistemático de reglas o preceptos legales acerca de los derechos constituidos sobre cosa raíz o inmueble”. Esto ocurría en una época en que existía un auge de los inmuebles, en la creencia de que todo lo que se refería a bienes inmuebles, sin distinción, era suficiente para considerar que se estaba frente a una rama jurídica independiente.

Hoy, la doctrina considera que no todo lo relativo a bienes inmuebles debe ser objeto del estudio del Derecho Registral Inmobiliario, sino tan solo la parte que se refiere a los problemas relacionados con la inscripción, así

---

<sup>443</sup> CHICO Y ORTÍZ, José María. Estudios sobre Derecho Hipotecario. Ed. Marcial Pons. 4ª. Edición. Tomo I. p. 21. Madrid, 2000.

como algunos aspectos de ciertos bienes muebles. Este es el caso de la hipoteca mobiliaria, y prenda sin desplazamiento, extensión de la hipoteca inmobiliaria a ciertos bienes muebles.

Poco después, Jerónimo González, vuelve a utilizar el término de “Derecho Hipotecario”, y lo hace en forma científica, definiéndola como: “el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos que las acciones personales adquieren contra tercero por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer”.

Posteriormente, Ignacio de Casso idea una nueva denominación, y le nombra ‘Derecho del Registro de la Propiedad’. Aún cuando esta denominación pudiera parecer adecuada, ya que incluye el contenido de la disciplina. Sin embargo, no ha sido aceptada por la doctrina, por presentar inconvenientes, como el que el Registro Público aparezca como instrumento de la Publicidad y de los efectos de esta sobre los inmuebles, solo que sin que la materia quede limitada a ese ámbito, ya que sale del mismo Registro para extender su eficacia en los ámbitos civiles y judiciales, y no tan solo registrales, relativos a la propiedad y derechos reales sobre inmuebles. No se puede desconocer que la Publicidad esté dentro del Registro.

Lacruz-Sancho, a su vez, en 1957, hace su propia contribución para presentar una denominación más apropiada, y le llama ‘Derecho Inmobiliario Registral’ término que ya habían utilizado Menchén Benítez y Chinchilla Rueda en 1940 y 1944. La crítica a esta denominación está en que no incluye lo relativo a bienes muebles identificables, susceptibles de hipoteca, y aquellos que son objeto de prenda sin desplazamiento.

De las denominaciones que se han mencionado, la más adecuada es la de “Derecho Inmobiliario Registral”. En España, la que ha sido de más tradición, ha sido la de “Derecho Hipotecario” y que de alguna manera ha permanecido, no obstante que ya Bienvenido Oliver trató de cambiarla por la de “Derecho Inmobiliario”, intento que no tuviera buen final, ante la acometida de Jerónimo González y posteriormente, Sanz Fernández y Roca Sastre.<sup>444</sup>

La denominación “Derecho Hipotecario” ha sido fuertemente defendida, así como criticada. Sus críticos señalan que el término es reductivo, pues se refiere a la hipoteca, y la materia es mucho más amplia. Quienes apoyan

---

<sup>444</sup> GARCÍA Y GARCÍA, José Manuel. Opus cit, Tomo I. pp. 38 a 40.

el término, entre ellos García y García, dicen que “determinados conceptos jurídicos no responden necesariamente a lo que la denominación pueda aparentar. El uso continuado puede dar un sentido diferente a la denominación. Lo hipotecario no es solo lo relativo a la hipoteca sino a las inscripciones registrales”. García y García agrega: “...el Derecho Hipotecario, si bien tiene su principal origen en la hipoteca, (que solo nace y se hace visible a través de la inscripción en el Registro), en seguida significó un concepto más amplio relativo a la inscripción de la propiedad y demás situaciones jurídicas de trascendencia real. Ese es el sentido actual del concepto y ello no ofrece ya ninguna duda”. García y García, termina su comentario en defensa de esta denominación, haciendo la distinción entre “Derecho Hipotecario” y “derecho de hipoteca”, afirmando, con razón, que:..”la exposición pormenorizada del derecho real de hipoteca ha de hacerse dentro del Derecho Hipotecario, siendo una parte más de éste, sin que se produzca confusión de denominación, pues una cosa es el todo –el Derecho Hipotecario – y por otra parte –el derecho de hipoteca, con minúscula“. Termina aceptando la denominación por razones históricas y por la brevedad y economía del término.

En mi concepto a García y García no le asiste la razón, en este caso, cuando defiende el término, ya que sus razonamientos no son convincentes, pues si efectivamente hay conceptos jurídicos que no responden a lo que la denominación aparenta, este no puede ser un argumento válido, si se trata, como lo estamos haciendo, de encontrar la denominación más adecuada, y ciertamente, la denominación de Derecho Hipotecario, con validez universal, no cabe, pues llama a la confusión, pues quien no esté adentrado en el tema, desde la visión española de especialista, tiene derecho a pensar que se está hablando exclusivamente de la especialidad que trata solo de cuestiones relativas a la hipoteca.

Si la razón de la preferencia por la denominación es de carácter histórico simplemente, estaría de acuerdo, ya que hay que recordar que antes que los Registros, hubo Oficios de Hipotecas, y luego a la Ley de 1861, se la llamó “Hipotecaria”, más por costumbre o herencia del pasado que por razones jurídicas, y el nombre así le ha quedado desde entonces, y claro que hoy día, en España, se sabe de los alcances y contenido de la Ley, sin embargo, para mí, no es una denominación aceptable, por no tener alcances universales. Como observación, debo señalar que la importantísima obra de José Manuel García y García, primer especialista de nuestra materia en España, se titula “Derecho Inmobiliario Registral”, nombre que así expresado o a la inversa, es decir, “Derecho Registral Inmobiliario” es con el que me quedo.

Ahora bien, dentro de la comunidad científica de la especialidad, se sabe que cuando se habla de Derecho Hipotecario o de Derecho Registral Inmobiliario, estaremos haciendo referencia a la misma disciplina.

### 6.3. CONCEPTO DE DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO.

Al referirnos a esta especialidad o rama del Derecho, la podemos definir, siguiendo al propio José Manuel García y García, como “el conjunto de normas y principios que tratan de la publicidad de situaciones jurídicas de trascendencia real a través del Registro de la Propiedad”.<sup>445</sup>

Conforme a esta definición, sus elementos básicos son: publicidad registral y Registro de la Propiedad. Del examen de estos elementos, se puede llegar a un concepto más acabado.

Cano Tello, nos da su definición, diciendo que el Derecho Registral Inmobiliario, puede definirse como “el sistema de normas que regula el funcionamiento del Registro de la Propiedad y determina el efecto de los derechos inscritos”.

La división que hacen los autores del mal llamado Derecho Registral se forma de tres partes:

- 1ª. **Material o sustantiva.** Abarca el concepto de finca, la inmatriculación, los derechos reales inscribibles, los principios registrales y la anotación preventiva.
- 2ª. **Formal o adjetiva.** Está formada por la regulación del procedimiento de inscripción.
- 3ª. **Orgánica.** Regula lo relativo a la organización de los Registros de la Propiedad Inmobiliaria.<sup>446</sup>

En concepto del propio Cano Tello, a esto hay que agregar la regulación del Derecho de hipoteca, y se inclina por hacer su especial división, que consta de las siguientes partes:

---

<sup>445</sup> *Ibidem.* p. 65.

<sup>446</sup> CANO TELLO, Celestino A. Manual de Derecho Hipotecario. Ed. Cívitas. Segunda edición. pp. 44 y 45.

- 1ª. **Parte general.** Comprende el concepto de Derecho Hipotecario, historia, sistemas hipotecarios, organización y funcionamiento del Registro, derechos reales inscribibles, la finca como unidad registral básica, el titular registral, concordancia entre el Registro y la realidad, principios hipotecarios y asientos registrales en general.
- 2ª. **Parte especial.** Esta parte se divide en dos grandes apartados. El primero comprende los asientos registrales en particular, y el segundo, el estudio del derecho de hipoteca.<sup>447</sup> Esta segunda parte es característica del Sistema Registral español, que por razones de carácter histórico, regula dentro del Derecho Registral Inmobiliario, al derecho de hipoteca.

Bienvenido Oliver definió al Derecho Registral Inmobiliario, o Hipotecario, como él le llamara, como el “ conjunto de reglas o preceptos legales acerca de los derechos constituidos sobre cosa raíz o inmueble”.

Roca Sastre señala que no debemos referirnos a las normas jurídicas aplicables a los bienes inmuebles, sino a lo que él llama “dinámica inmobiliaria”, que se traduce en la constitución, modificación, transmisión y extinción de los derechos reales, sobre los bienes inmuebles.<sup>448</sup>

Las diferentes posturas de la concepción de nuestra especialidad, las podemos reducir a tres, y que son:

- a. **Concepción como Derecho del Registro de la Propiedad.** Lo que se regula es el derecho real en relación a la publicidad, la cual se lleva a cabo a través del Registro de la Propiedad. Ignacio Casso señala que el nuevo derecho que se propugna, es en realidad, el relativo al “sistema” o “régimen registral” sobre derecho de cosas y que por tanto podría llamarse “Derecho del Registro de la Propiedad”, o “Registro jurídico real”.
- b. **Concepción como Derecho Registral.** Esta acepción está muy ligada a la anterior, debido a que el término “registral” está relacionado de manera íntima, al “Registro de la Propiedad”. Esta concepción la propuso Pascual Marín, con el propósito de que se entendiera la materia en su comprensión total. Esta forma de

---

<sup>447</sup> Ibídem. p. 45.

<sup>448</sup> Ibídem. p. 44. citando a Roca Sastre.

concepción me parece totalmente equivocada, en virtud de que no puede hablarse de un "Derecho registral" unitario, pues tal cosa no existe. No se pueden mezclar todo tipo de Registros. Debemos distinguir entre Registro Jurídico y Registro Administrativo, cuyos fines son totalmente diferentes.

- c.- **Concepción como Derecho Inmobiliario Registral.** Seguidores de esta forma de pensar, son Sanz Fernández y Roca Sastre y su mayor defensor es Lacruz Berdejo quien explica su postura diciendo que es la que mejor explica el tema propio de su contenido: "la del Registro de la Propiedad y su influencia en al dinámica y conservación de los derechos reales sobre predios, y de algunos derechos personales cualificados por su accesibilidad al Registro". Esto le hace aventurarse a proponer una definición asombrosamente sencilla, apoyándose en el jurista alemán Hedemann, sobre lo que debe entenderse por "Derecho Inmobiliario Registral", diciendo que es "aquel Derecho que regula la adquisición y eficacia de las posiciones registrales".<sup>449</sup>

#### **6.4. RAMA DEL DERECHO A LA QUE PERTENECE.**

No obstante que mucho se ha discutido el problema de la rama del Derecho al que pertenece el Derecho Registral Inmobiliario, el asunto me parece muy claro.

Desde el punto de vista de las normas sustantivas que lo regulan, que están plasmadas en el Código Civil, el Derecho Registral Inmobiliario pertenece al Derecho Civil.

Ahora bien, en cuanto a las normas adjetivas o procesales que lo regulan, las cuales forman el Reglamento relativo a esa parte sustantiva, pertenece también al Derecho Público, y concretamente al Derecho Administrativo. La fuente inmediata es el Código Civil y la mediata la constituye el Reglamento.

Otra forma de distinguir de cual rama del Derecho estamos haciendo referencia en casos concretos, bastaría recordar que el Derecho administrativo o el acto administrativo, tiende a cumplir fines de interés

---

<sup>449</sup> CHICO Y ORTÍZ, José María. Estudios sobre Derecho Hipotecario. Ed. Marcial Pons. 4ª. edición. Tomo I. pp. 21 y 22. Madrid, 2000.



general, en tanto que el acto civil tiene como finalidad proteger el derecho del particular.

El Derecho Registral Inmobiliario es una rama del Derecho Civil, sin que esté separada de él, y está informado por la teoría de los actos y el deber jurídico, fundamentales para cualquier rama del Derecho.

El Derecho Registral Inmobiliario está formado por normas que pertenecen al Derecho Civil, y de otras ramas, correspondientes al Derecho Administrativo, Procesal, y otras varias.

El Derecho Registral Inmobiliario, es Derecho Privado y, a la vez, participa de normas que pertenecen al Derecho Público.

## **6.5. AUTONOMÍA DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO.**

Se entiende como ciencia, a una forma de conocimiento que incluye, en cualquier modo o medida una garantía de la propia validez. La ciencia constituye un grado de certeza, de verdad.

El Derecho es una de las Ciencias del Espíritu. Esta es una afirmación que no necesita comprobación, por estar unánime y universalmente aceptada.

Es sabido que para que una materia determinada sea considerada como una ciencia, exige que cubra determinados requisitos, tal como que tenga un saber metódico, sistemático, fundado y con certeza constrictiva; consecuentemente, cada parte de ese tronco común que es el Derecho, o cada Derecho, por así decirlo, que se desprenda de él, sin dejar por ello de lado, el concepto de la unidad del Derecho, será una especie diferenciada de ese tronco común, por el sector de la realidad jurídica que acota, más no por la categoría del saber.<sup>450</sup>

Si con el Derecho Registral Inmobiliario estamos frente a lo que considero una especie jurídica diferente, una rama del Derecho autónoma, este debe reunir un mínimo de requisitos o condiciones, que a mi juicio son:

1. Paradigmas.
2. Teorías generales.

---

<sup>450</sup> VILLARO, Felipe. Elementos de Derecho Registral Inmobiliario. Ed. Colegio de Gestores de la Provincia de Buenos Aires. 2ª. Edición. p. 19. La Plata, 1999.

3. Instituciones propias.
4. Principios propios.
5. Vocabulario técnico Jurídico propio.
6. Regularidades.
7. Comunidad científica.
8. Léxico o terminología jurídica.

Los Principios, Teorías e Instituciones, deben ser aplicables a todo el Sector que la disciplina cubra, es decir, que tenga universalidad dentro de la especialidad.

Más adelante habré de referirme a los requisitos y condiciones a los que acabo de enlistar.

Para algunos autores, la misma pluralidad de normas, tanto de Derecho Público como de Derecho Privado, plantea la cuestión de su autonomía. Dentro de la especialidad, concurren normas de Derecho Administrativo, Mercantil, Fiscal, Laboral, Penal, Procesal y otras.

Dentro de la Teoría de la Autonomía del Derecho Registral Inmobiliario, los autores que más la han apoyado, han sido José Luis Lacruz Berdejo y Manuel Amorós Guardiola.<sup>451</sup>

Lacruz decía: “El Derecho Inmobiliario Registral es un conjunto de normas civiles, administrativas y procesales, concurrentes sobre un mismo objeto. Esta unidad de objeto proporciona a nuestra disciplina su notable autonomía didáctica y expositiva, y aún científica, sobre todo si se observa que la relación registral que regula imprime a muchas de esas normas un carácter específico muy acentuado, distanciándolas lo mismo del proceso propiamente dicho que del derecho subjetivo civil; así las referentes a las inscripciones, sus efectos, su práctica y rectificación, etc.”.

“El carácter específico de nuestra disciplina –dice Lacruz– se manifiesta en la peculiaridad de los funcionarios y órganos de la publicidad, dotados de una suerte de ‘jurisdicción’ y, no obstante, ajenos al orden judicial.”

Lacruz se ocupa de precisar que en virtud de que en algún momento se le encasilló como una parte del Derecho Civil y específicamente, como parte del Derecho de cosas, tuvo como resultado que no se advirtiera “el carácter heterogéneo de las normas hipotecarias”, contrariamente a como se le

---

<sup>451</sup> GARCÍA Y GARCÍA, José Manuel. Opus cit. Tomo I. p. 66.

considera en Alemania, donde se incluye en el BGB solo la parte material del Derecho Hipotecario, y por “haberse regulado el procedimiento en un cuerpo legal independiente, de carácter reglamentario y procesal –la ordenanza del Registro– los autores no han perdido de vista la concurrencia, en la regulación de una misma materia, de normas dispares”. Finalmente, concluye: “Por consiguiente, aun si se niega su autonomía, no puede decirse que el Derecho Hipotecario –Derecho Registral Inmobiliario, digo yo– en bloque sea civil o procesal, público o privado; lo serán aisladamente sus normas, y sus relaciones que sobre las bases de aquella nacen”.<sup>452</sup>

García y García critica esta forma de considerar el problema, pues señala que no es a la pluralidad de normas a lo que debemos atender para determinar si estamos frente a una rama autónoma, sino al objeto, que es lo realmente importante en una disciplina. Si ese conjunto de normas recaen sobre un mismo objeto, la observación de este será lo que nos haga llegar a una conclusión correcta. A ese objeto unitario hay que atender para calificar la naturaleza del Derecho Registral Inmobiliario y no a la pluralidad de las normas.

Aunque Lacruz no señala cual es el objeto, es claro que se trata de la “publicidad de la propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles”. Este objeto es típicamente de Derecho Civil y no tiene que ver que a su alrededor aparezcan una serie de normas, cualquiera que sea su tipo.

Desde noviembre de 1972, cuando tuvo lugar el 1er. Congreso Internacional de Derecho Registral, organizado por el Centro Internacional de Derecho Registral –CINDER–, en la ciudad de Buenos Aires, Argentina, expresamente se definió, en lo que se llamó, “Carta de Buenos Aires”, la autonomía del Derecho Registral Inmobiliario, así como la rama o las ramas al que pertenece, al señalarse en la primera parte resolutive, lo siguiente:

**“PRIMERA:** El Derecho Registral integra el Sistema Jurídico con normas y principios propios de Derecho Público y Privado, que coexisten y funcionan armónicamente, constituyendo una disciplina independiente de la cual el Derecho Registral Inmobiliario es una de sus principales ramas”.<sup>453 454 455</sup>

---

<sup>452</sup> *Ibidem.* p. 67. Citando a Lacruz, de su obra ‘Derecho Inmobiliario Registral, Barcelona, 1984. pp. 21 y 22.

<sup>453</sup> CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL. Anales del I Congreso Internacional de Derecho Registral. Carta de Buenos Aires. Noviembre de 1972. Madrid, España.

No obstante que todavía podemos encontrar a tratadistas que se oponen a la autonomía del Derecho Registral Inmobiliario, al que consideran como un simple apéndice del Derecho Hipotecario o del Derecho Notarial, e incluso de la Teoría del Contrato, lo cierto es que el Derecho Registral Inmobiliario se ha posicionado por derecho propio, dentro de las disciplinas autónomas, entre otras cosas, porque se ha centrado en su objeto, la Seguridad Jurídica Inmobiliaria, misma que tiene la mayor trascendencia, particularmente en el siglo en que vivimos, y dentro de un mundo globalizado en el que predominan los sistemas económicos capitalistas, como el que nos rige, y que requiere de normas que garanticen la propiedad privada de los ciudadanos y un tráfico inmobiliario intenso y seguro.

### **6.5.1. Paradigmas.**

He dicho que para considerar el carácter científico de una disciplina, y por tanto su autonomía, debemos atender a una serie de requisitos o condiciones, las cuales están contenidas en sus Paradigmas, que es como la ciencia se desarrolla.

Por Paradigma o Paradigmas, debemos entender que se trata de las soluciones concretas que se ofrecen, y que empleados como modelos o ejemplos, pueden reemplazar a las leyes explícitas, como base de la solución de los restantes problemas de la “ciencia normal”. En este sentido, el Derecho Registral Inmobiliario tiene Principios que son sus Paradigmas y que están expresados en los Principios Registrales, que fueron vertidos en la Declaración de La Antigua y complementadas por las Declaraciones de Cartagena, Santa Cruz y Lima. Las dos primeras forman parte de esta investigación; la tercera y cuarta, se reproducen al finalizar este capítulo.

Los Paradigmas del Derecho Registral Inmobiliario se ven ampliados por el conjunto de creencias, valores, técnicas, métodos y procedimientos que se comparten con los miembros de la Comunidad Científica de nuestra disciplina

---

<sup>454</sup> GARCÍA Y GARCÍA, José Manuel. Opus cit. Tomo I. p. 485.

<sup>455</sup> XVI Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. “Acta de Morelia” y Anexo. Morelia, Michoacán. México. Secretaría General, Buenos Aires, Argentina.

Paradigmas del Derecho Registral Inmobiliario son también el conjunto de compromisos de esa Comunidad Científica, en relación a:

- a. Las generalizaciones simbólicas, léxico, patrón de explicaciones, axiomas, leyes, definiciones, fórmulas y otros.
- b. Valores que comprenden la exactitud de las predicciones, la compatibilidad entre teorías, la coherencia interna y externa entre ellas.
- c. Los miembros de la Comunidad Científica comparten “ejemplares”, que son el prototipo de solución a problemas y analogías para aplicar un procedimiento o forma de razonamiento.<sup>456</sup>

### **6.5.2. Principios Registrales.**

Los Principios Registrales aceptados por la Comunidad Registral, están contenidos en la Declaración de La Antigua y desarrollados en Cartagena, Santa Cruz de la Sierra y Lima, y son los siguientes:

1. Principio de Responsabilidad.
2. Principio de Calificación.
3. Principio de Autonomía Financiera.
4. Principio de Prioridad.
5. Principio de Rogación.
6. Principio de Especialidad.
7. Principio de Tracto Sucesivo.
8. Principio de Publicidad.

El proceso de la “producción espiritual, es complejo y no siempre es realizado por individuos o pequeños grupos de científicos, particularmente si hablamos de Derecho Registral Inmobiliario como rama autónoma, cuya creación científica, después de los juristas españoles como Bienvenido Oliver y Pedro Gómez de la Serna, se lleva a cabo por el trabajo que realizan grandes colectivos de personas pertenecientes a las instituciones que he mencionado y de otros institutos de cultura superior dedicados al estudio del Derecho y, concretamente por Universidades a través de sus respectivas Facultades de Derecho. Muestras de este aserto son los

---

<sup>456</sup> CARRIÓN CARRANZA, Carmen. Curso-Taller sobre la Metodología de la Investigación Científica. UNAM, Facultad de Derecho. División de Posgrado.

resultados o conclusiones de los diversos congresos internacionales e incluso nacionales que se llevan a cabo en diversos continentes.

Por la gran importancia que tienen los paradigmas del Derecho Registral Inmobiliario y por tratarse de una de las características fundamentales de su autonomía, se ha considerado conveniente reproducir, en forma íntegra, el contenido de las conclusiones de La Antigua, Cartagena, Santa Cruz de la Sierra y Lima.

**a). Declaración de La Antigua.**

Los abajo firmantes, participantes en el Encuentro Iberoamericano de Sistemas Registrales convocado por la Agencia Española de Cooperación Internacional, la Fundación Internacional y para Iberoamérica de Administración y Políticas Públicas y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, celebrado en la ciudad de La Antigua, Guatemala, entre los días 17 y 21 de Febrero del año 2003, en su condición de expertos en sistemas registrales, consideran conveniente formular la declaración que a continuación se expresa.

Dicha declaración pretende poner de manifiesto la función económica que están llamados a cumplir los sistemas registrales - favorecer el crecimiento económico, el bienestar público y la paz social, mediante la protección jurídica de los derechos de propiedad y, especialmente, de las transacciones con los mismos -, así como los principios organizativos y gestores a los que idealmente deben acomodarse para cumplir dicha función con el más alto grado posible tanto de eficiencia como de eficacia. Se persigue con ello ofrecer un modelo que sirva de referente a las autoridades de los diferentes países a la hora de instrumentar sus respectivas políticas legislativas sobre una materia de tanta trascendencia para el bienestar público.

**I**

Una clara definición y protección jurídica de los derechos de propiedad y, especialmente, de las transacciones con los mismos promueven inversiones eficientes, disminuyen el riesgo de expropiaciones, incrementan las expectativas de recuperación de las inversiones de capital, disminuyen el riesgo para los acreedores hipotecarios, y, en consecuencia,

los tipos de interés de los créditos hipotecarios; disminuyen igualmente, los costes de tramitación y ejecución hipotecarias, en su caso, lo que, a su vez, aumenta la liquidez de las inversiones inmobiliarias. Todo ello redundaría en una reducción general de costes transaccionales, lo que facilita la realización de transacciones eficientes, y, por ello, el crecimiento económico, que requiere una larga y compleja cadena de contratos.

Para que todo ello sea posible, es necesario que el sistema institucional instrumente mecanismos eficientes que garanticen la efectividad de los derechos de propiedad, ya que estos, lejos de constituir un conjunto abstracto de principios y de reglas, se hallan enraizados en instituciones que pueden o no ser capaces de hacer efectivas dichas reglas.

En consecuencia, ningún sistema institucional puede instrumentar derechos de propiedad eficientes si no organiza adecuadamente un sistema de tribunales, si carece de juristas cualificados, o si carece de un sistema registral adecuadamente diseñado y gestionado, y, en general si carece de mecanismos razonablemente eficientes para la efectividad de los derechos.

Los registros son la parte del sistema institucional que tiene como función facilitar las transacciones mediante la publicidad de los documentos y/o de los derechos, según el sistema de que se trate. Reducen asimetrías informativas, las cuales se hallan en la raíz de los conflictos entre las partes contratantes, protegen los derechos de propiedad y clarifican a los contratantes potenciales quienes son titulares de cada derecho, de modo que la contratación resulte a todos más fácil y segura, *en mayor o menor medida según el diseño y eficacia de cada sistema registral.*

## II

Usualmente se admiten tres tipos de sistemas registrales, cuales son los de mera publicidad (también denominados de *recording* o de *private conveyancing*), los de mera inoponibilidad (también denominados de documentos o *deeds*) y los de fe pública (también denominados de derechos o *titles*).

Tanto desde el punto de vista que proporciona la deducción teórica como del de la evidencia empírica, el registro de derechos es el que cumple en más alto grado y de un modo más eficiente su función. Por ello, no solo es

la fórmula dominante en el mundo, sino que, además, se encuentra en clara expansión.

Se observa, además, que, si está bien gestionado, es autosuficiente, en el sentido de que para cubrir el nivel de seguridad jurídica requerido por el mercado, no es necesario acudir a mecanismos complementarios de seguridad económica -con sus correspondientes costes- lo que reviste una importancia capital.

### III

Los sistemas registrales de derechos o de fe pública se caracterizan porque producen, junto con otros, un efecto fundamental denominado, precisamente, fe pública registral. Tal efecto consiste en que, quien adquiere mediante contraprestación, confiando en lo que el registro publica, es mantenido en su adquisición, aunque después se anule o resuelva el derecho del transferente. Si la causa de anulación o resolución de su derecho no constaba en el registro y era ignorada por el adquirente. El Registro desempeña así respecto del adquirente una doble función: de publicidad y de garantía de lo publicado.

Para que este fundamental efecto se pueda producir, es necesario que la ley prescriba que, al menos frente a tercero de buena fe, el contenido del asiento registral se imponga sobre el del título que la motivé, en caso de discordancia entre ambas. Mediante esta técnica se posibilita una fundamental transformación jurídica: la inscripción queda independizada, al menos frente a tercero, del título causal. En consecuencia, frente a tercero, es la inscripción y no el título la que delimita el contenido del derecho.

Las inscripciones registrales pueden así informar a los potenciales contratantes e interesados sobre quién es el titular de cada derecho, su capacidad para disponer y las cargas que pesan sobre el inmueble, logrando así, idealmente, eliminar las asimetrías informativas de carácter jurídico. Como consecuencia, la contratación subsiguiente es mucho menos costosa y totalmente segura para los futuros adquirentes, pues tanto los derechos como sus titulares quedan perfectamente identificados y definidos. Todo ello se logra, además, sin que exista ningún riesgo para los titulares de derechos siempre que el efecto fe pública se haga depender de un estricto control legal a cargo del registrador y que dicho control sea



eficaz, lo que exige que el registrador sea un cualificado experto jurídico, que sea independiente e inamovible y que el sistema responda efectivamente en caso de error.

#### IV

La cualificación, independencia, inamovilidad y responsabilidad del Registrador son esenciales en cualquier sistema registral, pero en mayor medida en un sistema registral de derechos, porque, a diferencia de los demás, crea y extingue derechos con eficacia, al menos, frente a terceros. Y este efecto se produce tanto cuando el registro funciona correcta como incorrectamente; la diferencia radica en que, en este último caso, la protección del adquirente se consigue a costa de privar al verdadero dueño sin su consentimiento. Naturalmente, el efecto fe pública solo puede mantenerse a condición de que la protección del adquirente no se consiga nunca o casi nunca a costa de producir tales privaciones, pues, en caso contrario, los propietarios, en vez de sentirse protegidos por el Registro se sentirían amenazados por el mismo, y el sistema colapsaría.

Este es exactamente el riesgo que se correría si los encargados de redactar los documentos susceptibles de inscripción tuviesen la facultad legal de atribuir la prioridad registral o de definir (total o parcialmente, en aspectos subjetivos u objetivos) la eficacia de los derechos reales frente a terceros, se incentivarían posibles conductas oportunistas, pues las pérdidas derivadas no las soportarían quienes les eligen sino los terceros. Precisamente por ello, en todos los países, incluidos aquellos en los que prevalecen sistemas de seguridad económica, la determinación de la prioridad de los títulos y del alcance de los derechos son tareas encomendadas al registro *ex ante* y a los jueces *ex post* respectivamente y, precisamente por ello, la pauta universal en presencia de sistemas registrales de fe pública es la absoluta separación orgánica y funcional entre los encargados de redactar o formalizar los documentos susceptibles de inscripción y los encargados del registro.

#### V

El nivel de seguridad jurídica del registro de derechos aumentará en la medida en que se apoye en una base gráfica fiable que, al favorecer la

correcta descripción de las fincas, refuerce la utilidad de la información que el registro publica. No obstante conviene formular al respecto las siguientes precisiones:

- La fe pública registral se basa en las presunciones de legalidad y de legitimación que, como consecuencia de la calificación realizada por el registrador, la ley atribuye a los asientos del registro. Dado que no son susceptibles de presunción, para reforzar la certeza de los hechos sobre los que recaen los derechos objeto de la fe pública registral, la descripción de las fincas se asentará en unas bases físicas y gráficas fiables.

- Las bases físicas y gráficas que sirvan de soporte a las titularidades que el registro define, atribuye y publica, deben estar a disposición del registrador. Caso de mediar alguna discrepancia entre la realidad física y la registral el registrador promoverá la concordancia entre ambas. Sin perjuicio de ello, el registro podrá tener sus propias bases físicas y gráficas para favorecer el buen funcionamiento del sistema.

## VI

Para que la fe pública registral pueda rendir toda su utilidad a la seguridad jurídica de las transacciones es necesario que desaparezcan las excepciones a la misma. La experiencia de los diversos países demuestra que la existencia de estas excepciones quiebra la confianza que el sistema genera. Cada vez que se introducen excepciones a este principio, se desvirtúa la garantía que otorga, crece la incertidumbre y disminuye la reputación del sistema de garantía y la confianza que un país inspira a los inversores. Ello resulta mucho más grave si tenemos en cuenta la tendencia a la internacionalización que la contratación inmobiliaria está experimentando, lo que exige códigos comunes conocidos por todos y ausencia de excepciones como regla general.

En este sentido, hay que resaltar la conveniencia de que las legislaciones reduzcan al máximo -e idealmente eliminen- las llamadas "cargas ocultas", es decir, aquéllas que, sin constar en el registro a través de un asiento, perjudican al tercero que, de buena fe, adquiere confiando en lo que aquél publica. No hay razón alguna de eficiencia que aconseje tales excepciones. La magnitud de los perjuicios que se derivarían de la aplicación de estas excepciones determina que el interés general deba de prevalecer en todo caso sobre cualesquiera intereses especiales.

## VII

El correcto funcionamiento de un sistema registral de fe pública exige la aplicación rigurosa de los siguientes principios:

### 1. El de responsabilidad:

Dado que la seguridad jurídica se basa en la confianza que el registro de derechos genera, se hace imprescindible proteger dicha confianza, lo que exige proteger siempre al adquirente que, de buena fe y mediante contraprestación, adquiere confiando en lo que el registro publica y garantiza, frente a cualquier causa de resolución o anulación del derecho que no conste en el Registro, incluso aun cuando resulte perjudicado el "*verus dominus*". Cuando dicho perjuicio no le resulte imputable al mismo, sino únicamente a un fallo de funcionamiento del sistema, éste debe indemnizarle.

La necesidad del cumplimiento real de esta obligación de indemnizar los daños causados obliga a arbitrar un sistema que, en el caso de mediar el perjuicio y, en su caso, la conducta culposa u omisiva del registrador, garantice dicho pago. Cualquier sistema es válido siempre que, como queda dicho, la indemnización se haga efectiva.

### 2. Principio de calificación:

La trascendencia que el mercado y la propia sociedad civil exige que se confiera a las inscripciones a través de la fe pública registral así como la aplicación del principio de responsabilidad, impone que, antes de extender cualquier asiento, el registrador califique tan escrupulosa como minuciosamente que el título y el derecho que, según los casos, en él se ha constituido o documentado cumplan todos los requisitos exigidos por las leyes para su validez así como para su inscripción.

Las notas que deben de definir esta calificación, son las que siguen:

-Extensión: Dado que la autorización de un asiento implica necesariamente la atribución, modificación o, en su caso, extinción de un derecho, el registrador debe cerciorarse de que tanto el documento como el derecho que en él se recoge, reúnen los requisitos necesarios para que

la inscripción pueda autorizarse. Ningún aspecto debe de quedar excluido de su calificación, ni la legalidad de las formas extrínsecas, ni los que se refieren a la capacidad de las partes, ni los que afecten o puedan hacerlo a la validez del acto o negocio, ni la trascendencia real del derecho en cuestión, ni los obstáculos que resulten del registro, ni los que afecten a la descripción e identidad de la finca, ni la expresión de todas las circunstancias que las leyes exigen que han de hacerse constar en la inscripción.

Ello obliga a exigir a los registradores una elevada cualificación jurídica y un esfuerzo permanente de capacitación.

-La independencia: La necesidad de generar una confianza absoluta en las decisiones de los registradores obliga a que el ordenamiento jurídico les dote de las mismas garantías de independencia e inamovilidad de jueces y magistrados. Asimismo y por las mismas razones su elección debe fundarse un sistema de concurso público, basado en los principios de igualdad, mérito y capacidad.

-La imparcialidad: La asignación de derechos que los asientos del registro implican y su eficacia erga omnes determinan la existencia de una pluralidad de interesados en la extensión de cada uno, todos los cuales podrían resultar perjudicados en el caso de que las partes violaran normas imperativas, las cuales, por definición, son las que establecen los límites que el sistema institucional marca a la autonomía privada. Por ello, no debe de confundirse el procedimiento registral con el que es utilizado para la documentación de los actos y contratos. Mientras que, en éste, el interés de las partes que los otorgan es el prevalente, en el primero lo son los de todos los que resultan afectados por sus pronunciamientos. El correcto funcionamiento del sistema registral obliga a impedir que quienes están interesados en eludir o influir en la decisión registral puedan hacerlo, lo que excluye la elección del registrador, ya que, de admitirse, deberían participar en la misma no solo las partes que han otorgado el documento sino también los terceros que resultarían afectados por la decisión que se adoptara.

La suspensión o denegación de la inscripción por el registrador ha de ser en todo caso motivada y recurrible. En última instancia, el recurso debe ser resuelto por la autoridad judicial toda vez que la inscripción define y asigna derechos reales y, por tanto, si fuese la Administración la que decidiera, se estaría vulnerando el principio de tutela judicial efectiva que conforma la estructura de los Estados de Derecho.

Este mismo principio obliga a que, cuando medie recurso, el registrador deba notificar a todos los interesados que puedan resultar afectados en sus derechos o garantías al objeto de que puedan comparecer en el procedimiento y formular las alegaciones que estimen oportunas. En los sistemas en los que la inscripción no sea constitutiva, el registrador asumirá personalmente la representación de los intereses de los terceros desconocidos cuyos derechos pudieran resultar lesionados en virtud de la sentencia o resolución judicial que se dictara. En el caso de que cupiera apelar a una segunda instancia, ya íbera por la naturaleza administrativa de la primera, ya porque estuviera admitida contra la sentencia que hubiera recaído, la legitimación corresponderá a las partes que hayan intervenido en el otorgamiento, al funcionario que lo haya autorizado o expedido, a los interesados que se hubiesen personado en la primera instancia y al propio registrador.

### **3. Principio de autonomía financiera:**

La trascendencia atribuida a los asientos del registro de la propiedad así como la responsabilidad que deriva de su autorización, junto con la necesidad de que el registro cumpla su función con la mayor eficiencia y eficacia posibles aconsejan dotar al sistema registral de autonomía en la gestión de los recursos necesarios. Los recursos financieros deben ser generados por el propio sistema. El nivel de los precios registrales debe fijarse en función de las necesidades del servicio -no de las necesidades presupuestarias del Estado- y en la cuantía suficiente para que el sistema incurra en los menores costes implícitos posibles. La estructura de los precios debe ser racional, evitando subvenciones cruzadas y su utilización como instrumento de política distributiva, la cual, siendo deseable, debe quedar reservada a las leyes fiscales.

El objeto de este principio consiste en garantizar la eficiencia del funcionamiento del sistema y reforzar la transparencia que debe de regir en un Estado de Derecho.

Lo deseable sena que los registros gestionaran autónomamente la totalidad de los recursos que ingresan como es lógico, ello implicaría una adecuación de los precios que los interesados deben satisfacer a los costes del servicio, uno de cuyos componentes básicos es la responsabilidad que tanto la extensión de los asientos como la expedición de la publicidad genera.

Este sistema reforzaría además las garantías de los ciudadanos. Su aplicación les permitiría satisfacer únicamente las cantidades que resulten necesarias para la tutela de sus derechos. En este sentido, resulta especialmente desaconsejable la utilización de los ingresos derivados de la protección que el registro presta para financiar otras áreas que carecen de relación con él.

#### **4. Principio de prioridad:**

En virtud de este principio, el rango de los derechos reales que sean compatibles y recaigan sobre un mismo bien inmueble se determina con arreglo a su orden de acceso al registro. Por otro lado, en el supuesto de que fueren incompatibles, el que primero ha accedido al registro excluye a los que han ingresado con posterioridad.

La prioridad viene determinada por el orden de ingreso de los títulos y el carácter excluyente de los derechos reales. La reserva de derechos no es compatible con los sistemas registrales de fe pública. En caso de admitirse en los de mera inoponibilidad, deben ser regulados de modo que salvaguarden los derechos de los terceros y a seguridad del tráfico jurídico, evitando la clandestinidad de los actos y el cierre del registro.

#### **5. Principio de rogación:**

La iniciación del procedimiento registral ha de ser siempre y en todo caso rogada. La imparcialidad con la que, según hemos visto anteriormente, debe de comportarse impone la aplicación de este principio. Dado que, el orden de preferencia se aplica en función de la prioridad, la inexistencia de este principio dejaría su determinación al arbitrio del registrador.

#### **6. Principio de especialidad:**

A cada finca debe de abrirse un folio real en el que se hagan constar todos los actos y contratos y derechos recayentes sobre la misma con separación e independencia de los abiertos a otras fincas. Se evita así que puedan producirse múltiples cadenas de propietarios contradictorias entre sí. Igualmente debe delimitarse perfectamente la extensión del derecho que se inscribe al objeto, por una parte, de que cualquier interesado pueda conocer la situación real de la finca y, por otra, de que su titular pueda optimizar los recursos que puedan derivarse de su derecho.

## **7. Principio de tracto sucesivo:**

Este principio exige que las inscripciones que se vayan extendiendo en el folio de cada finca estén concatenadas de tal manera que no se produzcan saltos de titularidad y queden perfectamente acreditados los eslabones de las sucesivas adquisiciones de cada propietario que han de traer causa en uno anterior sin solución de continuidad. Se consigue así reforzar la seguridad del titular inscrito ya que solo con su intervención o citación en sede judicial será posible la inscripción de la transmisión posterior o la constitución de una garantía sobre su finca. El tracto sucesivo contribuye así a la disminución de los costes de conservación o vigilancia de los derechos.

## **8. Principio de publicidad:**

El principio de publicidad se refiere a la presunción *iure et de iure* de que lo que obra en los asientos del registro surte efecto *erga omnes*, generándose en consecuencia la premisa de que lo inscrito en el registro vincula a todo el mundo.

El registro es público para todos los que tienen interés legítimo en conocer la información que sus asientos contienen y corresponde al registrador, en tanto responsable de la exactitud de la publicidad que se emite y de la custodia de los archivos que obran a su cargo, apreciar este interés, debiendo las legislaciones garantizar la protección de los derechos de privacidad e intimidad de los ciudadanos, impidiéndose la manipulación directa de los archivos. Debe facilitarse también a los ciudadanos el conocimiento de las peticiones de información sobre sus derechos inscritos. Las presunciones establecidas por la ley en favor de algunas autoridades e incluso de quienes se relacionan profesional mente con el registro para acceder a la información registral, deben ser precisas y en ningún caso deben eliminar o restringir el control por el propio registrador.

El principio de publicidad y el impulso a la incorporación de procedimientos tecnológicos seguros y confiables que apoyen la labor jurídica del registrador son compatibles, pero en ningún caso pueden significar vulnerar los derechos a la privacidad o a la intimidad. La integración y el manejo de las bases de datos que contengan información registral requiere impedir su alteración o manipulación fraudulenta, inclusive por el propio registrador.

La información que presente el registro debe estar depurada y limitada a los aspectos que sean relevantes desde un punto de vista jurídico para quién se propone adquirir una finca o un derecho sobre ella, lo que constituye una responsabilidad del registrador. Sólo puede crearse una duplica íntegra de la información registral o copiarse ésta para garantizar la salvaguarda y la continuidad del servicio, en caso de contingencia de los archivos. La legislación debe impedir la consecución de registros paralelos, restringiéndose la expedición de la información registral en masa. Excepcionalmente y por razones de interés público, podrá la Administración pública solicitar y obtener este tipo de información.

## VIII

Todas estas sugerencias organizativas y gestoras van dirigidas a lograr que un sistema registral de fe pública consiga tres objetivos esenciales.

El primero de ellos consiste en que refleje fielmente los derechos de propiedad inmobiliarios, incluidas sus limitaciones, sean privadas o públicas, bien sea por sí mismo bien gracias al auxilio de otras instituciones (principio del espejo). El segundo impone la necesidad de que baste la consulta de las inscripciones registrales vigentes para conocer la titularidad y cargas que afectan a los inmuebles, sin que sea necesario el examen de todas las posibles cadenas de títulos previos (principio de telón). Finalmente, el tercero exige que el Registro no solo publique sino también garantice la legalidad y certeza de lo publicado, asumiendo las responsabilidades correspondientes en caso de error (principio de aseguramiento).

En La Antigua, Guatemala, a 21 de febrero de 2003.

Esta declaración ha sido firmada por los expertos Registrales de los siguientes países:

- Brasil
- Colombia
- Cuba
- Chile



- El Salvador
- España
- Guatemala
- Honduras
- México
- Nicaragua
- Paraguay
- Perú
- Puerto Rico
- República Dominicana
- Uruguay
- OEA

**b). Declaración de Cartagena.**

CONCLUSIONES DEL II ENCUENTRO IBEROAMERICANO SOBRE RELACIONES ENTRE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA CELEBRADO EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS, COLOMBIA, DEL 1 A 3 DE MARZO DE 2004.

1. El Registro de la propiedad, en tanto que define, asigna y publica frente a todos los derechos reales mobiliarios e inmobiliarios, presenta una naturaleza semejante a la de la Administración de justicia de donde que sus asientos estén bajo la salvaguardia de los Tribunales.

Presupuesto inexcusable de esta afirmación es la de que el Registro de la propiedad se organice como un Registro de derechos o sea, que esté dotado de fe pública.

Por el contrario, tanto el Registro de mero recording como el de títulos no emiten una resolución ya que no fijan la extensión y el rango de los derechos reales ni los atribuyen a un titular frente a todos limitándose únicamente a publicar los títulos de los que resultan (impidiendo, en el segundo supuesto, que se le puedan oponer los no depositados). Ni siquiera la sentencia resultante de una hipotética contienda entre dos titulares realiza dicha definición y asignación con carácter definitivo ya que la excepción de cosa juzgada no podrá oponerse a los terceros que la discutan. En estos sistemas la única garantía posible será pues la económica que habrá de contratarse en el sector privado.

Como la Declaración de Antigua ya señaló, los Registradores deben gozar de las mismas garantías de inamovilidad e independencia de jueces y magistrados. Solo así podrá garantizarse la imparcialidad de sus decisiones sin que, por otro lado, quepa confundir el procedimiento registral con el que es utilizado para la documentación de los actos y contratos. Mientras que, en éste, el interés de las partes que los otorgan es el prevalente, en el primero lo son los de todos los que resultan afectados por sus pronunciamientos. Por ello, atribuir a quiénes autorizan dichos documentos su calificación o la de la eficacia de los derechos que resultan de ellos puede dañar la seguridad del tráfico jurídico.

2. La ajustada relación entre organización jurisdiccional y el Registro de derechos resulta fundamental para el adecuado funcionamiento de ambas instituciones lo que, a su vez, constituye uno de los presupuestos necesarios para el desarrollo del crédito territorial y, en general, la materialización de la totalidad de los beneficios económicos que se derivan de la existencia de una correcta delimitación y asignación de los derechos reales y demás titularidades inscritas frente a todos.

Requisito imprescindible para que tal relación suceda de una manera apropiada la constituye la necesidad de sujetar la actuación de los Registradores a la decisión de unos Tribunales imparciales y formados en derecho hipotecario. Y ello por una doble vía: por un lado, permitiendo que los pronunciamientos registrales negativos resultantes de la calificación de los títulos en que los derechos se hayan constituido o transmitido sean susceptibles de recurso ante los Tribunales; y, por otro, admitiendo la revisión jurisdiccional de los asientos una vez que éstos ya se han extendido. El principio de la calificación registral de los documentos judiciales no contradice esta afirmación. No hay que olvidar que, en los procedimientos judiciales, las partes son las “dueñas” del proceso y, en consecuencia, sus resoluciones pueden adolecer del error de haber ignorado la situación jurídica del inmueble sobre el que recae el derecho objeto de controversia y que el Registro determina. Tampoco que, mientras que la excepción de cosa juzgada nunca es oponible a los terceros, los asientos registrales producen sus efectos frente a todos; o, lo que es igual, la asignación por los mismos de un derecho a favor de un tercero protegido se impone a toda la comunidad, aún en el caso de que posteriormente el derecho de su transmitente se resuelva en virtud de una causa que no conste en el propio Registro. En cualquier caso, dicha calificación debe limitarse a aspectos puntuales como son la competencia del juzgado, la congruencia entre el mandato judicial y el procedimiento en que se ha dictado, las formalidades extrínsecas del documento y los

obstáculos que resultan del registro sin entrar nunca en el estudio de la procedencia o acierto de la resolución de las cuestiones de fondo. Únicamente se exceptúan aquellos supuestos en que nos encontremos ante resoluciones que pertenezcan al ámbito de la jurisdicción voluntaria donde el alcance de la calificación debe ser mayor ya que el título, aunque formalizado judicialmente, no implica una orden judicial.

La independencia que debe presidir la actuación de los Registradores aconseja regular, con rango de ley, un procedimiento de queja al objeto de que puedan solicitar la protección del superior jerárquico del Juez que, de cualquier forma, les amenace por la suspensión o denegación de la inscripción de un documento expedido por él. Por su parte, el Registrador deberá redactar la nota con claridad distinguiendo entre hechos, fundamentos de derecho y la calificación que de los mismos se deriva.

**3.** Para que el Registro de derechos pueda producir los efectos que le son propios es preciso que los Tribunales apliquen adecuadamente los principios jurídicos que lo informan. Especialmente importante resulta el reconocimiento de los efectos que se derivan de los de fe pública, prioridad, inoponibilidad y legitimación al que posteriormente nos referiremos. Sobre el primero de ellos, conviene recordar que, aunque los asientos son dependientes de los derechos que publican por lo que, la eficacia de éstos condiciona la vigencia o la cancelación de aquéllos, la necesidad de dotar al tráfico jurídico inmobiliario y mobiliario de un alto nivel de seguridad aconseja la protección de las adquisiciones realizadas a título oneroso y de buena fe por un tercero que ha actuado confiado en los datos jurídicos publicados por el Registro sin que en el mismo constara la amenaza de ninguna causa de resolución. El respeto de esta regla resulta tanto más conveniente cuanto que el Registro de derechos: a) presupone una previa calificación de la legalidad del título y de la eficacia del derecho por el Registrador, lo que reduce considerablemente el riesgo de errores; b) sujeta a éste a un régimen de responsabilidad que demanda la existencia de un sistema eficaz de indemnización de modo tal que, caso de que, a resultas de su proceder, alguien sufra injustificadamente un daño, ha de serle reparado; c) recoge el principio de que los asientos no convalidan los actos o contratos nulos y, por tanto, admite la posibilidad de su impugnación judicial así como de anotar preventivamente este hecho para evitar la aparición de un tercero protegido.

La inoponibilidad frente a derechos inscritos constituye una sanción a quién, en virtud de un interés no siempre legítimo, decide mantener oculto su derecho. La admisión de cualquier excepción a esta regla o de la

alteración del orden de preferencia resultante de la observancia del principio de prioridad ya sea por la legislación y/o por los Tribunales perjudica la seguridad del tráfico jurídico y provoca consecuencias perniciosas para toda la comunidad en forma de restricción del crédito y del mercado inmobiliario, aumento de los tipos de interés, dificultad de conversión de los derechos en activos económicos, etc. Por justificada que parezca la protección de ciertos intereses particulares, sean los de la Administración tributaria, los trabajadores, los cónyuges o/y viudos/as, o determinados acreedores, parece que privilegiarla respecto de la que se otorga al resto de las personas crea un daño más grave que el mal que evita (además de los problemas de corrupción a que puede dar lugar).

4. La colaboración entre la Administración de justicia y el Registro de la propiedad en la medida en que éste se organice como un Registro de derechos ofrece a ambas instituciones significativas ventajas que pueden resumirse como sigue.

El Registro de derechos ofrece, o puede hacerlo, a la Administración de justicia las siguientes aportaciones:

- Garantizar la eficacia de la ejecución de las sentencias que en su día se dicten por la vía de las anotaciones preventivas.
- Proveer a los Tribunales de la información necesaria para que conozcan los derechos de que un demandado es titular. La prueba de tal titularidad resulta agilizada merced a la aplicación del principio de legitimación que sanciona la presunción iuris tantum de la exactitud e integridad de la información registral y, en consecuencia y también, la de que el derecho publicado existe y pertenece a su titular en la forma que resulta de su texto.
- Facilitar la acreditación de la legitimación procesal activa de la parte actora para promover el ejercicio de ciertas acciones como pueden ser la reivindicatoria o las que se dirigen a obtener la posesión o evitar la perturbación que el titular registral esté sufriendo en el ejercicio de cualquiera de las facultades inherentes a su dominio.
- Notificar en los procedimientos de ejecución a quiénes, según el Registro, ostentan algún derecho sobre la finca al objeto de que, si lo desean, puedan pagar el importe que se reclama y liberarla así de la carga en cuestión, intervenir en las operaciones de avalúo y subasta

que se van a seguir o reclamar el sobrante, si lo hubiera. Por otro lado, la nota que se extiende al margen de la inscripción del gravamen que se va a ejecutar, permite a los futuros adquirentes de algún derecho sobre la finca conocer su situación procesal y optar por alguna de las soluciones antedichas sin que, en ningún caso, puedan alegar indefensión o falsedad. Estos hechos permiten la cancelación o purga de las cargas y derechos que hayan accedido al Registro con posterioridad a la que se ha ejecutado, salvo las que sean compatibles y siempre que, en el ámbito de las hipotecas, se haya previsto su extensión a esas mejoras al constituirse.

- Reducir considerablemente el nivel de litigiosidad ante los Tribunales. Al definir la extensión y el rango y atribuir la titularidad de cada derecho al tiempo de practicar un asiento, evita las discusiones que son frecuentes en el caso del Registro de títulos, acerca de cuál de entre las varias titularidades que constan en los libros debe prevalecer.
- Aminorar los tiempos y abaratar los costes de ejecución de las cargas inscritas ya que, al no precisarse ninguna investigación sobre la titularidad y extensión de los derechos, se evita la verificación de búsquedas que, en el caso del Registro de títulos, son precisas; además, esta determinación permite, en el caso de las ejecuciones hipotecarias, habilitar un procedimiento sumario de ejecución en el que las causas de oposición están muy limitadas.

El ajustado funcionamiento de la Administración de justicia reporta por su parte importantes beneficios al sistema de seguridad jurídica que los Registros de derechos informan al permitir:

- Facilitar el acceso al Registro de numerosas titularidades que, de otro modo, quedarían al margen de él. Esta colaboración resulta especialmente importante en los países en los que existe una considerable cantidad de titulares sin documento escrito que acredite su derecho o con uno privado. En tales supuestos parece conveniente arbitrar un sistema ágil, barato y público que les permita obtener del Juez un documento en el que se les atribuya tal derecho. El procedimiento judicial podría simplificarse (por ejemplo mediante la exigencia tan solo de la comparecencia de dos testigos y la presentación del recibo de contribución y una certificación negativa del Registro) en los supuestos en los que se tratara de inscribir

únicamente la posesión en concepto de dueño. La publicidad registral y el tiempo que se exigiría para proceder a transformar dicha posesión en dominio eximirían a los interesados de someterse a unos trámites más complejos.

- Llevar a cabo una rápida ejecución de las garantías en los casos de impago o incumplimiento de la obligación asegurada. A tal efecto sería conveniente la adopción de las siguientes medidas: a) la creación de unos Tribunales especializados en materia hipotecaria; b) la estricta observancia de los principios jurídicos registrales (fe pública, inoponibilidad, prioridad y legitimación); c) el establecimiento de reglas que faciliten un acceso rápido, sencillo y económico de las situaciones posesorias al Registro de forma que, las no inscritas, no puedan hacerse valer contra el acreedor; d) la limitación de las causas de oposición en los procedimientos de ejecución hipotecaria; e) el establecimiento de un rápido sistema de entrega al rematante o su cesionario del derecho adquirido sin admisión de moras en virtud de causas que no se hayan alegado en el procedimiento.

Por otro lado, es preciso que la solicitud de información registral y los documentos sean cursados por el Juez (y por los representantes de las partes en los procedimientos, abogados y procuradores) con indicación de los datos que permitan la perfecta identificación de la persona, derecho y/o bienes a los que se refieren al objeto de evitar errores que puedan dañar a terceros. Del mismo modo, parece aconsejable desechar la posibilidad de la existencia de las llamadas reservas convencionales de dominio que cierran o atribuyen una preferencia con el fin frecuentemente de evitar la eficacia de las medidas cautelares.

- Vigilar e inspeccionar el correcto funcionamiento de las oficinas registrales.
- Resolver los recursos que se interpongan tanto contra la calificación negativa de un Registrador como contra su decisión de practicar un asiento y, por tanto, de definir y atribuir un derecho real frente a todos.

5. La importancia de las relaciones entre la Administración de justicia y los Registros aconseja intensificar su colaboración al objeto de conseguir la

mejora y el aumento de la producción de los beneficios antedichos. A tal efecto, se considera aconsejable:

- Adoptar medidas que permitan alcanzar una mayor fluidez en su correlación.
- Promover el estudio del Derecho registral o hipotecario en las universidades mediante la creación de una cátedra dedicada a esta materia o, cuanto menos, la constitución de seminarios que ayuden a su divulgación y la especialización del alumnado.
- Impulsar la celebración de cursos y encuentros entre Jueces y Registradores que permitan el intercambio de conocimientos en los temas propios de su respectiva competencia.
- Favorecer la creación de Jueces y Tribunales especializados en derecho registral o hipotecario.

Los abajo firmantes, participantes en el encuentro antes citado, formulan las presentes conclusiones con la intención de que constituyan un modelo que las legislaciones de los diferentes países incorporen en las normas reguladoras de las relaciones Registro - Judicatura, sin perjuicio obviamente de sus distintas particularidades. Igualmente manifiestan su voluntad de que las mismas sean anexadas a la Declaración de Antigua en tanto que las consideran una continuidad de los trabajos que la informaron.

Cartagena de Indias, a 3 de Marzo de 2004.

**c. Declaración de Santa Cruz de la Sierra.**

**CONCLUSIONES DEL III ENCUENTRO IBEROAMERICANO DE  
DERECHO REGISTRAL  
SANTA CRUZ DE LA SIERRA, BOLIVIA**

Entre los días 3 y 6 de mayo de 2005 se celebró en Santa Cruz de la Sierra, Bolivia, el III Encuentro Iberoamericano de Derecho Registral convocado por la AECI, la FIIAPP y el CORPME de España, bajo el título de "Nuevas tecnologías, Registros de la propiedad y protección de datos". Los participantes de los trece países presentes formularon y firmaron las

siguientes conclusiones con el objeto de que se unan a La Declaración de la Antigua y al anexo primero aprobado en el II Encuentro.

1ª. El reconocimiento constitucional del derecho de propiedad no implica que todos y cada uno de los ciudadanos de los países que lo recogen vayan a convertirse en propietarios. Su formulación sanciona únicamente la obligación del Estado de tomar las medidas necesarias para facilitar que el mayor número de ellos puedan serlo. A tal efecto, el primer requisito lo constituye la proclamación de la institución jurídica de la propiedad.

Para permitir que exista el derecho de propiedad sobre un bien es preciso que el Estado establezca unas normas jurídicas que regulen su adquisición, régimen de ejercicio y protección.

El Registro de fe pública es la institución que asigna los derechos reales, define el conjunto de facultades que cada uno comprende de modo que dos o más puedan coexistir simultáneamente sobre un mismo objeto y fija su prioridad en el caso de que resulten incompatibles. Pero además, la inscripción protege al titular e impide que, salvo en los supuestos expropiación y previa comprobación de haberse cumplido la totalidad de los trámites legales establecidos, sea privado de su derecho. En consecuencia, le permite conservarlo tanto en los casos de doble venta como de ejecución judicial por deudas del anterior propietario salvo, obviamente, si su pago estaba asegurado por una garantía que constaba inscrita antes de que su título accediese al Registro.

El Registro es pues la institución que el Estado ha creado para cumplir el deber constitucional de proteger el derecho de propiedad. La inscripción, por su parte, constituye una carga que el legislador ha impuesto al titular de ese derecho para obtener su protección jurídica y eliminar la amenaza de una posible pérdida. Además de ciertas obligaciones de tipo fiscal y formal que el interesado ha de cumplir, la dispensa de esa protección le obliga a proporcionar al Registro un conjunto de datos personales cuyo uso o divulgación incontrolada podría lesionar su derecho a la intimidad. Estas circunstancias incluyen el domicilio, sexo, estado civil e incluso la religión pero también datos familiares, como puede ser la causa de desheredamiento de un legitimario, la existencia de hijos extramatrimoniales o su condición adoptiva o natural. Por otro lado, en el Registro pueden además constar apuntes económicos de la persona que, en la actualidad, carecen de relevancia como la existencia de embargos o hipotecas ya canceladas.



2ª. La atribución y delimitación de los derechos reales que el Registro de la Propiedad realiza tiene como fin primordial crear seguridad jurídica al objeto de permitir la existencia y la expansión de un mercado inmobiliario e hipotecario. Esta función explica el carácter público de sus asientos. Cualquier persona que vaya a intervenir en ese mercado tiene derecho a ser informada de la situación jurídica en que se encuentra el bien que constituye el objeto de su interés. Sin embargo, el mismo fin que la existencia del Registro persigue delimita a su vez el volumen de información que ha de proporcionarse al solicitante.

Dicha información no contendrá en ningún caso circunstancias que afecten a la intimidad de las personas o que sirvan o puedan servir para confeccionar su perfil ideológico, racial, sexual, económico o de cualquier otra índole. La necesidad de la protección de la personalidad y el *habeas data* excluyen la publicación indebida de hechos particulares o familiares aunque no sean secretos, prescindiendo de si son ciertos o inciertos. Únicamente se excepcionan los datos necesarios para conocer la situación jurídica de los bienes objeto de solicitud.

El derecho de los ciudadanos que las Constituciones recogen a obtener una información veraz y su correlativo de comunicarla y emitirla libremente no legitima las intromisiones en la intimidad de las personas ni su ejercicio desmesurado o exorbitante. Tan solo cuando los datos solicitados guarden relevancia en orden a la consecución del fin que ese derecho persigue, la formación de la opinión pública, cabe admitir su divulgación.

La conveniencia de actuar la seguridad jurídica preventiva ratifica la importancia de establecer las anteriores limitaciones. La aparición y extensión de nuevas formas de delincuencia, como la violencia doméstica o la proliferación de bandas armadas, aconseja extremar la prudencia a la hora de regular el derecho a la información que, en ningún caso, puede servir para amparar la malsana curiosidad de terceros no legitimados. Ello sin perjuicio de las obligaciones que el auxilio judicial, la colaboración fiscal o el deber de aportar datos a la Administración imponen al Registrador.

Es preciso recordar que los ciudadanos son los propietarios de los datos que afectan a la personalidad. El consentimiento prestado a su constancia en cualquier Registro o base de datos no enerva la anterior afirmación y su valor económico y los intereses que existen en torno a ellos no deben prevalecer sobre los derechos de sus titulares.

**3°.** El Registrador es responsable de evitar la expedición ilegítima de información que afecte a los derechos antes referidos. En consecuencia, deberá controlar el uso que se haga de los libros a su cargo y adoptará las medidas necesarias para evitar la manipulación, copia o vaciado de su contenido. Para el cumplimiento de esta tarea, convendría observar las siguientes normas:

- A.** El Registrador debe calificar, bajo su responsabilidad, el interés legítimo de los solicitantes de información registral y omitir, al expedirla, los datos personales que no afecten a la solicitud presentada.
- B.** Se recomienda no permitir el acceso directo al contenido de los libros del Registro. La información debe limitarse a los datos que el interés del solicitante justifique sin que, para su expedición, resulte aconsejable el uso de fotocopias literales de los asientos u otros medios de reproducción exacta de su contenido, con excepción de las informaciones libradas en cumplimiento de los mandamientos judiciales.
- C.** Cuando el Registrador tenga fundados motivos para considerar que la información requerida puede vulnerar algún derecho que afecte al titular registral o las personas cuyos datos constan en un asiento, denegará la expedición o el acceso.
- D.** El titular de un derecho inscrito podrá solicitar su exclusión del principio de publicidad de los asientos en virtud de una causa justificada. Si el Registrador la considera suficiente, rechazará cualquier petición que se formule y, en su caso, notificará su decisión a los servicios que corresponda para que la apliquen. La prohibición de informar quedará sin efecto a requerimiento del interesado, por resolución judicial o del propio Registrador si entiende que las causas que la justificaron han cesado.
- E.** La solicitud de información relativa a las personas se notificará al interesado en el domicilio o dirección electrónica que conste en el Registro. Si, dentro del plazo que prudencialmente se fije, se opusiere, se denegará la expedición o el acceso.
- F.** Todas las actuaciones que el Registrador practique y las decisiones que adopte en relación con la información serán

recurribles ante los Tribunales de Justicia en los términos que la ley determine.

4°. La documentación y archivo electrónicos, basados en dispositivos reconocidos de firma electrónica, hacen disminuir de manera significativa los costes de las transacciones. El continuo incremento de la contratación, unido a la acuciante necesidad de agilizar su inscripción, obliga a incorporar las nuevas tecnologías a los Registros.

La aplicación de estas tecnologías posibilita que se hagan constar en el Registro toda clase de datos relacionados con los derechos y las fincas sobre los que recaen y, consecuentemente, facilita que la publicidad comprenda la totalidad de la información territorial asociada al dominio inscrito.

Requisito imprescindible para que el Registro pueda convertirse en el centro de la información de los datos, no solo jurídicos sino también urbanísticos, fiscales o medio ambientales que afecten a las fincas, es la creación de unas buenas bases gráficas que permitan su correcta ubicación e identificación.

El Registrador debe adaptar en cada momento las medidas de seguridad necesarias para evitar la materialización de las nuevas amenazas que afecten a los archivos digitales como pueden ser su manipulación o televaciado. La continua evolución de las tecnologías le obliga a realizar un esfuerzo constante de actualización de dichas medidas al objeto de garantizar su eficacia.

La cuantía de los desembolsos que las labores de informatización, digitalización, incorporación de nuevas tecnologías y su continua actualización suponen reafirma la vigencia del principio de autofinanciación de los Registros. Como ya consta en la Declaración de Antigua, la utilización de los ingresos que genera para unos fines diferentes del pago de los costes que su eficaz funcionamiento demanda, además de dificultarlo cuando no de impedirlo, implica convertir los honorarios que se satisfacen para obtener su protección en un impuesto encubierto que grava el ejercicio constitucional del derecho de propiedad.

5°. El carácter jurídico del contenido y los efectos de sus asientos constituye la esencia del registro de la Propiedad. Consecuentemente la creación del Registro digital, de cuyo funcionamiento la firma electrónica reconocida constituye una pieza esencial, no solo no excluye la

persistencia de la calificación del Registrador, sino que, en tanto que presupuesto *sine qua non* de dicho carácter, supondrá su extensión a la totalidad de la información territorial de los bienes.

La certeza técnica que la documentación electrónica proporciona sobre el hecho del otorgamiento de los documentos, su fecha, la identidad de las partes que intervienen en ellos, la ausencia de alteración de su contenido y su recepción por el destinatario y el consiguiente aumento de seguridad que tal certeza aporta en relación con la forma tradicional de acreditar estos extremos, aconsejan fomentar su utilización por los operadores que actúan en el mercado.

Dada la importancia que el principio de prioridad tiene y la necesidad de preservar la igualdad entre la pluralidad de los agentes que tienen capacidad para producir documentos susceptibles de causar un asiento en los libros del Registro, corresponde a éste fijar el sistema a través del que dicha documentación electrónica debe enviarse.

Por otro lado, la conveniencia de centralizar la información y de homogenizar los criterios de calificación de los Registradores, así como la necesidad de actualizar y poner a su disposición la totalidad de los textos legales que utiliza para realizar aquella, aconseja crear en cada país una red interna de comunicación entre las diferentes oficinas que existen.

**6ª.** La publicidad registral pretende proveer a los compradores potenciales de conocimientos acerca de la situación jurídica de los bienes al objeto de proporcionarles la seguridad que demandan para contratar. La información que el Registro de documentos proporciona resulta por sí sola insuficiente para satisfacer esta demanda. La inexistencia de los principios de fe pública y legitimación determina que la información suministrada sea incompleta, que únicamente aporte una prueba indiciaria y acote un ámbito de búsqueda. No obstante, dado que el Registro no garantiza la validez del título de adquisición del hipotético vendedor ni del de sus causantes, su anulación posterior por los Tribunales es siempre factible, salvo prescripción de la acción que corresponda. Esta deficiencia para satisfacer el nivel de seguridad que el mercado exige, obliga a crear unos archivos en los que se recogen datos diferentes, como los concernientes a la morosidad, nivel de gasto o los antecedentes económicos y, en ocasiones, criminales de las personas, al objeto reforzar la confianza de los operadores. La dispersión en las fuentes que han de consultarse para contratar con seguridad produce a su vez un aumento en los costos, que el conseguimiento de una información fiable exige y un traslado al sector

privado de las tareas de obtención, elaboración y aseguramiento de esta información.

Por el contrario, el juego de los citados principios de fe pública y legitimación permite al Registro de derechos proporcionar a los potenciales compradores o prestamistas la información suficiente para conocer la situación jurídica de los bienes. La presunción de validez, legalidad y exactitud que ampara sus asientos es suficiente para satisfacer su demanda de confianza ya que saben que, si adquieren del titular registral de buena fe y a título oneroso, la anulación del derecho de aquél en virtud de una causa que no conste inscrita no afectará a su titularidad. Consecuentemente y a diferencia de lo que ocurre con las bases de datos ordinarios, puede afirmarse que el Registro de derechos se caracteriza porque elabora la información que expide y porque ésta constituye siempre la realidad jurídica. El Registro no se limita a publicar o, lo que es igual, a fijar la prioridad y volver oponibles los derechos que resultan de los negocios documentados sino que, en el caso de que éstos sean anulados y frente a los terceros en quienes concurren los requisitos antedichos, los crea. O, dicho en otros términos, la incorporación a sus libros de los datos, de los derechos que publica, les otorga realidad aunque antes no la tuvieran. Por esta causa cabe afirmar que la inscripción constituye un mecanismo de creación de derechos, circunstancia que, a su vez, obliga a extremar el cuidado en su extensión mediante la aplicación del principio de calificación. Desde el punto de vista del que hablamos, la publicidad, el resultado final que la existencia de un Registro de derechos produce es la prestación por el Estado de un servicio que implica un ahorro de tiempo y dinero y un aumento de seguridad para los ciudadanos.

Colofón necesario de esta consecuencia y del principio de responsabilidad es la obligación del Registrador, por sí o a través del mecanismo de aseguramiento legalmente previsto, de reparar los daños causados por los errores contenidos en la publicidad expedida mediante certificación. En cuanto al régimen de responsabilidad de aquéllos que tienen su origen en la información obtenida mediante el acceso directo a los libros del Registro, previa la correspondiente autorización, será el general que se aplica a la extensión y cancelación de los asientos.

**7ª.** Se considera conveniente la constitución de una red internacional de publicidad registral al objeto de facilitar los intercambios de bienes y servicios entre los países y de reforzar la seguridad de estas transacciones transfronterizas.

8ª. Se recomienda impulsar la creación de una red de intercambio libre de información tecnológica registral y de desarrollo compartido en código abierto.

9ª. Resulta indispensable la difusión de estas conclusiones entre los operadores registrales de los distintos países así como entre las autoridades de gobierno de las que depende la aprobación de las modificaciones normativas que se requieran.

Santa Cruz de la Sierra, a 6 de mayo de 2005.<sup>457</sup>

#### **d. Declaración de Lima**

Del 22 al 24 de mayo de 2007, se llevó a cabo en la ciudad de Lima, Perú, el Congreso Internacional auspiciado por la Universidad de Lima y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que se tituló Lineamientos, Sistemas de Garantías y Modelos de Gestión en el Moderno Derecho Registral.

Por la importancia de los temas debatidos, la calidad de los especialistas que en ellos participaron y la importancia indiscutible de sus conclusiones, esta Declaración se agrega a los paradigmas del Derecho Registral Inmobiliario, mismas que se reproducen a continuación.

### **DECLARACIÓN**

Reunidos en la ciudad de Lima, República del Perú, representantes y expertos de los sistemas registrales de Argentina, Brasil, Chile, Costa Rica, Ecuador, España, Estado Unidos de América, El Salvador, Honduras, México, Paraguay, República del Perú y Venezuela, formulamos la presente

El Estado moderno consagra el principio constitucional de seguridad jurídica. El tráfico inmobiliario exige dotar al ordenamiento jurídico de los mecanismos que permitan a los ciudadanos adoptar sus decisiones en un marco de juridicidad plena.

---

<sup>457</sup> El Doctorando de esta investigación, es coautor de la Declaración de Santa Cruz de la Sierra, Bolivia, al igual que las de La Antigua y Cartagena.

El Registro de la Propiedad es la institución de la que el Estado se vale para proporcionar seguridad y certeza jurídicas a las transacciones inmobiliarias.

Por todo ello, un Registro de la Propiedad del siglo XXI debe responder a las exigencias de celeridad y eficiencia que la sociedad le reclama. En consecuencia, entendemos que los presupuestos que un moderno sistema registral debe reunir son:

## **I. LINEAMIENTOS Y CARACTERÍSTICAS DE LOS MODERNOS SISTEMAS REGISTRALES.**

9. Un sistema registral moderno, eficaz, ágil y flexible debe contar con los siguientes presupuestos básicos:

- a. La utilización del documento público como continente de los actos destinados a inscribirse en el Registro, de manera tal que sólo accedan al mismo, documentos notariales, judiciales y administrativos por la fe pública que emana de los mismos. La autenticidad de los documentos públicos coadyuva a la seguridad jurídica de los Registros.
- b. La necesidad de que el sistema registral adopte la técnica del folio real, la cual permite el mejor ordenamiento del Registro y la individualización de los contenidos registrables. El Registro debe garantizar que los derechos que publica, existen y pertenecen a su titular. La inscripción exclusivamente de aquellos aspectos que son relevantes para terceros hace innecesario el depósito o archivo de los documentos.
- c. La técnica del folio real hace posible la aplicación de los principios registrales y la calificación rigurosa del título. Su ejercicio no debe ser un obstáculo para el normal desenvolvimiento del tráfico jurídico.
- d. Si bien puede existir el folio real sin base gráfica, y de hecho así nacieron la mayoría de nuestros sistemas registrales, un sistema eficiente tiene que estar completado por una adecuada base gráfica. La identificación gráfica puede ser proporcionada por el Catastro pero, dadas las particularidades y fines propios tanto del Registro como del Catastro, ambas instituciones o

funciones deben conservar su autonomía sin perjuicio de su permanente colaboración.

10. El Registro, como instrumento dinamizador del tráfico jurídico, debe otorgar máxima protección a los titulares registrales y a los terceros, lo cual implica:

- a. Dicha protección comporta la necesaria declaración de que los derechos inscritos constituyen la verdad oficial de las titularidades publicadas y que lo no inscrito no afecta a los terceros.
- b. La protección plena se logra a partir del cumplimiento de determinados presupuestos que permiten sentar las bases de un Registro eficiente. Los mismos son, entre otros, el carácter público del documento que accede al Registro, el respeto a la técnica del folio real, la aplicación de los principios registrales, la capacitación permanente de los registradores, y un sistema en que los fondos provenientes de la actividad registral se destinen a la misma. Dichos presupuestos deben estar recogidos por las leyes.

11. La protección plena no debe confundirse con una protección ilimitada, pues el Sistema Registral no puede amparar la mala fe ni el dolo. Corresponde a cada sistema determinar cuales son las soluciones aplicables.

12. Así concebido el Sistema Registral, la protección al adquirente no requiere del seguro de títulos ni de ningún otro mecanismo de seguridad económica.

13. El Sistema Registral debe gozar de autonomía financiera para servir adecuadamente a sus fines. El ordenamiento debe garantizar que los fondos provenientes de la actividad registral no se destinen a fines distintos.

14. Para lograr la plena eficacia del Sistema de Registro se requiere que en cada uno de los países se establezcan políticas de Estado en materia Registral, las que deben gozar de continuidad, permitiéndose así el acceso de todos los ciudadanos al servicio registral.



## **II. MODELOS DE GESTIÓN Y ORGANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS REGISTRALES.**

Un Sistema Registral moderno, ágil y eficiente, debe tener las siguientes características:

1. Con independencia del sistema que cada Estado determine para la organización registral (órganos unipersonales, pluripersonales u otros), la persona individual que lleva a cabo la labor de calificación, decisión jurídica de dar acceso o no al Registro a un determinado derecho, es en cualquier caso el Registrador y por tanto solo de él se predicen las características que constan a continuación. El Registrador, en tanto constituye el recurso humano fundamental y el principal soporte del Sistema Registral, debe estar investido de determinadas características que garanticen la adecuada prestación del servicio de calificación e inscripción:

- a. El Registrador debe ser un profesional del Derecho, dado que la evaluación que debe realizar para decidir el acceso del derecho al Registro es una labor eminentemente jurídica. La actividad del Registrador debe constituir una carrera profesional que le garantice el necesario estímulo en que ejerce mediante la formación de escalafones de antigüedad u otros sistemas. Aún cuando sea un organismo el que tenga atribuido la organización del servicio, los Registradores que en el presentan su actividad de calificación deben pertenecer a la carrera profesional de Registrador.
- b. El acceso al cargo debe ser mediante un proceso de selección pública, objetiva y al alcance de todos los que reúnan los requisitos previamente establecidos de modo que se cumpla con el principio de idoneidad. El sistema debe proveer la capacitación continua del Registrador. El Derecho Registral debe formar parte de la enseñanza universitaria.
- c. El Registrador lleva a cabo su función con independencia e imparcialidad. El ejercicio de la labor de calificación se lleva a cabo teniendo como único parámetro el ordenamiento vigente. La imparcialidad debe entenderse como la falta de sujeción o vinculación con las partes y la independencia como la falta de sujeción a mandato de superior jerárquico o cualquier tercero que afecte a la libre decisión en el ámbito de la calificación, sin perjuicio de las evocaciones derivadas de procedimientos de

recurso. El ordenamiento jurídico debe garantizar la imparcialidad del Registrador impidiendo las situaciones de conflicto de intereses. El sistema debe garantizar la transparencia de la actuación del Registrador.

- d. El Registrador debe disfrutar de estabilidad en el cargo, lo que garantiza la especialización y capacitación continua; como lógica consecuencia, su remoción solo puede producirse por causas objetivas y debe estar sujeta a un previo procedimiento administrativo dotado de las garantías del debido proceso.

2. En lo referente al Registro, debe gozar de autonomía económica, lo que implica que el Registro cuente con recursos propios y que dichos recursos, obtenidos de los honorarios, derechos o aranceles que satisfacen los usuarios del sistema, sean destinados a la prestación de los servicios registrales de manera óptima, esto es, el Registro aplica los recursos con que cuenta para dotarse de los servicios humanos y materiales necesarios y especialmente para llevar a cabo la reingeniería de procesos, aplicación de últimas tecnologías y demás proyectos que propendan a mejorar y modernizar permanentemente la calidad del servicio registral.

3. Manejo del Registro con criterios de gestión eficiente, lo que implica la optimización de los recursos, buscando la satisfacción máxima en el usuario del sistema, brindándole un servicio registral eficaz, para lo que deben implementarse, entre otros, mecanismos que tiendan a la reducción de plazos, a la mejora y modernización de la infraestructura y demás herramientas necesarias para el desempeño óptimo de la función registral.

4. Responsabilidad Civil de los Registradores, que dependiendo del tipo de sistema acogido será asumida de manera personal por el Registrador en los sistemas de autogestión o, en aquellos en que el Registrador es un funcionario público o forma parte de la administración, de forma compartida en su caso. El sistema debe proveer de un seguro de responsabilidad civil, un fondo de garantía u otro sistema similar que asegure por un lado el normal ejercicio de la labor registral y sus efectos y, por otro, la debida satisfacción del perjudicado.

5. Cuando los Registradores no se integran en una estructura administrativa superior y ejercen individualmente su función es conveniente la existencia de un Colegio o Asociación de carácter obligatorio que represente sus legítimos intereses y que asegure que la prestación del servicio se lleve a cabo de manera homogénea en todo el Estado,

asegurando el ejercicio ético de la misma. El Colegio o Asociación ha de regirse por el principio democrático y se financia por las cuotas de sus miembros.

Cuando el Registrador ejerce su función en el ámbito de un órgano estable tiene derecho a la asociación y a la defensa de sus intereses. En este caso es el órgano estatal el que asume la responsabilidad de velar por la homogeneidad de la prestación del servicio y el ejercicio ético.

6. El Estado, central o federal, como titular de la obligación de prestar seguridad jurídica, debería dotarse de un órgano regulador (Dirección General, Superintendencia, Subsecretaría o similar) que ejerza las competencias de vigilancia e inspección del sistema a fin de garantizar en todo momento el debido ejercicio del servicio público.

### **III. SISTEMAS DE GARANTÍAS HIPOTECARIAS Y MOBILIARIAS.**

1. La Hipoteca es el derecho real de garantía por excelencia y constituye el eje central de los sistemas registrales, por lo que el necesario estudio y continua revisión de su normatividad legal es imprescindible para lograr un mercado hipotecario primario y secundario eficaz.

La Hipoteca es la principal fuente de financiación y permite garantizar la igualdad de los ciudadanos a través del acceso al crédito por la mayor parte de la población. Potencia el acceso a la vivienda incluso al margen de la solvencia personal del deudor.

Un sistema hipotecario eficaz permite que el mercado evoluciones de la escasa demanda de crédito (el particular demanda el crédito) a su oferta masiva (los acreedores ofrecen préstamos hipotecarios a todo propietario de un inmueble).

2. La Hipoteca es un derecho real con peculiaridades jurídicas importantes cuya correcta formulación fortalece su expansión y el acceso universal al crédito:

- a. No implica la desposesión del bien por parte del propietario, con lo cual éste mantiene los atributos de la propiedad.

- b. El bien hipotecado se mantiene en el tráfico jurídico y es posible tanto su transmisión como su gravamen consecutivo, lo que permite optimizar su valor de cambio.
- c. La inscripción debe individualizar adecuadamente la obligación garantizada permitiendo conocer sus elementos esenciales, especialmente la cuantía y el plazo.
- d. En materia de ejecución judicial debe implementarse procedimientos expeditivos que garanticen la oportuna recuperación del crédito por el acreedor. De esta forma se incentiva el otorgamiento de créditos en condiciones más favorables a los deudores (intereses bajos, plazos más largos, entre otros).
- e. El principio de prioridad debe garantizar la prelación y oponibilidad de la hipoteca sin excepciones, evitando la existencia de hipotecas ocultas y créditos privilegiados. En un sistema de garantías solo se conoce su existencia mediante la inscripción registral. El sistema debe evitar privilegios ocultos que mermen la eficacia de los derechos inscritos.

3. Teniendo en cuenta que la consolidación de un mercado hipotecario fortifica la economía nacional, los Estados deben atender los siguientes presupuestos:

- a. Debe fortalecer la regulación de la hipoteca, haciéndola eficiente a tal punto que resulte innecesario recurrir a mecanismos alternativos adicionales, con incremento de costes y merma de eficacia del mercado. La inscripción de la hipoteca por si sola debe proporcionar seguridad al acreedor, en cuanto a la recuperación de su inversión, al menor costo posible.
- b. Incentivar la ejecución de programas de titulación y Registro del derecho de dominio, a fin de permitir el acceso al crédito hipotecario a la mayor parte de la población.
- c. Estimular la aparición de nuevos productos hipotecarios incluidos modelos de creación y ejecución de hipotecas homogéneas de ámbito supranacional.

4. Debe presentarse atención a la importancia de la garantía mobiliaria, buscando implementar mecanismos que tiendan a su eficacia tanto en constitución, como en su modificación y ejecución.

Los bienes muebles susceptibles de una correcta identificación e individualización, constituyen una garantía adecuada, permitiendo el acceso al crédito a un amplio sector de la población, sobre todo a la pequeña y mediana empresa, que no necesariamente cuenta con propiedad inmobiliaria. Son idóneos para servir de garantía a operaciones de micro crédito.

Por medio de la inscripción se asegura la prioridad y oponibilidad de la garantía mobiliaria.

Los ordenamientos jurídicos deben facilitar que los bienes muebles identificables e individualizables sirvan como garantía mediante la inscripción en el Registro, evitando enumeraciones cerradas de bienes aptos.

La especial naturaleza de los bienes muebles permite flexibilizar los requisitos de documentación e inscripción. Corresponde a cada ordenamiento determinar el grado de flexibilización adecuado que permita estimular el crédito con garantía de bienes muebles sin merma de la seguridad jurídica.

Ciudad de Lima, 24 de mayo de 2007.

#### **e). Congresos Internacionales.**

Los Congresos Internacionales de Derecho Registral revisten una gran importancia para esta especialidad y nacieron como una forma de conseguir cierto grado de universalidad de los Principios Registrales, comunes a todos los países y como una forma de acercamiento, con las diferentes legislaciones.

También han tenido finalidades de estudio e investigación científica de figuras o instituciones del Derecho Registral.

Los resultados de los diferentes Congresos Internacionales, particularmente los organizados por el Centro Internacional de Derecho Registral han sido:

1. Establecer principios comunes o generales que puedan servir de orientación a todo Sistema Registral.
2. Alcanzar en lo posible, el acercamiento a las técnicas concretas de las legislaciones de los diferentes países, en los aspectos que cada legislación considere conveniente incluir, conforme a su propio sistema.
3. Dar divulgación al conocimiento del Derecho Comparado de los distintos Sistemas Registrales.
4. Lograr un mayor conocimiento de las Instituciones Jurídicas que han sido el tema de los diferentes Congresos.
5. Proporcionar causas de interpretación para el perfeccionamiento de un sistema determinado, con base en las conclusiones adoptadas.
6. Proporcionar causas de interpretación respecto de las instituciones en las que existan lagunas o puntos oscuros en la Legislación o legislaciones de los respectivos países.
7. Estimular a los estudiosos del Derecho y, en particular, del Derecho Registral Inmobiliario para presentar ponencias en los diferentes Congresos, que en muchos casos pasan a constituir aportaciones científicas para la Ciencia del Derecho Registral Inmobiliario.

Con estos fines se creó el Centro Internacional de Derecho Registral, CINDER, que el 2 de diciembre de 1972 celebró su primer Congreso en la ciudad de Buenos Aires, Argentina.

Como resultado de este primer Congreso se produjo la llamada Carta de Buenos Aires, la cual consta de 19 puntos, todos importantes que contienen una síntesis de lo que debe ser un Sistema Registral, a partir de un concepto básico del Derecho Registral como disciplina independiente y con normas y principios propios de Derecho Público y Privado; destaca también la importancia de los Principios de Derecho Registral,

señalándolos como las orientaciones fundamentales que informan a esta disciplina y dan la pauta en la solución de problemas jurídicos planteados en el Derecho Positivo; toca el Principio de Inscripción, señalando que es común a todos los Sistemas Registrales y es su base fundamental, del cual derivan sus efectos, tipificación y características; señala igualmente, que debe adoptarse a la unidad inmueble como base para el registro, a través del Folio o Ficha Real, para la aplicación del Principio de Determinación y la vinculación con el régimen catastral; el registro se presume exacto e integro, al proclamar la existencia de un derecho, así como cuando publica su extinción, así como que se presume que el derecho escrito existe y corresponde a su titular, quien se haya exonerado de la carga de la prueba; se refiere también a la presunción legitimadora del registro para el que adquiera de buena fe y a título oneroso con apoyo en el mismo es incontrovertible.

A este primer Congreso, le siguió el celebrado en Madrid, España, el 5 de octubre de 1974, de no menos importancia que el que le antecedió. En este Congreso de Madrid se redactó un Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes, como un intento de unificación de dichos Registros y una pretensión para sentar las bases de una universalización del Derecho Registral, señalando los principios básicos a los que deben acercarse en el futuro las legislaciones internas en cuanto sea posible.

En este mismo Congreso se estableció perfectamente el concepto de Folio Real, la base física de la finca y la mecanización e informatización del registro.

A estos Congresos les siguió el celebrado en San Juan de Puerto Rico del 27 de octubre al 2 de noviembre de 1977; el de México, llevado a cabo del 1 al 7 de diciembre de 1980 que se ocupó de analizar la función registral frente a la función judicial y a la función administrativa. En sus conclusiones se ocupó de la función calificadora registral, con referencia a la plena autonomía funcional; a la coordinación entre registro y catastro y a la publicidad inmobiliaria y la planificación urbanística.

Enseguida vino el V Congreso, celebrado en la ciudad de Roma, Italia del 8 al 12 de noviembre de 1982 y, los siguientes fueron:

VI Congreso, celebrado en Madrid, España, del 22 al 26 de octubre de 1984.

VII Congreso, celebrado en Río de Janeiro, Brasil, del 9 al 13 de mayo de 1987.

VIII Congreso, celebrado en Buenos Aires, Argentina, del 10 al 14 de octubre de 1989.

IX Congreso, celebrado en Torremolinos, España, en 1992

X Congreso, celebrado en París, Francia, del 5 al 8 de septiembre de 1994.

XI Congreso celebrado en Lisboa, Portugal, del 7 al 11 de octubre de 1996.

XII Congreso, celebrado en Marrakech, Marruecos, del 2 al 6 de noviembre de 1998.

XIII Congreso, celebrado en Punta del Este, Uruguay, del 19 al 23 de marzo de 2001.

XIV Congreso, celebrado en Moscú, Rusia, del 1 al 7 de junio de 2003.

XV Congreso, celebrado en Fortaleza, Brasil, del 7 al 10 de noviembre de 2005.

XVI Congreso, celebrado en Valencia, España, del 20 al 22 de mayo de 2008.

A estos Congresos Internacionales, hay que añadir los realizados por el Comité Latinoamericano de Consulta Registral, que suman ya 20, a lo largo de veintidós años.

Este Comité se fundó el 5 de noviembre de 1986, en la ciudad de Trelew, Provincia de Chubut, República Argentina, siendo los países fundadores, Brasil, Costa Rica, México, Perú, Puerto Rico, Uruguay, Argentina, y Ecuador.

Aun cuando en las reuniones del Comité, no hay discusiones de carácter académico, estas han servido para que cada uno de los expositores presenten sus trabajos y se comente con los representantes de otros países, que es lo que rige en el país que representa, por lo cual cada uno de los participantes regresa con una serie de experiencias, que pueden ser repetidas en su país. Igualmente, se exponen problemas de los que se aprende al efecto de no ser repetidos y, al final, se elaboran conclusiones



que recogen los puntos centrales y más importantes del Encuentro respectivo. A esta reunión fundacional, de Trelew, Argentina, le siguieron los siguientes:

- I. Encuentro. Río de Janeiro, Brasil, mayo de 1987.
- II. Encuentro. San José, Costa Rica, noviembre de 1987.
- III. Encuentro. Cartagena de Indias, Colombia, noviembre de 1988.
- IV. Encuentro. La Plata, Argentina, octubre de 1989.
- V. Encuentro. Ciudad de México, México, octubre de 1990.
- VI. Encuentro. Villa del Mar, Chile, noviembre de 1991.
- VII. Encuentro. Piriápolis, Uruguay, noviembre de 1992.
- VIII. Encuentro. San José, Costa Rica, septiembre de 1993.
- IX. Encuentro. Cartagena de Indias, Colombia, julio de 1994.
- X. Encuentro. Porto Alegre, Brasil, noviembre de 1995.
- XI. Encuentro. Buenos Aires, Argentina, mayo de 1996.
- XII. Encuentro. Lima, Perú, octubre de 1997.
- XIII. Encuentro. Panamá, República de Panamá, agosto de 1998.
- XIV. Encuentro. Porlamar, Venezuela, agosto de 1999.
- XV. Encuentro. Guayaquil, Ecuador, agosto de 2000.
- XVI. Encuentro. San Salvador, El Salvador, abril de 2002.
- XVII. Encuentro. Morelia, Michoacán, México, marzo de 2003.
- XVIII. Encuentro. Santo Domingo, República Dominicana, marzo de 2004.
- XIX. Encuentro. El Calafate, Argentina, agosto de 2005.
- XX. Encuentro. Salvador, Bahía – Brasil, julio de 2007.

Ha habido otros Congresos que han tenido nivel internacional, como la Primer Jornada Iberoamericana de Derecho Registral, celebrada en la ciudad de México del 6 al 8 de abril de 1999, organizada por el autor de esta investigación, en su carácter de Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal; la Segunda Jornada Iberoamericana de Derecho Registral que se llevó a cabo al año siguiente en la Habana, Cuba, del; el Primer Congreso Iberoamericano de Registros de la Propiedad: Territorio, Desarrollo Económico y Nuevas Tecnologías, llevado a cabo en la ciudad de Lima, Perú, del 3 al 6 de noviembre de 2002, y el Congreso Internacional: Lineamientos, Sistemas de Garantías y Modelos de Gestión en el Moderno Derecho Registral, del 22 al 24 de Mayo de 2007, llevado a cabo en la misma ciudad de Lima.

De las conclusiones de los ya dieciséis Congresos que ha llevado a cabo el Centro Internacional de Derecho Registral, CINDER, se desprenden muchos de los resultados que han recogido las declaraciones aquí

reproducidas, al igual que de los veinte encuentros a los que ha convocado el Comité Latinoamericano de Consulta Registral, al igual que otros encuentros llevados a cabo en México y Perú, a los que nos acabamos de referir.

Así, a manera de ejemplo, tenemos las conclusiones a que llegó el Primera Jornada Iberoamericana de Derecho Registral, celebrado en la ciudad de México en abril de 1999, organizado por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, que estableció las siguientes:

## **CONCLUSIONES**

### **1er. TEMA**

1. Prestación del servicio por profesionales independiente o por un Instituto descentralizado.
2. Autonomía Administrativa Económica y Financiera absoluta con libertad para la contratación de personal.
3. Inamovilidad de los Registradores y acceso por prueba de capacidad mediante oposición concurso abierto, pudiendo estar colegiados o no.
4. Autonomía plena de criterio del Registrador en la calificación de los documentos.

### **2do. TEMA**

1. El folio real es un concepto técnico jurídico que supone al inmueble
2. El folio real así considerado requiere del plexo de principios de derecho registral para su correcta aplicación.
3. La técnica del folio real puede ser aplicada a otro tipo de bienes y derechos inscribibles sobre los mismos como pueden ser, vehículos automotores, naves, aeronaves y otros semejantes.
4. La técnica de folios también es apta cuando se aplica a las personas morales o jurídicas.

5. Como consecuencia de esta técnica queda superada toda idea de transcripción o mero archivo de documentos y toda inscripción registral constituye asientos únicamente de los contenidos registrables según la ley.
6. Las inscripciones podrán realizarse en papel o en medios electrónicos.
7. La experiencia recogida señala en forma indudable que es imprescindible que los funcionarios que atiendan los Registros tengan la formación técnico jurídica especializada; así como la jerarquización consecuente que asegure la dignidad profesional que imponen esos conocimientos.
8. Debe garantizarse la integridad material de los Registros con las medidas que impidan el acceso directo de los usuarios al archivo registral.

Las normas determinarán los modos de proporcionar la publicidad registral a los usuarios.

### **3er. TEMA**

- 1.- La Publicidad Registral, es la exteriorización de los asientos registrales encaminada a hacer congocibles determinadas situaciones jurídicas relativas a bienes y personas, para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico jurídico, asegurando su oponibilidad *erga omnes* y protegiendo de esa forma a los terceros interesados.
- 2.- La Publicidad registral se caracteriza por ser rogada y pública, en virtud de lo cual cualquier persona puede acceder a la información registral por los medios que la ley habilite.
- 3.- El Registro debe informar tan sólo aquellos datos referidos a los actos jurídicos inscribibles, que la ley determine para la cognocibilidad de la situación jurídica y la seguridad en la contratación. Sin embargo, los sistemas informáticos desarrollados en bases de datos relacionales, permiten obtener información que va más allá del objeto propio de la Publicidad Registral. Por ese motivo

se recomienda la intervención del Registrador en la calificación de la petición, con el fin de evitar la formación de bases de datos paralelas y la información no pertinente a la Publicidad Registral.

- 4.- La existencia de un marco constitucional y de disposiciones legales de fondo, tanto para el Derecho a la Intimidad como para el derecho al acceso a la Publicidad Registral anteriormente definida, no tiene sin embargo soluciones claras e indiscutibles cuando la solicitud de información registral se refiere a la estructuración de datos con otra finalidad. En esos casos no se trata de la Publicidad prevista como objeto de la función Registral y por lo tanto, no es el cometido de los Registros conceder la información total o parcial de esos archivos; salvo que se trate de mandato judicial o disposición legal.
5. En razón a lo expuesto no existe conflicto entre la Publicidad Registral y el Derecho a la Intimidad del titular registral.<sup>458</sup>

Otro ejemplo, lo constituye el Acta de Morelia, que se produjo en ocasión de la celebración del XVI Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, en la ciudad de Morelia, Michoacán el 9 de marzo de 2003.

## **DECLARACIONES**

### **DECLARACIÓN PRIMERA: VISTO**

El estado actual del funcionamiento de los registros y la autonomía funcional de los mismos como camino lógico de salida de los problemas de desenvolvimiento y las dificultades que obstaculizan el cumplimiento de los propios deberes y del principio de legalidad que es de ineludible vigencia plena en los actos registrales;

---

<sup>458</sup> Los autores de estas Conclusiones fueron: Isaac Raúl Molina, por Argentina; Federico Enrique Viegas de Lima, por Brasil; Ana Paula Belmarco, por Portugal; Álvaro Delgado Scheelje, por Perú; Lea Emilia Braune Portugal, por Brasil; Raúl Castellano y Martínez-Báez y Roberto Núñez y Bandera, por México, al igual que Alberto F., Ruiz de Erenchun, por Argentina; Eduardo José Martínez García, por España; Ramón Pulido Granata, Hernando Castellanos Ruiseco y Alfonso Álvarez Narváez por México; Juan Pablo Croce Urbina, por Uruguay; Mayra Elena Rodríguez de López, por Panamá; Carlos Velandia, por Venezuela; Alicia Pavlovich Arellano, Leticia Serrano Jaen, por México.

Que asimismo, la celeridad y certeza deseable en las prestaciones del servicio debe impulsarse apoyándose en modernos medios (informática, telegestión, etc.) no se logrará sin el apoyo decidido de los poderes públicos para obtener así el nivel de seguridad jurídica plena a que deben sujetarse en todo tiempo en su actividad los registros;

Que a su vez, oídos los representantes de las entidades del área, como también, representantes de países de América Latina, y Europeos especialmente invitados a este evento, se concluyó que es inadmisibles en los tiempos que se viven, restar apoyo al perfeccionamiento de los registros de la propiedad inmueble dado los objetivos que se persiguen con sus servicios plenamente coincidentes por su naturaleza constitucional y universal, y por tanto de validez total para cada país en cuanto a los fines.

Se resolvió como conclusión, adoptar la proclama que en tiempos de independencia señaló para estas tierras el ilustre michoacano y Siervo de la Nación Mexicana Generalísimo Don José María Morelos y Pavón cuando dijo.

“La felicidad del Pueblo y de cada uno de los ciudadanos consiste en el goce de la LIBERTAD, IGUALDAD, SEGURIDAD Y PROPIEDAD. La íntegra conservación de estos derechos, es el objeto de la institución de los gobiernos, y el único fin de las asociaciones políticas”. (Apatzingán, Michoacán, Octubre 22 de 1814) - Hasta aquí la Primera Declaración.

No obstante que en la Declaración Segunda del “Acta de Morelia”, sólo se reprodujeron cuatro puntos resolutive que fueron el primero, tercero, cuarto y noveno, es de gran importancia para este trabajo, y en general para el conocimiento y difusión del Derecho Registral Inmobiliario, incluir completa la llamada “Carta de Buenos Aires” que se produjo como resultado del Primer Congreso Internacional celebrado en Buenos Aires, Argentina, porque no sólo contiene la definición de expertos de todo el mundo, respecto de la autonomía del Derecho Registral Inmobiliario, sino que, además, contiene una apretada síntesis de lo que debe ser un adecuado sistema registral inmobiliario.

## **DECLARACIÓN SEGUNDA: CONSIDERANDO**

Que según expresamente se definió en la “Carta de Buenos Aires”; por los juristas especializados en derecho registral de todo el mundo nucleados en

el Centro Internacional de Derecho Registral CINDER Buenos Aires, Noviembre de 1972.

Que “PRIMERA: El Derecho registral integra el Sistema Jurídico con normas y principios propios de Derecho Público y Privado, que coexisten y funcionan armónicamente, constituyendo una disciplina independiente de la cual el Derecho Registral Inmobiliario es una de sus principales ramas”.

Que “SEGUNDA: Los principios del Derecho Registral son las orientaciones fundamentales, que informan esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos planteados en el Derecho positivo.

Que “TERCERA: Los Registros Públicos Inmobiliarios de carácter jurídico son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares, para consolidar la seguridad Jurídica, facilitar el tráfico, garantizar el crédito, y el cumplimiento de la función social que tiene la propiedad, compatible con la libertad, el progreso y el desarrollo de los pueblos”.

Que “CUARTA: En el Estado actual de la ciencia y técnica jurídicas los Registros Inmobiliarios constituyen el medio más eficiente para la publicidad de los Derechos Reales sobre Inmuebles, los gravámenes que los afectan y las medidas que limiten o condicionen su libre disponibilidad, sin perjuicio del distinto valor y alcance que se asigne a la inscripción dentro de las modalidades de las legislaciones”.

Que “QUINTA: El principio de inscripción es común a todos los sistemas registrales y su base fundamental, del cual derivan sus efectos, tipificación y características”.

Que “SEXTA: La legislación relativa a la constitución, adquisición, transmisión, modificación, extinción de derechos reales sobre inmuebles o cualquier otra situación jurídica debe procurar la protección, tanto del interés del titular como la seguridad del tráfico jurídico, y, además, coadyuvar con la efectiva realización de los planes de desarrollo económico y social, todo ello a tenor de la idiosincrasia de cada país”.

Que “SÉPTIMA: Los medios adecuados para alcanzar la publicidad registral radican en que la legislación prevea los siguientes aspectos fundamentales:

- a) Que en todo acto o negocio jurídico inscribible intervengan siempre profesionales especializados, pues su particular preparación les permitiría examinar con espíritu crítico y valorativo el conjunto imprescindible de hechos, actos, negocios y titularidades que siempre se presentan como necesarios para alcanzar estos resultados.
- b) Que todo acto o negocio inscribible es necesario que se formalice en documento auténtico, garantizándose de esta manera la legitimidad, legalidad y certeza del derecho.”

Que “OCTAVA: La registración de derechos y situaciones jurídicas sobre bienes inmuebles debe ser obligatoria”.

Que “NOVENA: La protección registral se concede a los títulos previa calificación de su legalidad por el Registrador quien ejercita una función inexcusable”.

Que “DÉCIMA: Debe adoptarse como base para la registración la unidad inmueble y su manifestación formal, a través del folio o ficha real, para la aplicación del principio de determinación y la conveniente vinculación con el régimen catastral”.

La utilización de la unidad inmueble sustenta la vigencia íntegra de los principios de especialidad y tracto sucesivo.

Que “DÉCIMA PRIMERA: La prioridad de los derechos se determina por su ingreso en el Registro.

El rango de los derechos compatibles, en tanto no afecte al orden público, puede ser objeto de negocio jurídico, como la reserva, permuta o posposición”.

Que “DÉCIMA SEGUNDA: Los derechos inscribibles se derivarán del titular inscrito, de modo tal que el Registro contendrá el historial completo de los bienes. El tracto sucesivo puede ser abreviado o comprimido”.

Que “DÉCIMA TERCERA: Los asientos de los Registros y su publicidad formal deben estar bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia”.

Que “DÉCIMO CUARTA: El Registro se presume exacto e íntegro, tanto cuando proclama la existencia de un derecho como cuando publica su extinción, mientras por sentencia firme inscrita no se declare lo contrario”.

Que “DÉCIMO QUINTA: Se presume que el derecho inscrito existe y corresponde a su titular, quien se haya exonerado de la carga de la prueba”.

Que “DÉCIMO SEXTA: La presunción legitimadora del Registro para el que adquiera de buena fe y a título oneroso con apoyo en el mismo es incontrovertible.

Ha de asegurarse la debida reparación del interés legítimo perjudicado”.

Que “DÉCIMO SÉPTIMA: La buena fe del tercero se presume siempre, mientras no se pruebe que conoció o debió conocer la inexactitud del Registro”.

Que “DÉCIMO OCTAVA: La titularidad y la libertad de cargas o la existencia de gravámenes sobre los inmuebles se acreditará por certificación del Registro, expedida conforme a las Leyes, la cual gozará de la virtualidad necesaria en todos los países, en tanto sea compatible con las legislaciones nacionales”.

Que “DÉCIMO NOVENA: Los Estados deben evitar la sanción o derogar la vigencia de normas que restrinjan, limiten o demoren la registración, sin perjuicio de arbitrar los medios idóneos para garantizar el cumplimiento de sus disposiciones administrativas y tributarias”.

El Acta de Morelia, en su Anexo respectivo y en relación a la Décimo Noveno punto resolutorio de la propia Acta, agregó: “y que por tanto la función registral que se ejercita mediante el acto de la calificación registral está a cargo de Registradores que en todo caso deben ejercer esta función de forma independiente indelegable, máxime cuando inclusive el derecho constitucional de diversos estados contemporáneos, (ejemplo: Art. 236 Constitución de Brasil 1988), esa labor está a cargo de quienes la ejercen con carácter único y excluyente, resulta totalmente contrario a recta razón, todo derecho y a dichos principios conceptuales universalmente aprobados, como también a textos constitucionales expresos donde los hubiere, que se introduzcan modificaciones de los sistemas registrales vigentes en países del área que alteren sustancialmente, y con la consecuente inconstitucionalidad, estos principios”.



“Que a su turno también los pronunciamientos habidos en congresos y Jornadas Notariales de reconocido prestigio (INPI, UNIÓN DEL NOTARIADO LATINO, etc.) han dejado declarado en forma uniforme que son esencialmente diferentes las funciones notariales de las funciones registrales, en tanto quien intervine en la creación del documento no puede, sin alterar el principio de legalidad, independencia y juridicidad, llevar a cabo la labor de calificación registral del mismo instrumento”.

“Que la experiencia uniforme vivida por los países que poseen sistemas registrales, revela que un número apropiado de oficinas de registro de la propiedad con personal calificado, redundará siempre en beneficio de una mejor calidad de servicio, traduciéndose en eficiencia, transparencia y seguridad”.

“Así mismo, la orientación universal moderna para la materia se rige por principios de independencia, y transparencia en la organización de los servicios, de tal suerte que no sería aceptable que se concentren en una misma función la elaboración del documento y su calificación para el trámite de inscripción. Por ello el XVII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral,

### **DECLARA:**

Que los Registradores de Latinoamérica e invitados especiales (España, Portugal, Francia, EE.UU.) estiman de toda inconveniencia a la legalidad, transparencia, paz y SEGURIDAD JURÍDICA que debe respaldar todo el sistema de las transmisiones o mutaciones de derechos reales sobre inmueble, que se propongan fórmulas de reformas de los sistemas registrales existentes, en las cuales sea el propio notario autorizante del documento inscribible el que lleve a cabo la función de la calificación registral y que efectúen esos principios”.<sup>459</sup>

---

<sup>459</sup> El XVI Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, fue organizado por el Doctorando, siendo éste uno de los autores del Acta de Morelia, misma que fue firmada por representantes de Argentina, Brasil, Colombia, Costa Rica, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Honduras, México, Nicaragua, Panamá, Perú, República Dominicana, Venezuela, España, Estados Unidos, Federación Rusa, Francia y Portugal. Cabe destacar la participación del Dr. Alberto Ruiz de Erenchun, de Argentina y Secretario del Comité Latinoamericano de Consulta Registral y de los Doctores Sergio Jacomino y Ricardo Dip., de Brasil.

### **6.5.3. CONVENIOS.**

El carácter universal del Derecho Registral Inmobiliario ha permitido que se establezcan convenios entre Registros de diferentes países, como los que me tocaron celebrar entre el Colegio de Registradores de España y el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, al igual que entre este mismo Registro y el de Buenos Aires, Argentina, ambos, para el intercambio de información registral.

Estos Convenios se celebran también entre Instituciones dedicadas al estudio de la especialidad y otros que congregan a Registradores, como es el caso del que el Centro Académico de Derecho Registral, A. C. tiene celebrado con el Instituto de Registro Inmobiliario de Brasil, IRIB; la Universidad Registral de Brasil; la Asociación de Registradores de Sao Paulo, Brasil y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de la República del Perú.

### **6.5.4. REGULARIDADES.**

El Derecho Registral Inmobiliario cumple las reglas de las tradiciones científicas normales, y su Comunidad Científica reconoce la validez de las leyes, conceptos y teorías; además, a través de sus paradigmas se especifican los instrumentos de esta Ciencia y la manera de usarlos, al mismo tiempo que se establece una forma específica de interpretación.

Estas reglas tienen como propósito mostrar las regularidades de la propia Ciencia.

### **6.5.5. LÉXICO O TÉRMINOS JURÍDICOS.**

Una de las circunstancias que han facilitado llevar a cabo Congresos Internacionales ha sido el que la Comunidad Científica de Derecho Registral Inmobiliario tiene un léxico común, de suerte que los términos empleados en español, son coincidentes, con unas ligeras variantes derivadas de las legislaciones respectivas.

En cuanto a otros idiomas, que fundamentalmente son el inglés, francés, portugués, alemán, italiano, ruso y aún el chino, como vimos en el XX Congreso de Valencia, España, tienen sus equivalentes.

El CINDER estuvo trabajando en lo que pudiera ser un diccionario común y, durante el Congreso de Punta del Este, Uruguay, distribuyó entre los Congresistas un primer documento.

#### 6.5.6. COMUNIDAD CIENTÍFICA

La Comunidad Científica de la materia, tiene carácter internacional, y está constituida, fundamentalmente, por todos los miembros de las organizaciones adheridas al Centro Internacional de Derecho Registral -CINDER-, organización que ha llevado a cabo los Congresos Internacionales más importantes, incluido el XVI de Valencia, España; los especialistas que han asistido y contribuido a formular las Declaraciones de La Antigua, Cartagena y Santa Cruz de la Sierra, así como quienes forman parte del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, y han participado en forma activa en los Congresos organizados por este grupo, que llevó a cabo el XIX Congreso, en El Calafate, al extremo sur de la Argentina, llevado a cabo entre el 28 de agosto y el 2 de septiembre de 2005, y más adelante el XX Encuentro celebrado en Bahía, Brasil, del 7 al 11 Julio de 2007.

#### 6.5.7. LEY UNIFORME O TIPO.

Ya he comentado que en el II Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrado por el CINDER en Madrid, España, en 1974, se elaboró el proyecto de “**Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes**”, que fue presentado con la idea de “aproximar en lo posible las normas que regulan las relaciones de Derecho privado de los distintos países”. El proyecto consta de 29 artículos más una disposición final que señala que “las normas de la presente Ley, una vez aprobadas y ratificadas por los Estados interesados, quedarán incorporadas a los respectivos Ordenamientos Jurídicos, en los cuales recibirán el desarrollo que sea preciso”. Este trabajo constituyó el primer esfuerzo por establecer una ley común.<sup>460</sup> Desde entonces, por lo menos, la universalización del Derecho Registral era deseada y procurada. Por esto, se pretendió, en ese intento, la unificación de los Registros Jurídicos de Bienes. En este Congreso se hizo una distinción precisa entre los Registros Jurídicos de Bienes y Registros Administrativos.<sup>461</sup>

---

<sup>460</sup> Eugenio Fernández Cabaleiro fue el ponente del proyecto

<sup>461</sup> DE FUENTIS Sánchez, Narciso. Presidente de la Comisión Primera del Congreso. Anales del II Congreso del CINDER. Actividades Científicas. Biblioteca del Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España- Centro de Estudios Hipotecarios. p. 39.

Resulta importante consignar los cuatro puntos explicativos del proyecto, que fueron colocados a manera de introducción, ya que hasta la fecha, en los Congresos y Reuniones Internacionales, las conclusiones a las que se arriban, se hacen a manera de sugerencias. Estos puntos son los siguientes:

- I. Que el estado actual de la legislación y la doctrina registral permite afirmar la existencia de un patrimonio común de principios teóricos y criterios técnicos, cuya universalidad declaró el I Congreso Internacional de Derecho Registral en el documento conocido como “Carta de Buenos Aires”, que ahora se ratifica y a cuyos postulados debe ajustarse todo desarrollo posterior.
- II. Que este propósito es compatible con el respeto debido al orden público interno y a las peculiaridades de las distintas legislaciones.
- III. Que la Ponencia presentada por la Delegación de España, bajo el nombre de Proyecto de Ley Uniforme, responde al propósito claro y explícito de dar un nuevo impulso al proceso de universalización del Derecho Registral.
- IV. Que para el logro de este objetivo inmediato la Ponencia española constituye una aportación valiosa y orientadora, de la cual es conveniente partir para detectar las coincidencias y analogías de las legislaciones, así como de sus discrepancias, y de este modo medir el alcance de la tarea propuesta.

Dentro del impulso de internacionalización del Derecho Registral que comento, y el tráfico de bienes de los distintos países, la Asamblea General de la ONU, en la sesión del 16 de diciembre de 1996, presentó la **Ley Modelo de la CNUDMI sobre Comercio Electrónico**, referida a bienes muebles y que, resulta interesante, especialmente ante la posibilidad real de que se pudiera adoptar una Ley semejante para inmuebles, si no de tipo universal, si de tipo regional.

En cuanto a Leyes Registrales, de posible aplicación nacional, está la que nos tocó elaborar en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal en 1999, que se llama **Ley del Sistema Registral de la Propiedad Inmobiliaria para el Distrito Federal**, que podría ser replicada en los Estados mexicanos que la quisieran adoptar. Esta Ley consta de 115 artículos, en 13 títulos, a los que se le añadieron 6 transitorios.

Más recientemente, a instancias de los Directores de los Registros Públicos del País, agrupados en el IMDERAC, el Director General del Registro del Patrimonio Inmobiliario Federal, de la Secretaría de la Función Pública, con su personal, elaboraron lo que llamaron **Ley Tipo de los Registros Públicos de la Propiedad en México**, integrada por 238 artículos, la cual se presentó en el Congreso del IMDERAC en la ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, que tuvo lugar del 7 al 9 de diciembre de 2005, pero la mesa no la puso a discusión.<sup>462</sup>

En este mismo sentido, es decir, a propósito de la universalidad del Derecho Registral Inmobiliario, el Dr. Alberto Ruíz de Erenchun, en uno de los Encuentros que el Comité Latinoamericano de Consulta Registral presentó un proyecto de lo que él llamó **AMERIPOTECA**, como una aportación, para que fuera adoptada por los Estados de Latinoamérica.

A propósito del mismo tema de la Hipoteca, Ruth Jannette Cuestas, Director de Relaciones Internacionales del Centro Nacional de Registros de El Salvador, presentó en otro de los Encuentros del Comité Latinoamericano su proyecto de **Hipoteca Centro Americana**, mismo que, perfeccionado, llevó al Congreso Internacional de Lima de mayo de 2007, ya como aprobado por el Consejo Registral Inmobiliario de Centro América y Panamá –CRICAP–, habiendo informado que ya estaba en operación.

En Europa ya se maneja este mismo concepto para que, dentro de la Comunidad Europea, se puedan constituir hipotecas, respecto de las cuales, la garantía hipotecaria pueda estar en un país distinto de donde se encuentre el acreedor. Esto implica que las ejecuciones de las hipotecas se puedan hacer con rapidez.

## **CONCLUSIONES PARTICULARES DEL CAPÍTULO.**

Por lo expuesto en este capítulo, ha quedado demostrado el carácter autónomo de la especialidad, cuyo nombre más apropiado, aunque no describa totalmente lo que comprende, es el de Derecho Registral Inmobiliario. También es importante convenir, por la relevancia que en la Comunidad Internacional tiene España en la especialidad, y su influencia en otros países, que cuando nos refiramos al Derecho Hipotecario, lo habremos de tener como un sinónimo del Derecho Registral Inmobiliario.

---

<sup>462</sup> El Director General del Registro del Patrimonio Inmobiliario Federal, era el Licenciado Vicente Anaya.

Por otro lado el Derecho Registral Inmobiliario pertenece al Derecho Civil, como una rama de él, al mismo tiempo que, una parte, pertenece al Derecho Administrativo.

La importancia de estas conclusiones, radica en lo dicho en la presentación de este mismo capítulo, en cuanto que el Derecho Registral Inmobiliario, a través de sus dos elementos fundamentales, la Publicidad y el Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, cumplen una importantísima función, que desafortunadamente en México se ha visto disminuida e incluso pervertida.

Ante esta situación, es indispensable que se conozca ampliamente lo que es el Derecho Registral Inmobiliario, el Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, su operación y los efectos que produce tanto jurídicos como económicos. Esta divulgación debe hacerse a través de las instituciones de cultura superior, y su enseñanza en las facultades de Derecho debiera estar separada del Derecho Notarial, pues aunque ambos se complementan, su importancia justifica la división. Inclusive, sería muy importante, en beneficio de la profesionalización de quienes laboran en los Registros Públicos de la Propiedad Inmobiliaria, que se diseñara una Especialidad en las divisiones de postgrado, y que inclusive pudiera llegar a impartirse a nivel de Maestría.



## CONCLUSIONES GENERALES

### PROPIEDAD.

En la presente investigación he abordado al inicio, lo relativo a la "PROPIEDAD", por considerar que este es el bien jurídico protegido, con relación al tema de la tesis. He comenzado desde la evolución de la "PROPIEDAD", desde sus primeros principios, para seguir con su evolución, a través de los tiempos, para llegar hasta la época contemporánea. Desde la idea primitiva, a través de la posesión, del apoderamiento, hasta la creación intelectual y por tanto abstracta del concepto de "PROPIEDAD".

A lo largo del tratamiento detallado de la "PROPIEDAD", que hago en el primer capítulo, queda demostrado el papel preponderante, esencial y de la mayor trascendencia, que esta ha tenido en la vida del hombre, desde cualquier perspectiva o tendencia social o política desde la cual se la quiera ver. Elogiada por unos, y tenida como un derecho natural, y por tanto, consustancial al hombre, hasta los que la han anatematizado y vertido sobre ella toda clase de epítetos e imputaciones, como el hacerla responsable de todos los males de la humanidad. De una o de otra manera, como se la quiera ver, ahí está; ya como propiedad individual, ya como propiedad colectiva o propiedad del Estado, pero siempre la vamos a encontrar.

Esa importancia de la "PROPIEDAD" la vemos con mayor claridad, desde que los pueblos primitivos trataron de protegerla e idearon formas para darle publicidad, de manera de saber quien era propietario y si las fincas tenían algún gravamen, o desde la primera etapa de Roma en que el Estado se convierte en el gran propietario, y de esa forma crea para si su gran riqueza, hasta desembocar, finalmente, en la creación de los Registros Públicos, para darle la publicidad y la seguridad jurídica a la propiedad, así como al tráfico inmobiliario, que el mundo moderno requería y que el contemporáneo exige.

En un principio como se establece en la investigación, cuando en el mundo la población era muy reducida, los pueblos o villas, eran pequeños, lo cual permitía que todos se conocieran, y por tanto, todos sabían quienes eran propietarios y de que, si sobre su propiedad pesaba alguna carga. Sin embargo, en la medida en que la población fue creciendo, a la par que los





Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

pueblos y villas, y surgieron las primeras ciudades, fue preciso idear formas que permitieran conocer el tamaño de las propiedades, sus linderos y el nombre de sus propietarios. La primera forma de delimitar las propiedades, fue utilizando mojoneras de piedra, pero también de otros materiales, y piedras labradas que usualmente se colocaban al frente de la finca, que contenían el nombre del propietario, y en ocasiones, si pesaba sobre ellas alguna carga.

En la actualidad, en los Registros más avanzados se utilizan bases gráficas georeferenciadas que concuerdan, perfectamente, con los asientos registrales.

## **PUBLICIDAD Y REGISTRO PÚBLICO.**

El trabajo aborda, también, la evolución de la Publicidad Registral y de los Registros Públicos, desde la época asirio-babilónica, pasando por la griega, egipcia, romana y germánica, para llegar a la época moderna y contemporánea. Tanto la Publicidad Registral y el Registro Público, fueron abordados en el capítulo II. Respecto de este último, expuse las diferentes formas como puede ser visto o considerado, donde debemos destacar que, ante todo, es una Institución Jurídica, en tanto que la Publicidad es su contenido, y el objeto que persigue, consiste en “proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción, y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado en el Registro Público”.

## **SISTEMAS Y PRINCIPIOS REGISTRALES.**

Ya en la época contemporánea, que sitúo hacia el año de 1850, se habla, por primera vez, de Sistemas y Principios Registrales, y abordo los principales Sistemas, destacando las características esenciales de cada uno, con objeto de poder llegar a determinar cual es el que mayores ventajas representa, de acuerdo a sus efectos jurídicos, y en estas condiciones, poder recomendar, dentro de la tesis, el más apropiado para México.

Por lo que a los Principios Registrales se refiere, también se analiza cada uno de ellos, puntualizando el alcance que cada uno tiene, y la importancia de su aplicación, especialmente cuando se trata de llevar a cabo la

calificación del documento, ya que entre más fuerte o robusta sea , mayores serán los efectos que produzca. En este punto se vierte la Declaración de la Antigua, conectada con las de Cartagena y de Santa Cruz de la Sierra, a las que se ha sumado la Declaración de Lima, que se produjo en mayo del 2007. Por considerar que constituyen la frontera del conocimiento en materia registral, que forman el paradigma del Derecho Registral y del Registro Público y que tienen el consenso de la comunidad científica internacional.

## **SISTEMAS REGISTRALES EN AMÉRICA LATINA Y ESPAÑA.**

Importante me pareció abordar los Sistemas Registrales de algunos países latinoamericanos, con determinadas características, para ver su grado de avance, y que esto nos pueda conducir a ver, con más claridad, bondades y problemas, con la idea de aplicar los primeros, si nuestra realidad lo permite y, desde luego, evitar los segundos.

### **ARGENTINA.**

El primer país, por orden alfabético, es Argentina. Quizá uno de los puntos destacables y positivos del Sistema argentino, sea la “Reserva de Prioridad”, aunque sus críticos señalan que esta da pie para cometer fraudes.

El Sistema argentino tiene serias deficiencias que hacen que no sea un sistema fuerte, que tienen como origen el que se permita que los Escribanos o Notarios puedan ser al mismo tiempo Registradores, lo cual debilita al Sistema, con lo que se ha convertido en una “oficina de recepción y ordenación de la documentación notarial”, al no estar diferenciada la naturaleza de unos y de otros. Con esto, la calificación registral, tan importante, se vuelve superficial, y por ello, solo se aplican unos cuantos principios registrales. En relación a esto mismo, y como lo dispone la Ley, en el Art. 8º, la Calificación Registral se vuelve superficial, insuficiente, cuando el Registrador solo puede entrar más allá de las formas extrínsecas del documento, cuando se trate de documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta. Los Principios de Legalidad y Fe Pública no se aplican; es más: son inexistentes, pues la Ley no los contempla.

Además, el Folio Real electrónico que usan, publicita solo los datos vigentes, y no contiene información histórica como lo hace el Folio Real, con lo cual se protege a la persona.

Un punto favorable para el Sistema argentino, está en el Art. 21 de la Ley, que al considerar como público al Registro, “para el que tenga interés legítimo...”, con lo que incorpora el “Derecho a la Intimidad”, propio de los Sistemas más avanzados.

## **BRASIL.**

El Sistema brasileño es de inscripción constitutiva, que se apoya en el negocio causal, y la presunción de exactitud que genera, es *iuris tantum*, y no se protege al tercero registral o hipotecario, lo que no lo hace un Sistema sólido, lo cual puede ser considerado como una condición que no le favorece, y desde luego, no lo sitúa entre los más avanzados. A este respecto, está por presentarse un proyecto de ley, que haría reformas importantes al Sistema, como la adopción de *numerus apertus*, para los Derechos Reales.

Es de destacar la autonomía de que goza, y la independencia del Registrador, su forma de ingreso y permanencia en el Sistema.

## **CHILE.**

En el caso de Chile, podemos observar que su Sistema, de Folio Personal, considerado por todos, como algo obsoleto, funciona muy bien, dado el alto nivel profesional de los Conservadores. Como en el caso de Brasil, es de destacar la autonomía del Sistema, así como la forma como ingresan al servicio registral los Conservadores, su permanencia y la organización y llevanza del Registro.

En ambos países, Brasil y Chile, por la forma en que se presta el servicio, los ingresos que obtienen Registradores y Conservadores, por proporcionar el servicio, son buenos, y van de acuerdo a su condición de juristas y la alta responsabilidad que tienen todos los Registradores; debo decir que las percepciones de los colegas brasileños y chilenos, varían de acuerdo a la importancia del Registro a su cargo. Esto explica, por otra parte, que en realidad no haya corrupción.

## **EL SALVADOR.**

Por lo que a El Salvador, se refiere, debo de señalar, como algo destacado, la creación del Centro Nacional de Registros, que vino a descentralizar la función del Registro Inmobiliario, y el gran esfuerzo llevado a cabo por el Centro, a partir del 'barrido' catastral y jurídico, de todo el territorio del país, mediante trabajos aerofotogramétricos, y trabajos de campo y mapeo, que le ha permitido modernizar el Registro y el Catastro. Es de destacarse la conversión del sistema de inscripción de Folio Personal al de Folio Real.

El haberle dado autonomía financiera y administrativa, al Registro, constituye un gran logro, que sitúa a El Salvador, en el camino de una auténtica modernización.

Debo decir que no me gusta la idea de integrar al Registro de la Propiedad Inmobiliaria, con otros registros, aunque sean jurídicos, bajo la dependencia del CNR, y menos con el catastro, por tener fines muy diferentes. Asimismo, el sistema de transcripción, a la manera del francés, aunque se le hayan hecho adecuaciones, no me parece que sea conveniente.

Estimo que la calificación registral, sin ser vigorosa, es muy aceptable, ya que el Registrador puede ir más allá de las formalidades extrínsecas.

## **PANAMÁ.**

El Registro de Panamá presenta una modalidad que logró recientemente, concretamente en el año de 1999, y que corresponde a una tendencia generalizada de los Registros modernos, que consiste en que en la actualidad es una Entidad Autónoma. Sin embargo, esta autonomía no ha llegado a ser plena, como debería ser, si se quiere tener un Registro que brinde Seguridad Jurídica plena a la Propiedad Inmueble, para lo que es preciso que esta sea operativa y económica. En realidad ninguna de las dos condiciones se da, pues el Registrador no tiene la independencia necesaria que garantice su imparcialidad, ni que se disponga de los recursos necesarios para dar un servicio eficiente y eficaz. En la práctica, lo más importante para el Registro panameño, es recaudar lo más posible, para destinar la mayor parte, al gasto público, con lo cual se desnaturalizan sus fines. El Registro de Panamá, es el más caro de Latinoamérica, lo cual no habla bien de ese Sistema, no solamente lo encarece. No puedo

precisar si se trata de desconocimiento del Derecho Registral y la función del Registro, o se trata de una cuestión deliberada, para obtener a través del Registro, recursos para el gasto público; el hecho es que se destina un 65% de los ingresos al Fisco, y además, en los informes anuales se remarca, con timbre de orgullo, la gran capacidad de recaudación del Registro, y la contribución al gasto público.

## **PERÚ.**

El avance que el Registro en el Perú tuvo, a partir de la creación del SUNARP, en 1994, es digno de elogio, pues sufrió una transformación notable, y digna de encomio, que cambió el propio Sistema. Los países Iberoamericanos, que no han transformado sus Registros, por las razones que sean, tienen en el Perú un ejemplo a seguir.

El SUNARP surgió como un organismo descentralizado, con personalidad jurídica, y patrimonio propio, así como autonomía funcional, jurídico-registral, técnica, económica, financiera y administrativa. La autonomía de sus funciones hace que el Registrador pueda examinar los documentos, sin ningún tipo de presión o bajo la influencia de terceros, lo cual establece una de las condiciones indispensables a un Sistema eficaz. Por otra parte, la confianza que genera entre el público, la autonomía, es algo que contribuye a que el Sistema funcione de mejor manera, y se refleja de forma directa en el tráfico jurídico.

No estoy convencido, por otro lado, como en el caso de El Salvador, en la dependencia jerárquica administrativa que tiene el Registro Inmobiliario respecto del SUNARP, pues el Registro de la propiedad Inmobiliaria debe ser autónomo *per se*.

El Sistema peruano se distingue del resto de los países aquí analizados, entre otras cosas, en tener un Tribunal Registral, donde se resuelven los recursos de inconformidad de los usuarios.

## **URUGUAY.**

Algo parecido al Sistema Argentino ocurre en el Uruguay, solo que agravado, pues ahí, para ser Registrador, hay que ser Escribano, situación que hace del Uruguay, que sea el único en el mundo con antecedentes romano-germánicos en que se de esta situación. A esto hay que agregar

el absurdo de que exista una carrera universitaria en que la persona se gradúa como Notario y no como abogado, circunstancias que explican el hecho de que en ese país, de tan solo un poco más de 3 millones de habitantes y un área geográfica de apenas 176,215 km.2, haya 5,000 Escribanos. Por poner un ejemplo, y para relacionar la proporción, en México, en el Distrito Federal, con 10 millones de habitantes, hay solo 250 Notarios.

Ya advertía respecto de algunos inconvenientes que se asemejan al Sistema argentino, agravado por el hecho de que para ser Registrador es necesario ser Escribano, confundiendo así la naturaleza jurídica de ambas funciones, que si bien se complementan, son diferentes e incompatibles. Uruguay es el único país Iberoamericano y de todos los países del mundo jurídico, con antecedentes romano-germánicos, en que se da esto que debe ser considerado como una anomalía.

Lo anterior tiene repercusiones directas en la calificación registral que se torna irrelevante, hasta cierto punto, pues no se aplican los principios registrales esenciales para que un Sistema brinde la Seguridad Jurídica a que todo país debe aspirar, si se quiere dar garantía plena al propietario, respecto de su dominio, así como a los titulares de los derechos inscritos, al tercero registral, y al tráfico inmobiliario.

## **ESPAÑA.**

Al examen de esos países latinoamericanos, consideré imprescindible entrar al estudio del Sistema Registral español, no solamente porque nuestras instituciones jurídicas encuentran ahí su antecedente, sino además, por el hecho de ser, junto con los Sistemas alemán, austriaco, australiano suizo y tal vez el inglés, uno de los más avanzados del mundo. Así pues, he repasado los muy positivos efectos jurídicos que tiene un Registro de Derechos, particularmente si se le compara con los de Mera Oponibilidad.

Destaca dentro del Sistema español, el tratamiento de la Fe Pública, y la forma como protege el Sistema al tercero registral.

El Sistema español es uno de los pocos que garantizan una sola titularidad respecto del dominio sobre los inmuebles así como de los demás derechos inscritos, y asegura como verdad oficial, lo que los asientos del Registro publican.

El que adquiere, queda protegido de los vicios que pudieran contener los títulos anteriores que no consten en el Registro. De esta manera, el Registro no solo protege la propiedad inmobiliaria, sino que extiende esta protección al tráfico inmobiliario.

Tres artículos de la Ley Hipotecaria española son, a mi juicio, la columna vertebral del Sistema: el artículo 18 relacionado con la Calificación Registral, que hace que el documento que ingrese, sea tan solo el documento perfecto; el artículo 34, que protege al tercero hipotecario y en esa medida al tráfico jurídico, y el 296 que referido al Principio de Responsabilidad, hace responsable al Registrador, por los errores que cometa, mismo que tiene plena eficacia, pues se le da un estricto cumplimiento. Esto mismo habla del grado de perfección del Sistema, pues si se cometieran muchos errores, éste se colapsaría. Estos tres artículos, como el resto de los que componen la Ley, son aplicados rigurosamente.

Nada de esto debería extrañarnos, si consideramos que los españoles tienen 150 años trabajando en su Sistema y mejorándolo. Como lo digo en la investigación, resulta sorprendente lo asentado en la Exposición de Motivos de la primera Ley Hipotecaria, donde se vierten las razones que les condujeron a establecer un nuevo Sistema, y los efectos jurídicos esperados con su expedición y aplicación. Y el buen éxito del Sistema radica en que, además de estar bien estructurado y gestionado, ha habido continuidad en la línea vertebral del Sistema, al grado de que esa Exposición de Motivos está vigente, no obstante el tiempo transcurrido.

Esa continuidad se la han dado los grandes Hipotecaristas, como se les llama en España.

No podría ser verdaderamente objetivo en mi apreciación, si no hiciera referencia a los grandes juristas de entonces, como García Goyena, Luzuriaga, Gerónimo González y Bienvenido Oliver, y a los notables Hipotecaristas, como se les llama en España, como Ramón María Roca Sastré, y más recientemente, José Manuel García y García.

Pertenecientes a otra camada, están Celestino A. Cano Tello, Antonio Pau Pedrón, José María Chico y Ortiz, Manuel Peña Bernardo de Quirós, Lino Otero y otros con meritorias obras que han contribuido a enriquecer el tratamiento del Derecho Registral en su fase de transformación a la modernidad.



El Registro Público español resulta uno de los más importantes del mundo, no solo por las razones apuntadas, sino también por su autonomía, el alto grado de preparación de los Registradores, la independencia de que gozan, su organización interna, la llevanza del Registro, así como su dependencia y supervisión del Ministerio de Justicia.

Mi conclusión, en cuanto a cual de los Sistemas Registrales es el mejor, es en el sentido de que el que satisface de mejor manera los fines para los que fue creado el Registro, es el de Fe Pública o de Derechos o "Titles", pues produce efectos jurídicos fuertes.

## **SISTEMA REGISTRAL MEXICANO Y SU PROCEDIMIENTO.**

El Sistema Registral Mexicano, -creo que podemos hablar así, en singular, a pesar de que haya tantos Registros como Entidades-, como sabemos, es heredero del español, solo que el Código Civil del 70, para el Distrito Federal, hizo una mala copia de la Ley Hipotecaria de 1861. No obstante lo anterior, el Sistema está bien diseñado en términos generales, solo que se ha venido desnaturalizando.

Quizá la cuestión más delicada radica en el hecho de que, aún cuando la Legislación mexicana recoge una parte importante de los principios jurídicos que han sido incorporados en la mayoría de las Legislaciones y Registros modernos, en la práctica muchos no se aplican o su aplicación se hace de manera limitada.

Otro punto importante lo encontramos en la facultad que se arrogan los Tribunales para interpretar las Leyes, lo cual resulta en detrimento del servicio registral y, lo que es peor de la Seguridad Jurídica que el Registro debiera proporcionar a la propiedad y al tráfico inmobiliario.

Dentro de la lista de obstáculos importantes, para el Sistema Registral Mexicano, está la falta de protección para el "tercero registral", que hace nugatorio, en este caso, el principio de Fe Pública Registral, y que hace que exista desconfianza sobre lo que el Registro publica. Es preciso que los asientos registrales tengan un valor jurídico absoluto, frente al tercero adquirente de buena fe.

## **REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO Y SU PROBLEMÁTICA.**

### **Publicidad**

Por lo que respecta a la publicidad, uno de los problemas es el hecho de que en la mayor parte de los Registros, la publicidad formal se hace mediante la consulta de libros, folios o en el sistema informático y, por lo que a las certificaciones de refiere, estas se hacen en fotocopia o a través del propio sistema informático y firmadas o rubricadas por un funcionario que usualmente no es el Registrador, o bien, por el Director o Director General, que no necesariamente es Registrador o cuenta si quiera con una Licenciatura en Derecho.

En la mayor parte de los Registros de la República Mexicana, los certificados se expiden en papel común y corriente y no se utilizan formas de seguridad que garanticen la autenticidad del documento. Ya señalé en el cuerpo de este trabajo, que estas prácticas vulneran los Principios de Legalidad, Folio Real, Tracto Sucesivo y Especialidad, a la vez que produce dificultad para conocer con toda certeza, la verdadera situación jurídica de un inmueble.

El principio de inscripción resulta nugatorio, pues a los libros se les incorpora tan solo el título público, con un resumen; y se anota tan solo el tipo de contrato, los datos de los adquirente y la fecha de inscripción, sin que se mencionen las cargas que gravan el derecho que se inscribe, lo que sin duda produce una forma de clandestinidad.

Alarmante resulta que en la mayor parte de los Registros se dé la falsificación de documentos, la extracción y/o mutilación de los mismos; pérdida, por robo, de hojas de libros, así como de folios registrales, e incluso, de libros completos. Entre las consecuencias negativas que esto produce se encuentran las siguientes: dificultad o imposibilidad para el interesado que desea conocer la situación jurídico-registral de un inmueble, lo que trae consigo la necesidad de contratar a alguna persona, regularmente gestores o "coyotes", para que hagan la averiguación del caso. Esto hace que el Registro no cumpla una de sus funciones esenciales que consisten en proporcionar información clara y confiable, por una parte, y por la otra, que hace desaparecer la responsabilidad que debe tener el Registrador, para los casos en que cometa un error. Por otra parte, encarece el servicio de manera innecesaria.

La información que proporciona el Registro se ha ido devaluando a medida que ha transcurrido el tiempo, y lo mismo le ha ocurrido a sus asientos, lo que de alguna manera lo ha convertido en un Registro Administrativo, al que solo se le da valor informativo. Por esta razón, la responsabilidad del Registrador a que se refiere el Código Civil del Distrito Federal en el Artículo 3003, que está relacionado con el Artículo 114 del Reglamento del Registro Público del Distrito Federal, se vuelve inexistente. Este es un punto central en cualquier Sistema Registral que funcione adecuadamente.

### **Tercero Registral.**

Otro de los problemas de gran importancia está en el texto del Artículo 3009 del Código Civil Federal, así como el del Distrito Federal, que se refiere a los derechos adquiridos por terceros de buena fe, “una vez inscritos, aunque después de anule o resuelva el derecho del otorgante”, y enseguida se le agrega: “excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo Registro, lo dispuesto en este Artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley”.

Aquí como se explica en la parte conducente del trabajo, un tercero, confiado en lo que el Registro publica, contrata con quien ha adquirido su derecho en virtud de un negocio nulo. En estos casos la mayoría de las Legislaciones protege al tercero del caso apuntado. Ante este problema los tribunales mexicanos, a través de sus fallos, hacen una errónea y peligrosa interpretación del principio de Fe Pública para el perjudicado y para la eficacia del Registro, así como para la confianza que debe haber en él. Por esta virtud en México, el adquirente está obligado a investigar todos y cada uno de los títulos anteriores al suyo. Este trabajo consume mucho tiempo y encarece el servicio. Si esta investigación no la hace o no la lleva a cabo de manera correcta la culpa se le atribuirá a él.

Esta forma de interpretación de los tribunales ha propiciado la devaluación del Registro, en el que pocos confían.

### **Cargas y Títulos Ocultos.**

El Artículo 3011 del Código Civil del Distrito Federal previene que para que surtan efectos contra tercero, los Derechos Reales y cualquier gravamen o

limitación a los mismos o del dominio, “deberán constar en el Folio de la finca sobre la que recaigan, en la forma que determine el reglamento”.

En la práctica, el resultado es que, los efectos que producen los asientos registrales, no se cumplen, ya que existen diversas excepciones, a través de las llamadas **cargas ocultas**, así como **títulos ocultos**. La realidad es que la Ley y la jurisprudencia le otorgan preferencia a gravámenes y derechos que no están inscritos, frente a otros que si lo están. La consecuencia que esto tiene, es la desconfianza de quienes desean adquirir un inmueble e impide un mayor desarrollo del crédito inmobiliario.

### **Aviso Preventivo.**

El Aviso Preventivo de que habla la ley fue ideado para dar garantías a un hipotético comprador, sin embargo estos Avisos son utilizados, con frecuencia, por el deudor que conoce el embargo que se hubiera decretado en sus bienes, y lo utiliza con objeto de evitar que el embargo pueda ser registrado y así obtener el plazo de 30 días que la ley otorga, mismo que utiliza para vender su finca y que, como consecuencia de esto, aparecerá libre de cargas. No es raro que a través de este mecanismo, se hagan ventas simuladas.

Un análisis de este problema, guiado por la simple lógica, debe llevarnos a pensar que no es posible que se de prioridad a la mera intención de celebrar un contrato o de formalizarlo ante Notario, frente a un derecho de crédito existente y que incluso ha sido decretado judicialmente. El asunto se torna grave cuando el Artículo 3013 del Código Civil del Distrito Federal, se refiere a la concurrencia y prelación de los créditos, que dice: “La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca y otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aun cuando su anotación sea posterior, siempre que se de el aviso que previene el Artículo 3016. Si la anotación preventiva se hiciera con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aun cuando tal aviso se hubiera dado extemporáneamente”.

## **Prioridad.**

Por lo que respecta al Principio de Prioridad que esta reflejada en el Artículo 3013 del Código Civil del Distrito Federal, puedo decir que funciona adecuadamente en algunos Registros, pero en otros, se presentan problemas que, como podemos deducir, tiene consecuencias muy serias. Este es el caso de los Registros que por tener o recibir un cúmulo de asuntos, combinado con su mala organización, hace que el servicio de colapse y que no todos los títulos que se reciben en el día, son presentados, y solo se lleva a cabo dicha presentación cuando se procede a su despacho; con esto, se altera fácilmente la hora e incluso el día de su presentación. Sus causas son el desorden y la corrupción de lo cual muchos Registros son presa.

El segundo problema consiste en considerar al pago de los derechos como criterio para fijar la prioridad de los derechos. Este problema nos habla claramente, de hasta que punto se han llegado a desnaturalizar la función registral inmobiliaria, que ha hecho del Registro mera oficina Administrativa, más interesada en el cobro de una tasa que en la protección de los derechos. Un Sistema registral efectivo no puede funcionar, si los derechos reales de la persona dependen de que se haya o no adelantado el pago del precio que el Estado cobra por el "servicio" prestado.

Utilizando el método deductivo hay que señalar que el Estado sabe que el sistema no funciona y que el "servicio" que presta "no vale lo que se cobra, pero su interés esta en recaudar lo más que se pueda, para destinarlo a financiar otras actividades o sectores. Es pertinente decir que esta práctica está generalizada en México, pues no hay un solo gobierno que destine todo lo que el Registro Público Inmobiliario recauda por concepto de derechos al servicio registral. Esta práctica, está expresamente prohibida en la Unión Europea y en los Estados Unidos es algo impensable, pues de inmediato sería impugnado ante los Tribunales. El método tramposo consiste en coaccionar al interesado para que entienda que su título no se considera presentado, si no se han pagado los derechos respectivos.

## **DERECHO REGISTRAL Y SU AUTONOMÍA.**

Este punto lo abordé, exclusivamente, con el propósito de poder determinar si nos encontramos frente a una rama autónoma del Derecho, y en estas condiciones, dejar establecido el desarrollo y evolución que ha tenido y que

puede y debe tener a futuro, así como considerar la importancia de su enseñanza y divulgación en las universidades, y concretamente en las facultades de Derecho y en los institutos y centros académicos. Por otra parte, proponer las formas en que se puede influir en los políticos que tienen el poder de decisión para transformar los Registros Públicos Inmobiliarios, en las instituciones que respondan al fin para lo que fueron creados.

## **Congresos.**

Desde 1972, con el I Congreso Internacional de Derecho Registral organizado por el Centro Internacional de Derecho Registral –CINDER– que se llevó a cabo en la ciudad de Buenos Aires, Argentina, hasta el XVII que tuvo lugar en Valencia, España, en mayo de 2008, se vienen celebrando con una periodicidad bi-anual. Además, se llevan a cabo, cada año, los organizados por el Centro Latinoamericano de Consulta Registral, y que el último tuvo lugar en Bahía, Brasil, en julio de 2007, a los que habría que agregar a la I Jornada Iberoamericana de Derecho Registral celebrada en la ciudad de México en Abril de 1999, que fue una reunión internacional, que me tocó organizar, en la que contamos con el aval del CINDER y la presencia de su entonces Secretario General, Rafael Arnaiz Eguren. Tanto el que esto escribe, como el Doctor Arnaiz acompañamos al Jefe de Gobierno de la ciudad de México, Cuauhtémoc Cárdenas a la inauguración. A ésta le siguió la II Jornada que se llevó a cabo en La Habana, Cuba, y posteriormente, una tercera que organizó la SUNARP en Lima, Perú, a la que llamó Congreso Iberoamericano de Derecho Registral.

Es justo mencionar que el XVII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, se llevó a cabo en la Ciudad de Morelia, Michoacán, en marzo de 2003, habiéndome tocado la responsabilidad de organizarlo.

En cada uno de esos eventos, ha habido aportaciones muy importantes al Derecho Registral y al funcionamiento de los Registros Públicos, con lo que se han venido fijando los principios registrales y las bases sobre las que debe descansar un buen Sistema Registral y por tanto, fijando los paradigmas de la especialidad.

Esta constancia de los trabajos científicos y de la presencia invariable de representantes de todos los países del mundo occidental en estas reuniones de trabajo, confirma la aseveración de que estamos frente a una rama autónoma del Derecho.

## **Comunidad Científica.**

Si revisamos las memorias o anales de todos esos Congresos, a lo largo de los 34 años que han transcurrido, podremos ver la evolución del Derecho Registral contemporáneo y como se ha ido depurando, mejorando, con la contribución de esos representantes de un sinnúmero de países, cuya suma constituye la Comunidad Científica del Derecho Registral universal.

## **Léxico o Términos Jurídicos.**

Por lo que al léxico o términos jurídicos se refiere hay regularidades también. Tratándose de países de habla portuguesa, francesa, inglesa e incluso rusa y árabe hay equivalentes. Ahora, China se ha acercado al CINDER y está adecuando sus expresiones para que tengan equivalentes con el léxico común.

Las diferencias son mínimas y constituyen algo así como la excepción que confirma la regla, situación que permite señalar enfáticamente, que hay un léxico común a todos los países que conforman la comunidad científica, y como forma de demostrarlo, están los propios congresos y reuniones diversas, que no serían posibles si cada quien hablara, por así decirlo, lenguajes distintos, o las expresiones en determinado idioma no tuvieran una correspondencia con los otros.

## **Principios Registrales.**

He relacionado la serie de Principios Registrales que privan en el mundo Registral y que conforman el paradigma en este tema, de los cuales los diferentes países aplican los que se avienen a sus necesidades y circunstancias, reconociendo que un Sistema Registral al que podamos considerar más evolucionado y con mayor eficacia, será aquel que aplique todos los Principios Registrales consignados en la Declaración de la Antigua, a la que me he referido en esta investigación, de manera especial, y que sin duda alguna demuestra el carácter autónomo del Derecho Registral.

## **Autonomía Funcional.**

Este punto resulta fundamental para cualquier Registro Público contemporáneo, que no puede ser concebido sin que tenga autonomía funcional y financiera; de hecho, todos los Registros avanzados, y otros que no lo son tanto, a los que ya me he referido, son organismos autónomos.

En México, tenemos el antecedente del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, que obtuvo esa autonomía indispensable para un Registro eficaz, que se llevó a cabo en el año 2000, al que me he referido, y que desafortunadamente, esos intereses oscuros que dominan a nuestros Registros Públicos, lo redujo a un período muy breve.

Todo esfuerzo de modernización de los Registros Públicos mexicanos, deberá estar precedido por la creación de un organismo autónomo, tanto en la parte funcional como financiera.

## **Autonomía Financiera.**

La autonomía financiera del Registro encuentra su fundamentación jurídica en uno de los principios de organización registral, que es precisamente el principio de autonomía financiera o principio de autodeterminación.

Los principios de organización registral son, como se ha señalado: Legalidad, Responsabilidad, Autofinanciación, Exclusividad Genérica, Folio Real, Tracto Sucesivo, Especialidad y Rogación.

Así pues, el principio de autonomía financiera, aceptado por la Doctrina, encuentra su fundamento en la naturaleza jurídica del Registro, que entre sus características está, de manera fundamental, publicitar los actos jurídicos relacionados con inmuebles, dándole certeza y seguridad jurídica a la propiedad inmobiliaria y al tráfico de la misma. La publicidad es la esencia del Registro.

Por otra parte, cabe mencionar el hecho de que el Registro presta un servicio, por el cual el solicitante debe pagar un "derecho".



Como es sabido, la legislación fiscal mexicana y la Doctrina han distinguido lo que se entiende primero por impuesto<sup>463</sup> y posteriormente por derechos; pues bien, en la legislación mexicana encontramos que los derechos son contraprestaciones que se pagan lo mismo cuando el Estado ejerce o no monopolio sobre el servicio, como cuando éste se impone a través de una ley. En cualquiera de los supuestos, el servicio debe ser pagado “contra la prestación de un servicio” y no antes, como indebidamente ocurre en la práctica en todo el país, incluso contra el espíritu de la norma: la provocación del servicio y el pago de su costo.

En este sentido, el Código Financiero del Distrito Federal establece en su artículo 213 que “por cada inscripción, anotación o cancelación de inscripción que se practique en el Registro Público correspondiente, causará una cuota de...”. Esto es, por los servicios que presta el Registro Público, se cobrará una cantidad de dinero perfectamente establecida y proporcional por concepto de derechos.

Ahora bien, los tratadistas sostienen que las tasas o taxas, son difíciles de caracterizar, y ello obedece a que en nuestra legislación, fue hasta 1982 cuando se habló de contribuciones especiales, lo que ha tenido como consecuencia que sus características se equiparen con las de un impuesto o con derechos.

Por su parte, los tratadistas señalan que estamos frente al pago de derechos, cuando se reúnen las siguientes características:

a). En contraprestación de un servicio público particular; b). Cuando el Estado ejerce monopolio sobre el servicio, pues cuando concurre con los particulares se estará en presencia del pago de un servicio privado; c). En la prestación de toda clase de servicios estén o no monopolizados; d). Sólo cuando el particular provoca la prestación del servicio, como cuando éste le es impuesto por una ley; y, e). Cuando el servicio es prestado sea por la administración activa o por la administración delegada del Estado<sup>464</sup>.

---

<sup>463</sup> El artículo 2 del Código Fiscal de la Federación ha establecido que: Las contribuciones se clasifican en impuestos, aportaciones de seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos, las que se definen de la siguiente manera:

I. Impuestos son las contribuciones establecidas en Ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentran en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma y que sean distintas de las señaladas en las fracciones II, III y IV de este artículo. Véase el Código Fiscal de la Federación. 2006.

p. 2.

<sup>464</sup> MARGAIN MANATOU, Emilio. Introducción al Estudio del Derecho Tributario Mexicano. pp. 93 y 94. Ed. Porrúa. 16ª. Edición. México, 2003.

En consecuencia, el pago de un derecho viene a ser la contraprestación pagada en forma proporcional entre el costo del servicio y la cantidad que se cobra.

Lo anterior, tiene una implicación muy importante, en virtud de que en México, los Registros cobran (recaudan) ciertas cantidades por concepto de derechos; y es cierto que, la cantidad que se destina como presupuesto por la prestación del servicio, está en un rango que va del 20 al 35%, sin existir un resultado de una política definida o constante; es decir, lo que ocurre es que ningún Gobierno en México, destina como debiera ser, todos los recursos que genera el Registro Público, por la prestación del servicio.

Luego entonces, en los Estados de Derecho<sup>465</sup> se redistribuyen la riqueza, a través de políticas fiscales que establecen los respectivos gobiernos, llevando el control del gasto público, y además se transparentan los recursos, de tal forma que, los ciudadanos saben la carga fiscal a la que están sujetos; situación que en México no acontece.

Actualmente, en nuestro país, existe la tendencia, por no decir que la costumbre comprobada de manera empírica, por la que los Estados asignan al Registro Público de la Propiedad una cantidad inferior, como presupuesto de operación anual, a la que los Registros necesitan para su correcto funcionamiento. Por esta razón, los salarios, profesionalización, instalaciones, sistemas jurídicos e informáticos u otros más, no cumplen con los requisitos indispensables de un Registro moderno, como el de los países más avanzados en este aspecto.

Las razones que hoy se dan para que los Estados sigan esta conducta, obedece a la idea errónea que se tiene, de que resulta más rentable dedicar todo el dinero que puedan extraerle a los Registros que como derechos cobran por la inscripción de un derecho u otros, a fines distintos a la prestación del servicio, así como a la mejora del Registro o a su indispensable reforma.

Es sabido por los especialistas en Derecho Registral, miembros de la comunidad internacional en esta materia, maestros de la especialidad, miembros del foro que litigan y han tenido en sus manos juicios relacionados con el Registro Público de la Propiedad, algunos juzgadores,

---

<sup>465</sup> Es preciso señalar, que el Tribunal de Justicia de la Comunidad Europea utiliza los Registros de Propiedad como instituciones destinadas a la financiación de los Estados, además de suponer una burla a los derechos de los ciudadanos, en tanto que les obliga a pagar más por la obtención de un servicio público, del costo que su prestación demanda, acarrea ineficiencia.

pero principalmente los Notarios, que constituye el grupo principal que de manera constante tiene que recurrir a solicitar los servicios del Registro, que nuestros Registros, los Registros mexicanos, no funcionan adecuadamente, pues no dan Certeza ni Seguridad Jurídica, si consideramos a estos conceptos de manera integral y por oposición no podemos hablar de gradualidad, esto es, que no podemos decir que se da “algo” de Certeza o de Seguridad Jurídica, o que estas se dan medianamente. Aquí no cabe sino decir que hay o que no hay Certeza y Seguridad Jurídica.

Para resolver este problema, tenemos que referirnos a la cuestión económica, para poderlos transformar en una institución verdadera y moderna; para poder llevar a cabo todas las tareas que son indispensables. Para esto se necesita dinero, ese dinero que hoy se le quita, y va a dar al gasto público y no al Servicio Registral, ni su modernización.

Dentro de este aspecto del tema, podemos observar que todos los Registros pueden ser autosuficientes para proporcionar los servicios que le son propios y llevar a cabo su transformación, su modernización jurídica e informática, su operación y mantenimiento de tecnología de punta, mejoramiento de instalaciones y otros.

En la actualidad, una dependencia federal ha venido apoyando la “modernización” de los Registros, privilegiando el aspecto informático y soslayando el jurídico, que debe ser siempre el condicionante del primero. A últimas fechas, al parecer, pues no hay información suficiente, han comenzado a trabajar en la parte jurídica, sin embargo, desde antes como lo hacen ahora, el financiamiento, al menos en forma parcial, proviene de instituciones de crédito internacionales (BID, BM), lo que implica el contraer deuda extranjera, con todos los inconvenientes que esto tiene.

Aunado a lo anterior, está el problema de la influencia nociva que estas instituciones tienen, normalmente a través de “asesores” que les son impuestos a los Registros, siendo la mayor parte de las veces extranjeros, y no necesariamente expertos, y que impactan negativamente la operación de los Registros.

Esta situación me parece improcedente, especialmente cuando, como he dicho, los Registros son autosuficientes para llevar a cabo, con recursos propios su modernización. Entonces, ¿para que contraer deuda extranjera?; ¿para que tener asesores extranjeros impuestos, como los que

produjeron el gran fraude y fracaso del Sistema Registral de la República Dominicana, denunciado por los responsables de ese Registro, en la reunión de expertos registrales, llevada a cabo en Santa Cruz de la Sierra, Bolivia?

Se debe cuidar que, quien quiera que trabaje en la modernización de los registros, tanto los especialistas en Derecho, como los informáticos, lo hagan siguiendo los lineamientos de ese “Libro Blanco” que propongo, y que contiene la estructura de un Registro bien organizado y gestionado, así como que los juristas sean especialistas en Derecho Registral y operación de Registros, así como que los informáticos estén altamente calificados, y entiendan que su labor consiste en adecuar el sistema que diseñen o apliquen, a lo que el aspecto jurídico-registral impone; no hay que olvidar que lo jurídico condiciona a la informática y no al revés. Hacerlo de otra manera sería una aberración que conduciría al fracaso, como ha ocurrido, lamentablemente, en varios Estados de la República.

A la cuestión económica del Registro y el manejo de los recursos, hay que agregar el concepto jurídico que distingue a los impuestos de los derechos.

Ya desde los años cuarentas (1946), el primer fiscalista destacado de la época, y desde luego el único con obra escrita, produjo un texto que no ha perdido vigencia y del cual se han hecho múltiples ediciones, que lleva por título el de “Elementos de Finanzas Públicas Mexicanas”.<sup>466</sup> En este libro puntualizó cuales son los ingresos del Estado, y los clasificó en dos grupos: ordinarios y extraordinarios. A su vez, los primeros los subdividió en 1º. Impuestos y 2º. Derechos. Todo esto en concordancia con lo que sancionaba la Ley de Hacienda para el Distrito Federal, de 31 de diciembre de 1941.

Más adelante precisa lo que debe entenderse por impuestos, utilizando las definiciones de Leroy Beuaulieu, E.R. A. Seligman y Manuel Moreli, que presentan todos elementos comunes, pero prefiere hacer su propio análisis de estos elementos, utilizando la legislación positiva mexicana, y advierte que el Código Fiscal de la Federación, de 30 de diciembre de 1938, señalaba, en su artículo 2º. Lo siguiente: “Son impuestos las prestaciones en dinero o en especie que el Estado fija unilateralmente y con carácter obligatorio a todos aquellos individuos cuya situación coincide con la que la ley señala como hecho generador del crédito fiscal”.

---

<sup>466</sup> FLORES ZAVALA, Ernesto. Elementos de Finanzas Públicas Mexicanas. Ed. Porrúa. 8ª. Edición. pp. 23 a 110. México 1967.

En esta definición la ley opone el concepto de impuesto como prestación, al concepto de derecho como contraprestación. De esta suerte, el ciudadano que paga sus impuestos, no recibe a cambio algo concreto. Jeze, citado por el propio Flores Zavala, precisa el punto diciendo: “Las prestaciones del individuo no es seguida por una contraprestación del Estado”. Esto es, que la persona que paga el impuesto que le corresponde no tiene una utilidad utilitaria inmediata”. Quien paga el impuesto sobre la renta, por ejemplo, no recibe “por ese pago, cosa o servicio alguno”. “El individuo paga sin compensación alguna, por eso la Ley le llama prestación”.<sup>467</sup>

Por lo que corresponde a la base jurídica de los ingresos (derechos) que percibe el Registro Público de la Propiedad del D.F., y los Estados, así como su destino al servicio registral, su permanente modernización y mejoramiento, se señala que:

El Código Financiero para el Distrito Federal vigente, es la norma aplicable a esta situación jurídica, cuyo principal objeto es regular la obtención, administración, custodia y aplicación de los **ingresos** del Distrito Federal; tal y como lo establece su primer artículo.

Asimismo, se ha considerado que las contribuciones, aprovechamientos, productos y demás ingresos que conforme a este Código y demás leyes aplicables tengan derecho a percibir el Distrito Federal en el ejercicio fiscal siguiente, comprenderán su presupuesto de ingresos (Artículo 5°.), es decir, señala los diferentes tipos de ingresos que tendrá derecho a percibir el Distrito Federal.

De esta forma, el artículo treinta y uno de ese ordenamiento legal, indica qué debe entenderse por cada uno de ellos al clasificar las contribuciones en:

- I. Impuestos. Son los que deben pagar las personas físicas y morales, que se encuentran en la situación jurídica o de hecho prevista en este Código, y que sean distintas a las señaladas en las fracciones II y III de este artículo.
- II. Contribuciones de mejoras. Son aquellas a cargo de personas físicas o morales, privadas o públicas, cuyos

---

<sup>467</sup> Ibídem. p. 37.

inmuebles se beneficien directamente por la realización de obras públicas, y

- III. Derechos. Son las contraprestaciones por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público del Distrito Federal, con excepción de las concesiones o los permisos, así como por recibir los servicios que presta la entidad en sus funciones de derecho público, excepto cuando se presten por organismos descentralizados y órganos desconcentrados cuando, en este último caso, se trate de contraprestaciones que no se encuentren previstas como tales en este Código.

Por lo que corresponde a los derechos punto de interés en este tema, éstos vienen a ser las contraprestaciones (pagos) que se realizan por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público que presta el Distrito Federal, concretamente los que obtiene el Registro Público de la Propiedad del D. F., como institución administrativa de éste.

Al respecto, el artículo 12 de este Código Financiero, menciona:

“Las dependencias, órganos desconcentrados, delegaciones y entidades que presten servicios que den lugar al pago de aprovechamientos, derechos y productos, enviarán a la Secretaría, el día 30 de septiembre del año que corresponda, la estimación de la recaudación de los mismos, para su consideración en el presupuesto de ingresos. Asimismo darán a conocer las acciones y procedimientos administrativos que pretendan instrumentar en el siguiente ejercicio fiscal para el cumplimiento de la estimación de ingresos fijada”.

Por lo que, derivado de lo recaudado a través del pago de aprovechamientos, derechos y productos, se enviará a la Secretaría en el caso concreto de Finanzas el 30 de septiembre de cada año, a fin de que se consideren en el presupuesto de ingresos para el ejercicio fiscal siguiente, de las dependencias del D. F.

Como se observa, el cobro no genera mayor problema, ya que el Registro Público se encuentra facultado para ello, aquí la inquietud que se presenta, es conocer por que esos pagos que se reciben por realizar esa actividad, se destinan a la Secretaría de Finanzas del D. F., y no así directamente al Registro Público, como sucede en otros países, tal es el caso de la

Comunidad Europea y, en Latinoamérica, Brasil, Chile, Ecuador, Venezuela, que funcionan bajo el sistema privado. Perú y Argentina tienen Registros que dependen directamente de sus respectivos Gobiernos.

Si bien es cierto que existe la recaudación por ese concepto, no menos debe serlo, el que el Registro Público pudiera financieramente hablando ser un organismo autónomo, esto es, contar con ese ingreso y destinarlo a incentivar la función que le es propia, es decir, toda la actividad registral, aunque con esto se genere una profunda reforma a las disposiciones legales que regulan su función; cabe mencionar el Código Civil para el Distrito Federal, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F. y hasta el propio Código Financiero.

Esa reforma deberá asegurar que el Registro Público sin mayor problema pues destinar la recaudación del pago de los derechos, y que esos ingresos deberán ser aprovechados íntegramente por él, sin incurrir en algún error.

Finalmente, es de mencionar que no existe criterio alguno en el que el máximo tribunal del país se haya pronunciado al respecto, únicamente se han emitido diversos criterios en los que señala los objetivos, naturaleza y funciones de dicho Registro.

De esta manera, se considera oportuno hacer mención de una reforma que incluya la posibilidad de que lo que se recaude a través del Registro Público por el pago de derechos, éste sea quien otorgue su destino.

No existe un fundamento constitucional específico, pero creo que al proponer una reforma a su Reglamento, siendo el Ejecutivo el facultado para ello, podría decirse que se tiene la base constitucional que rige esa facultad y en consecuencia la recaudación por el pago de los derechos al Registro Público.

Es claro pues que el pago que realizan los ciudadanos por el Servicio Registral es un "derecho", desde el punto de vista fiscal, y que por tanto, el individuo que hace el pago recibe una contraprestación, máxime cuando se trata de un servicio "rogado". Así las cosas, y considerando los principios de generalidad y proporcionalidad que deben tener los ingresos del Estado, los "derechos" que se cobran por el Servicio Registral deben ser, ante todo, proporcionales, por lo cual solo se debe tomar en cuenta el costo del servicio, considerando dentro de este cálculo, el desarrollo de la Institución, las inversiones necesarias en programas, equipos, inmuebles y otros que

formen parte de los gastos e inversiones del propio Registro y, de ninguna manera, para financiar cuestiones ajenas al Registro.

Por las razones apuntadas, quienes tienen en sus manos la decisión política de transformar a los Registros, deben destinar todos los ingresos por concepto de “derechos”, única y exclusivamente al Servicio Registral y su permanente mejoramiento, y no les debiera preocupar los dineros que ya no tendrían y que actualmente utilizan para otros fines, especialmente si toman en cuenta el papel que tendría un Registro moderno, bien estructurado y gestionado, en el desarrollo económico de la entidad de que se trate, pues los ingresos que obtendría, vía impuestos, ante el crecimiento del mercado inmobiliario, superaría con mucho al dinero que actualmente obtienen, quitándoselo al Registro, y su modernización se haría con recursos propios y sin contraer deuda extranjera, a la vez que traería una mejora sustancial al servicio que proporciona el Registro, y por supuesto, y en primer lugar, la tan necesaria Certeza y Seguridad Jurídica que proteja verdaderamente la propiedad inmobiliaria.

### **Registradores.**

En general, y la excepción la puede constituir un número muy reducido, los Registradores mexicanos no tienen la sólida preparación jurídica que requiere quien quiera que ejerza una función tan importante.

La constante es la improvisación de quienes llegan al cargo de Registrador, y su falta de preparación llega al extremo de no contar siquiera con el grado de Licenciado en Derecho, lo que nos lleva a algo igualmente grave, que es la desobediencia o la falta de aplicación de las disposiciones legales por parte de la autoridad misma.

El Registrador también, en términos generales no goza de independencia en sus decisiones, pues frecuentemente reciben instrucciones de sus superiores jerárquicos en un sentido que no necesariamente es aquel que va de acuerdo a lo que la Ley dispone, lo que constituye una falta grave de nuestro Sistema, particularmente cuando se trata de llevar a cabo la calificación registral.

Aún en los casos de Registros que previenen en su reglamento que para ser nombrado Registrador, deberá aprobarse un examen, en la práctica esto no se lleva a cabo, con los resultados negativos que esto conlleva.



## **Responsabilidad del Registrador.**

No obstante que la Ley previene la responsabilidad que debe tener el Registrador por los errores que cometa, en la práctica esta responsabilidad no existe, lo que se produce como resultado, la falta de confianza de la ciudadanía en el Registro.

Por otro lado es conveniente señalar que lo que la Ley previene, en el sentido de que el Registrador responderá con todo su patrimonio, en caso de que se aplicara, resultaría totalmente insuficiente, si pensamos que en la mayor parte de los casos los daños y perjuicios se elevan a montos muy altos, que ni siquiera podría enfrentar el Registrador, aún en el caso de que estuviera bien remunerado.

## **Servicio Civil de Carrera.**

No obstante que es sabido que la experiencia solamente se obtiene con la práctica, el ingreso y salida por renuncia o despido de los Registradores, es constante, por lo cual éstos no pueden llegar a dominar la función que desempeñan, y no hay ninguna disposición que proteja a estos funcionarios, y que les de la oportunidad de enriquecer sus conocimientos en la especialidad, para poder ser verdaderos juristas.

## **Sueldos.**

A pesar de los requisitos que, al menos en el papel se requieren en la mayor parte de los Registros, para ser nombrado Registrador, lo cual implica necesariamente tener un amplio conocimiento de la materia, con la previa condición de haber obtenido el título de Licenciado en Derecho, y una experiencia profesional que se exige de tipo Notarial y Registral, los Registradores tienen sueldos sumamente bajos.

Este problema, unido al anterior, referente a la falta de profesionalización, produce un círculo vicioso muy negativo.

## **Corrupción.**

La corrupción, que es un problema generalizado en nuestro país, alcanza, desde hace mucho tiempo, a los Registros Públicos, de los cuales no tengo la certeza de que alguno este exento, pero si tengo la seguridad de que en muchos de ellos ocurre lo que en el Distrito Federal y el de Michoacán, que son aquellos respecto a los cuales he estado más cerca.

Este problema hace que desaparezcan Folios Reales, Hojas de Libro, Libros completos, falsificación de Certificados o Certificados que no reflejan lo que el Registro publica, así como Escrituras Notariales y otros, con los efectos negativos de esta práctica ilegal e inaceptable desde todo punto de vista.

## **Impunidad.**

A la corrupción le acompaña la impunidad, con lo que el problema se agrava terriblemente, y esto obedece, regularmente a que los sindicatos protegen a aquellos agremiados que incurren en prácticas ilegales.

Esta protección llega al extremo de que, cuando se trata de fincar responsabilidad a algún empleado sindicalizado, que hubiera incurrido en una práctica indebida, incluyendo aquellas que pudieran constituir un delito, los líderes lo protegen y amenazan y llegan a las vías de hecho, de parar labores, aunque esta práctica sea contraria a la Ley, o de lanzarse a la huelga.

Esta situación hace que los Registros Públicos sean rehenes de esos líderes de sindicatos corporativistas que lesionan gravemente a la Institución del Registro Público y desde luego a la seguridad jurídica.

Lo anterior exige que se trabaje en la construcción de una nueva relación laboral que se traduzca en la protección de los legítimos derechos de los trabajadores.

## **RESUMEN.**

De la investigación se desprende el hecho de que los Registros no funcionan de acuerdo al espíritu para lo que fueron creados, que consiste

en que, para que mediante la publicidad, dieran certeza y seguridad jurídica a la propiedad inmueble y al tráfico inmobiliario.

Lo anterior se apoya en la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria Española de 1861, en la que se inspiró el Código Civil del Distrito Federal y del Territorio de la Baja California, de 1870, que en el Título Veintitrés, de la parte expositiva, habla del nuevo sistema, que fue adoptado por la comisión “a fin de hacer más seguros los contratos, y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles”.

La anterior aseveración coincide también con diferentes pronunciamientos en Congresos Internacionales, que abordan el punto de que estoy hablando en cuanto a las características y propósitos jurídicos de los Sistemas Registrales.

En el caso de México puedo afirmar con base en esta investigación y por la experiencia adquirida en forma directa, ya sea operando el Registro del Distrito Federal, al igual que como Asesor Jurídico para la modernización del Registro Público de Michoacán y por las múltiples visitas a Registros Públicos Inmobiliarios, tanto Nacionales como de países Latinoamericanos, de España, Francia, Marruecos y Rusia, que la función de nuestros Registros ha sido desvirtuada e incluso pervertida, pues en lugar de darle al Registro un sustento jurídico adecuado, con objeto de que alcance los efectos jurídicos necesarios para dar seguridad jurídica a la propiedad y los derechos inscritos, así como el tráfico inmobiliario, en el mejor de los casos, se han dedicado a mejorar tan sólo la parte informática, para que los procesos sean más rápidos, descuidando lo jurídico que es la sustancia que forma la adecuada estructura del Registro.

Lo anterior se evidencia ante la falta de Reformas Jurídicas urgentes, tanto a los respectivos Códigos Civiles, o expedición de Leyes Registrales adecuadas, así como Reglamentos en los que se desenvuelvan los principios registrales y se diga como se hace el trabajo registral, cuando los aspectos de fondo jurídico y en los que se despeje la subjetividad de los Registradores. Es necesario brindar certeza y seguridad jurídica. Debe mostrarse de manera objetiva la situación jurídica del inmueble y fijar hasta donde debe proyectarse la Fe Pública Registral.

Por cuanto a los Sistemas Registrales se refiere, no me cabe la menor duda de que es el Sistema de Derechos o de Fe Pública Registral, el que

mejor sirve a los fines que le son propios a los Registros Públicos en México, por ser el que produce los efectos jurídicos más fuertes.

## CONCLUSIONES JURÍDICAS.

Es necesario hacer referencia a los efectos jurídicos del Registro en México, dado que son estos los que determinan la suficiencia de un determinado Sistema Registral. En este punto, también es conveniente distinguir entre efectos y eficacia del Registro.

En el primer caso, hay que referirnos al Marco Jurídico, por ser este el que define al Sistema Registral Mexicano, y con ello a los efectos jurídicos que produce o que deja de lado.

En cuanto al segundo, la eficacia, se relaciona con el modo de gestión del Registro, su organización y los medios materiales de que disponga, para que se produzcan, precisamente, esos efectos jurídicos.

En seguida haré referencia a los problemas más relevantes en ambos campos, que presenta el Sistema Registral mexicano, partiendo de la idea, expresada al final de las conclusiones generales, en el sentido de que nuestro Sistema Registral presenta problemas estructurales, que lo hacen ineficaz e ineficiente, al grado de que debemos adoptar un Sistema Registral diferente.

En primer lugar mencionaré que, en cuanto a una de las características fundamentales del Sistema actual, es que el Registro, no publica derechos, sino actos relativos a ellos.

Los tipos de actos que van al Registro son muy numerosos, tanto así, que actos relativos a derechos reales inmobiliarios y a ciertos actos personales que se refieren a inmuebles, son susceptibles de publicación registral, lo que corresponde a un Sistema de Transcripción, que produce pocos efectos.

La inscripción es declarativa y no obligatoria, salvo efectos a terceros, por tanto, la publicidad no es una condición de validez del acto o negocio jurídico y, por ello, no tiene la finalidad de producir la transferencia del derecho publicado, como tampoco de purgar los vicios del título transmisivo. Los únicos efectos son los de que el título publicado sea oponible a terceros. Estamos pues frente a un Sistema Registral de mera inoponibilidad, en el mejor de los casos.

Como consecuencia de lo anterior, la falta de publicación solo tiene el efecto de hacer inoponible la transferencia a terceros; y si se lleva a cabo



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

la publicación, esta no purga los vicios del acto publicado, ya que no se califica su validez.

Un problema muy serio, desde el punto de vista registral radica en que la transmisión de la propiedad se lleva a cabo por el mero efecto del contrato, sin que exista la necesidad de llevar a cabo la inscripción registral, de manera tal que los derechos provienen del acto jurídico declarado, mas no de la inscripción, cuya finalidad es tan solo la de publicar el acto y no constituir derechos.

En este mismo sentido, las certificaciones del Registro no acreditan la propiedad; tan solo prueban la existencia de la inscripción y no la del contrato u otro acto jurídico, ya que la prueba de estos se logra con el testimonio.

Coincidiendo con lo anterior, se señala que la transmisión de la propiedad se produce por el acuerdo de voluntades, recogiendo el principio de transmisión clandestina frente a la publicidad registral que es el contenido del Registro, y razón de su existencia, situación que es contraria u opuesta a la razón misma del establecimiento de los Registros Públicos de la Propiedad Inmobiliaria.

En cuanto a la manera de probar la propiedad de un inmueble, desde el Registro, advierto un primer escollo, pues en nuestro Sistema Registral, las copias certificadas del Registro Público no son aptas para demostrar la propiedad de un inmueble, pues aunque se trate de instrumentos públicos, auténticos, expedidos por funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones y con motivo de ellas, que prueban por si mismos su carácter de tales, pero con relación a su contenido, solo demuestran que existe la inscripción en el Registro mas no la existencia del contrato u otro acto jurídico, en virtud del cual se haya adquirido la propiedad, pues la prueba de la existencia del contrato es el testimonio de la escritura respectiva, o del documento privado.

Lo anterior está apoyado en la teoría que sostiene que la propiedad es adquirida conforme a derecho por el comprador, respecto del vendedor, aunque la cosa no haya sido entregada ni pagado el precio.

Esta concepción de la manera de adquirir está en los códigos civiles de los distintos Estados de la República mexicana, que señala el privilegio del vendedor sobre los bienes vendidos y sobre el pago del precio, privilegio que no requiere ser inscrito, pues nace del contrato y se conserva con la

transcripción que se puede pedir en cualquier tiempo y con fuerza real frente a los acreedores hipotecarios del comprador.

Problema gravísimo el anterior, que constituye una fisura de nuestro Sistema, con consecuencias muy serias para la Certeza y Seguridad Jurídica y para la reducción del interés de los créditos hipotecarios y el desarrollo de ese mercado.

Lo anterior choca con lo que previenen algunos códigos civiles que formulan los principios de legitimación y fe pública, sin una calificación, expresamente vedada en alguno de ellos, lo cual resulta incomprensible.

La propiedad de los bienes se adquiere y transmite por efecto de las obligaciones, y la obligación de entregar la cosa se perfecciona por el consentimiento de las partes contratantes, de manera tal que la obligación de entregar la cosa queda perfecta, consumada y cumplida, desde el instante en que la tradición del derecho debería tener lugar. De esta forma, el consentimiento perfecciona la obligación de entregar la cosa, y no hay necesidad de tradición real para que el acreedor deba ser considerado como propietario.

La influencia doctrinal francesa se ve reflejada en los Códigos Civiles de los Estados de la República, que la recogen, y por tanto priva en nuestro país, la Teoría del Consentimiento, como elemento para perfeccionar el contrato, como acabo de señalar, la cual no debiera operar con relación a aquel que inscribe, o del tercero registral que adquiere confiado en lo que el Registro publica.

La Publicidad Registral constituye otro escollo para que funcione un Sistema Registral eficaz, pues esta es considerada como una comunicación al público, y la inscripción solo sirve para dar publicidad al acto inscrito, lo cual se puede lograr por otros medios, tal como la exhibición de la escritura.

La Publicidad Registral es tan solo formal, pues se puede ver como los efectos de los certificados que expide el Registro, tales como los de Propiedad o de Libertad de Gravámenes, son tan solo los que produce un documento administrativo que solo sirve para llevar a cabo otros trámites.

La publicidad registral no crea presunción de propiedad, y el Registrador no ejerce sobre el acto más que un control puramente formal pues no juzga respecto de su validez.



La publicidad del Registro es parcial, y está basada en la difusión y conocimiento, del acto, pero se agota en sí misma.

La Publicidad no ha sido concebida como medio para impedir que se lleven a cabo transferencias clandestinas de la propiedad o el nacimiento de cargas y títulos ocultos, y por tanto, el Sistema Registral mexicano no la entiende como un remedio contra la clandestinidad y, en consecuencia, como una parte consustancial de la Seguridad Jurídica.

Como consecuencia de lo anterior, una vez que los actos han sido inscritos, no gozan de protección especial ni se tiene una garantía contra la evicción. Esto debe llevarnos a la idea de que la inscripción o transcripción en el Registro, no corresponde a un Sistema de Publicidad, sino que lo que tenemos es un régimen de publicaciones, en donde se da una situación de notoriedad, más no de publicidad. Esta idea equivocada de lo que es en realidad la Publicidad Registral, como la concibe la doctrina y la aplican los países más adelantados en la materia, hace que estemos frente a una publicidad de carácter episódico, que carece de efecto institucional, que tan solo crea una situación de conocimiento pero no de cognoscibilidad legal, situación esta, que implica la presunción de conocimiento *erga omnes*, del contenido registral.

Un Sistema Registral eficaz, debe organizar la Publicidad, de manera que haga posible la aprehensión del conocimiento objetivo.

Considero que nuestro Sistema tiene, entre otros, un serio problema que va ligado a la calificación, que va unida a la observancia de dos principios: el de publicidad y el de legitimación, ya que la protección jurídica de la verdad oficial que constituye el contenido de los asientos, supone aplicar unas consecuencias jurídicas propias, que necesariamente deben ser superiores a los derechos que no se acojan al control de la publicidad.

Resulta sumamente negativo, que los privilegios e hipotecas tácitas y las acciones rescisorias tengan posibilidades de éxito y de tomar posiciones preferentes, pues además de las consecuencias negativas que esto representa, como dejar desvalido al tercero registral que adquirió confiado en lo que el Registro publica y al acreedor hipotecario, así como dificultar el desarrollo del crédito hipotecario.

Existe otro tema, relacionado con la prueba de la propiedad y el valor de los asientos registrales y que se relaciona con la propia publicidad, que

merece atención, pues un problema común que padecen varios Registros en el país, es que en realidad no existe calificación registral, y se llega al extremo de que los documentos presentados al Registro para su inscripción son simplemente engrapados a la copia; por tanto, si estos tienen vicios, el asiento los recoge y las nulidades permanecen.

Lo anterior no puede estar basado sino en la consideración de que la inscripción del título es el archivo del documento, lo que resulta en que si el Registro es considerado como un archivo, la publicidad es tan solo noticia-información.

Lo anterior convierte al Registro en un archivo administrativo y la inscripción en un acto administrativo.

En los Códigos de Procedimientos Civiles de casi todos los Estados de la República, las inscripciones son documentos administrativos, ya que son expedidos por un funcionario administrativo, y hacen prueba en juicio, con el mismo valor que otras pruebas documentales, y no es sino el Juez el que, de acuerdo al proceso y la valoración de las pruebas, determina quien es el propietario. Esto obedece al poco valor que se le atribuye al Registro.

Como vemos, la publicidad no crea una presunción de titularidad, y el Registrador se limita a hacer un control formal de la documentación, sin calificar su validez y desde luego, en estas condiciones, no es posible atribuir a la publicación de las transferencias inmobiliarias una fuerza legitimadora.

La prueba de la propiedad, es difícil. Si se aplicara el Principio de Inoponibilidad en caso de conflicto entre títulos del mismo autor, debería prevalecer el que llegó primero al Registro, para aplicar el principio de que, "Primero en tiempo, primero en derecho", y que para efectos registrales se podría expresar como: "Primero en registro, primero en derecho".

La insuficiencia del Sistema se evidencia cuando los títulos provienen de personas diferentes, pues la publicidad registral no funciona, al no considerar la eficacia legitimadora del asiento, por lo que hay que acudir a las reglas generales de la prueba, con la consecuente paralización del tráfico inmobiliario. La inscripción en el Registro debiera constituir una prueba privilegiada.

Debido a que la transmisión de la propiedad se efectúa fuera del Registro, sin que sea oponible la publicidad de este, a las transmisiones, los

documentos no inscritos y las cargas que tampoco lo están, son oponibles a las titularidades inscritas. Esto es inconcebible, si se toma en cuenta la naturaleza y finalidad del Registro Público.

Otro serio problema lo constituye la cuestión de los embargos. La Suprema Corte ha sostenido, de manera tradicional que, para que el embargo pueda ser eficaz, debe trabarse sobre bienes del deudor, y que por esto no se apega a Derecho el que, por no haberse inscrito el título que trasmite el dominio, o de algún derecho real constituido sobre el mismo, con oportunidad, el acreedor del vendedor tenga derecho a secuestrar lo que ya ha salido del patrimonio de este; en la práctica, no obstante que el embargo no esté anotado, puede oponerse a quienes con posterioridad adquirieron el bien, confiados en la libertad de cargas que publica el Registro, ya que la eficacia del embargo viene determinada por la fecha del mandamiento, no por la fecha de su anotación, sin perjuicio de que, aunque esta no se practique, surta efecto.

Por otra parte, y refiriéndome al alcance jurídico de los asientos, se ha determinado que por ser la inscripción un documento administrativo, el Registrador puede rectificar errores de concepto, sin necesidad de acudir a los tribunales. Esto representa un serio problema entre el Registro y los Tribunales de Justicia, situación que hace caso omiso de lo que prescriben los códigos civiles mexicanos, en el sentido de que los asientos registrales producen todos sus efectos, salvo resolución judicial.

De esta suerte, los asientos del Registro no están bajo la tutela de los Tribunales, como resulta del contenido y aplicación de las normas de rectificación de asientos.

En cuanto a la presentación de documentos, que debe ser la base para establecer la prioridad de los mismos, se da al solicitante un número de entrada, que debe llevar la fecha y hora de entrada del documento, y es indispensable hacer un pago previo, para que pueda iniciarse su trámite, lo cual produce, o al menos puede producir, problemas a la prioridad, especialmente en los casos en que los documentos exentos de pago, no obstante que sean presentados con posterioridad, pueden ser despachados antes de otros preferentes por su entrada.

El plazo para hacer el pago, para la tramitación del servicio registral, es variable, de acuerdo al Estado de que se trate, y los documentos se despachan de acuerdo a ese plazo, lo que da como resultado, que la prioridad no la da la presentación del documento, sino el pago de los

derechos. Este problema es parte de la perversión del Sistema, que, en lugar de atender a la protección de la propiedad, y su tráfico, brindando Certeza y Seguridad Jurídica, prefiere anteponer un interés económico, además de cobrar por adelantado, problema que está vinculado a que los Registros sean tenidos por los gobiernos, como oficinas recaudadoras, como fuentes de ingresos, que son cobrados a la manera de impuestos, para financiar el gasto corriente de los diferentes gobiernos, que permanecen ajenos a la finalidad estrictamente jurídica del Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, en cuyo servicio se debiera emplear la totalidad de los derechos que capta.

Una revisión cuidadosa merece el Aviso Preventivo, que en otros países se denomina Reserva de Prioridad, que está establecido en toda la República mexicana, respecto de negocios que se están formando, y que posterga o pospone el rango de documentos ya otorgados y presentados.

En nuestro país, el Notario envía el Aviso al Registro y se le dan plazos muy largos para su otorgamiento, con lo que el negocio de que se trate, se antepone a documentos de fecha anterior al del Aviso, pero que acceden al Registro en fecha posterior al documento objeto del Aviso Preventivo.

Lo anterior va en contra del Principio de Prioridad, especialmente en el caso de que estuviéramos ante un Registro de Derechos.

Esto ubica al Sistema Registral Mexicano, como de Registro de Títulos, en donde la prioridad no es decisiva, dado que la práctica del Aviso Preventivo es habitual.

De acuerdo a este Sistema es posible registrar, respecto de una misma finca, una doble serie de transmisiones. Aquí está ausente el Principio de Prioridad como incompatibilidad formal. Esto nos lleva a encontrar como causa, a la falta de aplicación del Principio de Exactitud Registral y de Legalidad. El que conste un título inscrito, no significa nada por sí solo, respecto de la validez de otro que llega después al Registro y que sea incompatible con el que ha sido inscrito primero. De este tamaño es el problema.

En algunos Estados se exige que se califiquen, tanto las formas como el contenido del documento, y en algún caso, la calificación se extiende a las formas extrínsecas.

No obstante lo anterior, la práctica es que la calificación sea tan solo un cotejo del documento con el que ya figura archivado, por lo que no hay control de la legalidad sino comprobación de errores.

Esto hace que las normas sobre calificación sean interpretadas literalmente, llegándose al extremo de rechazar un documento por errores obvios en un nombre o apellido en que cambio de una letra, considerando que hay incompatibilidad entre el título archivado y el presentado, pasando por alto que, en estos casos, se trata de errores subsanables.

No obstante lo anterior, la falta de acreditación de la representación, no supone defecto, y solo se exige, en términos generales, que se acompañe copia del poder, o se inserte o certifique, poder que la mayor parte de los casos, son las escrituras las acostumbran acreditar el poder, mediante frases como: “a mi juicio tiene capacidad...”, o “según me manifiestan...”, lo cual se puede considerar como insuficiente.

No se considera defecto, tampoco, el que en las escrituras de hipoteca que responden a formatos determinados, no se distribuya la responsabilidad en caso de hipotecarse varias fincas, no obstante que el Código Civil lo impone.

He podido constatar, otro problema, en tratándose de minutas confeccionadas por entidades de vivienda, ya sean del Estado, Federales o Sociedades, pues las escrituras simplemente se autorizan y se inscriben, por lo que en estos casos tampoco hay control de la legalidad por parte del Registro, sino que tan solo hay archivo de escritura.

La situación de la capacitación del personal es prácticamente inexistente en muchos Estados, aún en aquellos en que la legislación impone un examen del documento. Los calificadores, no son abogados, al igual que muchos que desempeñan el cargo de Registradores, no obstante que así lo ordena la legislación.

En algunos Estados no se maneja el concepto de folio real, y en otros lo entienden en sentido físico, sin base cartográfica y están trabajando en facilitar el acceso al Registro, por parte de la ciudadanía, sin considerar aspectos como el derecho a la intimidad, basados en conceptos efectivistas y visuales, que nada tienen que ver con lo jurídico y los fines del Registro. Por otro lado, en muchos Registros, no han podido solucionar el problema de la falta de fiabilidad de la base de datos, así como del propio archivo físico, o proporcionarle una base jurídica al Folio Real

Electrónico, a la Firma Digital Avanzada, para no hablar de casos en que no existe siquiera la figura del Registrador y que operan fuera de un marco jurídico.

Es sabido que un Sistema Registral, un Registro Público de la Propiedad Inmobiliario, vale por la confiabilidad de su base de datos, pues de otra suerte, lo que el Registro publique no sirve, ya que solo la información confiable, es lo que le da valor al Registro; de otra manera, ese Registro no valdrá para nada.

Lo anterior resulta preocupante, ya que el producto final del Registro, la Seguridad Jurídica Preventiva, es inexistente.

Basarse en un modelo informático, sin análisis jurídico, como sucede en algunos Registros, donde la legislación impone una calificación de fondo de los documentos, no obstante que la regulación de los efectos de las inscripciones sea incompleto y asistemático, supone una abdicación de la función registral moderna.

El Registro de la Propiedad Inmobiliaria, más que un Registro Jurídico, es un Archivo Administrativo, y los efectos que le atribuye la Jurisprudencia, corresponde a este concepto.

Esta situación hace que el asiento publique un acto extraregistro, pero al estar desposeído de su función legitimadora en el tráfico inmobiliario, no incorpora un valor añadido al que inscribe

Es lamentable que, con esto, no haya Principio de Legitimación o de protección al tráfico, en cambio si se da el de clandestinidad.

No hay determinación en la prioridad de los derechos, ni en el despacho de los documentos, como tampoco en sus efectos jurídicos. No hay oponibilidad, como tampoco se lleva un Libro Diario de presentación de documentos, que es necesario para garantizar que se respete la prioridad; en cambio, se entregan a los particulares unos volantes de entrada que no son sino una forma de llevar un control interno, pero que de ninguna manera garantizan la prioridad.

Por otro lado, no encuentro que haya, en la práctica, fe pública registral, entendida no solo como la facultad de certificar el contenido de los asientos, sino como principio protector del adquirente.

Otra situación preocupante, está relacionada con otro de los Principios Registrales básicos, que en algunos casos no se cumple. Este es el Principio de Tracto Sucesivo, que en algunos Estados lo que se hace es tan solo regular un modo o un orden de despacho de los documentos, que además tiene numerosas excepciones.

En otros Estados, no existe el concepto de Finca, y tan solo parece haber la idea de vincular la escritura con un plano. Los Registros que así trabajan no pueden dar información por fincas, pues no están organizados de esa manera. Al haber una definición clara del concepto de Finca, el Registro no la considera como unidad de cuenta registral, y por tanto no se inscriben derechos sobre fincas, sino que se archivan documentos que se refieren a fincas. Al no haber calificación, y por tanto ingreso indiscriminado de títulos, solo se producen cadenas de títulos, por lo que no se puede hablar, en realidad, de que exista el tracto sucesivo. Estos Registros lo que hacen es ofrecer un sinnúmero de títulos sin garantía de legalidad, lo cual hace que se puedan estar presentando dos o más titulares sobre una misma finca, a diferencia de los que hacen los Registros que siguen el Sistema de Derechos o de Fe Pública Registral, que garantizan un solo titular, y con ello dan certeza y Seguridad Jurídica a la Propiedad Inmobiliaria y a su tráfico.

## PROPUESTA

De acuerdo al planteamiento de la hipótesis central de esta investigación, se ha demostrado, que el Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria no funciona de manera eficaz y eficiente, y que cuando se trata de proteger tanto a los derechos reales inscritos y su tráfico, así como al tercero registral, no lo hace, y por tanto, no brinda la certeza y seguridad jurídica necesaria, por lo que no cumple la función para la que fue creado.

La Propuesta de la investigación surge a partir de un postulado jurídico que se expresa de esta manera:

**El Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, debe proporcionar la mayor protección jurídica a los derechos reales inscritos y al tráfico inmobiliario.**

Para lograr que se cumpla este Postulado Jurídico, es preciso que los Registros mexicanos adopten el Sistema Registral de Fe Pública, o de Derechos.

México debe tener Registros Inmobiliarios que tengan como principal finalidad, asignar, delimitar y ordenar, frente a todos, es decir, *erga omnes*, los derechos reales inmobiliarios, así como expedir la información relativa a ellos, con objeto de transparentar el mercado inmobiliario y dar certeza y seguridad jurídica, a los actos que constan en él.

Este Sistema de Fe Pública, debe organizarse, teniendo en cuenta tres condiciones indispensables:

1. Folio Real. (Al mismo tiempo, debe incorporarse el Folio Real Electrónico, para mayor seguridad del sistema y manejo de la información en la base de datos).
2. Finca.
3. Inscripción.

Deberá estar basado en los Principios Registrales contenidos en la Declaración de La Antigua, que son: Responsabilidad, Calificación, Autonomía Financiera, Prioridad, Rogación, Especialidad, Tracto Sucesivo y Publicidad.





Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

Estos Principios organizativos y gestores tienen por objeto que el Sistema de Fe Pública logre tres objetivos, consubstanciales a este Sistema: En primer lugar, que refleje fielmente los derechos de propiedad inmobiliaria, y sus limitaciones; que baste una consulta a las inscripciones registrales vigentes, para saber quien es el titular y que cargas pesan sobre la finca, así como sus limitaciones; que baste una consulta a las inscripciones registrales que estén en vigor, para saber quien es el titular y que cargas pesan sobre la finca y, finalmente, que el Registro garantice la legalidad y certeza de lo publicado, contrayendo la responsabilidad en caso de error.

Este Sistema debe tener las siguientes y muy importantes características, como ser Declarativo, a la vez que Constitutivo, tan solo para el efecto de proteger al tercero registral y de Fe pública.

Como condiciones indispensables del Registro, deberá dotársele de:

- Autonomía Funcional. (Independencia del Registrador).
- Autonomía Financiera.

Estas condiciones nos llevan a otra, que es esencial:

- La creación del Instituto del Registro Jurídico de la Propiedad Inmobiliaria, como organismo público descentralizado, con patrimonio y personalidad jurídica propios, junto con las ya señaladas autonomías funcional y financiera.

El Registro debe tener una vinculación con el Catastro y construir sus propias bases gráficas con un sistema georeferenciado y cada inmueble deberá contar con una ortofoto con la que se pueda definir, con toda precisión, las medidas y colindancias, independientemente de las características orográficas de la Finca.

El Sistema debe quedar gestionado de tal manera, que garantice una única titularidad (o cotitularidad), al mismo tiempo que asegure como verdad oficial lo que los asientos del Registro publican y finalmente, que proteja al adquirente de los vicios de títulos anteriores que no consten en el Registro, en beneficio del tráfico inmobiliario.

Esta Propuesta deberá ir acompañada de la necesaria reforma legislativa, que de apertura al Sistema Registral propuesto, y su eficacia jurídica.

De esta manera llegaremos a tener el Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria del Estado de Derecho. Este será el Registro del Futuro en México, acorde con el Siglo XXI.



## BIBLIOGRAFÍA.

ADAME GODDARD, Jorge. Filosofía Social para Juristas. Ed. McGraw Hill. México, 1998.

AGUILAR GÓMEZ, Gregorio. Apuntes de Derecho Romano. Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Leyes. 1954.

ALMAZÁN ALANIZ, Roberto. Metodología de la Interpretación y de la Integración Jurídica, aplicadas al Derecho del Trabajo y al de la Seguridad Social. Ed. Porrúa. México, 2004.

ALVARADO PLANAS, Javier y otros. La Supervivencia del Derecho Español en Hispanoamérica durante la época Independiente. Ed. UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas. México, 1998.

ÁLVAREZ, Urcino. Citado por GARCIA GARCIA, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Ed. Cívitas. Madrid, 1988. Tomo 1.

ANÓNIMO. Código de Hammurabi. Ed. Ramón Llaca. México 1996.

ARELLANO GARCÍA, Carlos. Métodos y Técnicas de la Investigación Jurídica. Ed. Porrúa. Segunda edición. México, 2001.

ARRUÑADA, Benito. Sistemas de Titulación de la Propiedad. Ed. Palestra. Lima, 2004.

ARRUÑADA, Benito. La Contratación de Derechos de Propiedad: un análisis económico. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España. Madrid, 2004.

ATIENZA, Manuel. El sentido del Derecho. Ed. Ariel Derecho. Barcelona, 2001.

ATILIO CORNEJO, Américo. Derecho Registral. Ed. Astrea. Buenos Aires, 2001.

AUTORES VARIOS. La Supervivencia del Derecho Español en Hispanoamérica durante la Época Independiente. Cuadernos del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. México, 1998.



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

AUTORES VARIOS. Los Códigos Españoles. Ed. Cárdenas. Tomos Uno al Doce. México, 1990.

ÁVILA NAVARRO, Pablo. Curso práctico sobre Registro de la Propiedad. Ed. Bosch. Barcelona, 1999.

BADENES GASSET, Ramón. Metodología del Derecho. Ed. Bosch. Barcelona, España. Reimpresión 2000.

BARRIO GOZALO, Maximiliano y otros. Historia de la Propiedad en España. Siglos XV – XX. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales. Madrid, 1999.

BASCUÑÁN VALDES, Aníbal. Manual de Técnica de la Investigación Jurídica. Tercera edición. Ed. Editorial Jurídica de Chile. Santiago, Chile, 1980.

BIALOSTOSKY, Sara. Panorama del Derecho Romano. Ed. Porrúa. México, 2002.

BIBLE through the Ages, THE. The Readers Digest Association, Inc. Pleasantville, New York/Montreal. 1996.

BIBLE. Old and New Testaments, THE HOLY. Conformable to the Edition of 1611 Commonly Known as the Authorized or King James Version. National Bible Press. Philadelphia, Penna. 1943.

BIBLIA, LA SANTA. Antiguo y Nuevo Testamento. Antigua Versión de Casiodoro de Reina (1569) Revisada por Cipriano de Valera (1602) y cotejada posteriormente con diversas traducciones, y con lo textos Hebreo y Griego. Sociedades Bíblicas Unidas. Londres, Nueva Cork. 1954.

BIBLIA PLENITUD. Editorial Caribe. Versión Reina Valera, 1960. Introducción.

BLAXTER, HUGHES, TIGHT, Lorraine, Cristina y Malcolm. Cómo se hace una Investigación. Ed. Gedisa. Barcelona, España, 2000.

BOSCH GARCÍA, Carlos. La Técnica de Investigación Documental. Ed. Trillas. 12ª edición. Séptima reimpresión. México, 2002.

CANO TELLO, Celestino A. Manual de Derecho Hipotecario. Ed. Cívitas. 2ª. Edición. Madrid, 1992.

CÁRDENAS DEL RÍO, Lázaro. Una Conversación sobre la Reforma Agraria. Ed. Cuadernos Americanos. México, 1963.

CÁRDENAS SOLÓRZANO, Cuauhtémoc. Un México para todos. Ed. Planeta. México, 2005.

CARPINTERO BENÍTEZ, Francisco. Historia del Derecho Natural. Ed. UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas. México, 1999.

CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa. Decimoquinta edición. México, 1998.

CARRIÓN CARRANZA, Carmen. Curso-Taller sobre la Metodología de la Investigación Científica. UNAM, Facultad de Derecho. División de Postgrado. México, 2003.

CARTA DE BUENOS AIRES. Anexo del Acta de Morelia. Marzo de 2003. Carta de Buenos Aires, I Congreso Internacional de Derecho Registral. Buenos Aires, Argentina. Diciembre de 1972.

CASTELLANO MARTÍNEZ-BÁEZ, Raúl. La Doctrina de la Revolución de 1910. Facultad de Derecho, U.N.A.M. Tesis de Licenciatura. México 1967.

CASTELLANO MARTÍNEZ-BÁEZ, Raúl. "El Día del Abogado, el Jurista y la Reforma Civil en Materia de Registro Público". Revista de Derecho Civil 1. Ed. Porrúa y Gobierno del Distrito Federal. México, 1998.

CASTELLANO MARTÍNEZ-BÁEZ, Raúl. Garantías de los Derechos Reales mediante el Sistema de Registro y de Seguro. Ponencia presentada en el XIII Congreso Internacional de Derecho Registral. Punta del Este, Uruguay, 2001.

CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL. Anales del I Congreso Internacional de Derecho Registral. Carta de Buenos Aires. Noviembre de 1972. Madrid, España.

CHICO Y ORTÍZ, José María. Estudios sobre Derecho Hipotecario. Ed. Marcial Pons. 4ª. Edición. Tomo I. Madrid, 2000.



C NACIONAL DE REGISTROS. XVI Presentación "Power Point". Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. San Salvador. Abril, 2002.

Código del Tiempo. P. R. I. Comité Ejecutivo Nacional. México, 1976.

CÓDIGOS ESPAÑOLES, LOS. Ed. Cárdenas Editor y Distribuidor. Tomos Primero al Doceavo. México, 1990.

COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral Mexicano. Ed. Porrúa. Cuarta edición. México, 1999.

CONSEJERIA JURÍDICA Y DE SERVICIOS LEGALES. Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal. México, 1999.

COSTA Y MARTÍNEZ, Joaquín. El Problema de la Ignorancia del Derecho. Ed. Civitas. Madrid, 2001.

CROCE URBINA, Juan Pablo. Sistema Registral Uruguayo. Monografía. Primer Congreso Iberoamericano de Derecho Registral. Antigua, Guatemala, 2003.

CUESTAS, Ruth Jeannette. Proyecto de Modernización del Registro Inmobiliario y Catastro. XV Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. Ponencia. Guayaquil, agosto de 2000. Ruth Jeannette Cuestas era hasta el 2002, Directora de Propiedad e Hipotecas del CNR.

CHIRINO CASTILLO, Joel. Contratos Civiles. Tomos I a III. Ed. McGraw Hill. 2ª. edición. México, 1996.

DE ANGULO RODRÍGUEZ, José Luis y otros. Garantías de los Derechos Reales mediante el Sistema de Registro y el Sistema de Seguro. Monografías. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España. Madrid, 2003.

DE COULANGES, Fustel, citado por Moreno de Anda, Juan Antonio. Desarrollo Histórico de las Formas Testamentarias. Tesis de licenciatura. Facultad de Derecho, UNAM. México, 1979.

DE COULANGES, Fustel. La Ciudad Antigua, Estudio sobre el Culto, el Derecho y las Instituciones de Grecia y Roma. Ed. Porrúa. 13ª Edición. México, 2003.

DE LA CUEVA, Arturo. Justicia, Derecho y Tributación. Ed. Porrúa. México, 1989.

DE LA MADRID HURTADO, Miguel. El Pensamiento Económico en la Constitución Mexicana de 1857. Facultad de Derecho, U.N.A.M. Tesis de Licenciatura. México, 1957.

DE LA PEÑA, Moisés T. Mito y Realidad de la Reforma Agraria en México. Ed. Cuadernos Americanos. México, 1964.

DE LA TORRE VILLAR, Ernesto. Estudios sobre el Decreto Constitucional de Apatzingán. Ed. Universidad Nacional Autónoma de México. Coordinación de Humanidades. México, 1964.

DE LA TORRE VILLAR, Ernesto. La Constitución de Apatzingán y los Creadores del Estado Mexicano. Ed. Universidad Nacional Autónoma de México. Instituto de Investigaciones Históricas. México, 1964.

DE LIMA, Ary José y otros. Registro de Imóveis. Ed. Sergio Antonio Fabris. Fortaleza – Ceará, 1996.

DE SOTO, Hernando. El Misterio del Capital. Ed. Diana. Segunda Ed. 2002. México, 2002.

DE LOS MOZOS, José Luis. El Derecho de la Propiedad: Crisis y Retorno a la tradición Jurídica. Ed. Editoriales de Derecho Reunidas. Madrid, 1993.

DIP MÁRQUES, Ricardo Henry. Da Ética Geral à Ética Profissional dos Registradores. Ed. Sergio Antonio Fabris. Porto Alegre, 1998.

DÍAZ Y MENDOZA, F. de P. Los Códigos Españoles. Tomo Segundo. Digesto, Lib. 38, título 16. México, 1990.

DURKHEIM, Emile. Las Reglas del Método Sociológico. Ed. Folio. Villaturta (Navarra). España, 1999.

EHRENBERG, Víctor. Seguridad jurídica y Seguridad del tráfico. Introducción y Traducción de Antonio Pau. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España. Madrid, 2003.

ENGELS, Friedrich. El Origen de la Familia, la Propiedad Privada y el Estado. Ed. Panamericana. 7ª Reimpresión. Colombia, 1993.

FERNÁNDEZ DEL POZO, Luis. La Propiedad Inmueble y el Registro de la Propiedad en el Egipto Faraónico. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. Madrid, 1993.

FIGUEIRAS DACAL, Manuel. El Sistema de Protección Jurídica por el Registro de la Propiedad. Ed. Dijusa. Madrid, 2001.

FIX-ZAMUDIO, Héctor. Metodología, Docencia e Investigación Jurídica. Ed. Porrúa. Séptima edición. México, 1999.

FUERO JUZGO O LIBRO DE LOS JUECES, Cotejado con los más antiguos y preciosos códigos, por la Real Academia Española. Madrid, 1815. Ed. Lex Nova. Valladolid, España, 1990.

GADAMER, Hans-Georg. Verdad y Método. Ed. Sígueme. Tomos I y II. Salamanca, España, 2002.

GARCÍA CONI, Raúl R. y FRONTINI, Ángel A. Derecho Registral Aplicado. 2ª. Edición. Ed. Desalma. Buenos Aires, 1993.

GARCÍA Y GARCÍA, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral. Ed. Civitas. Tomos I, II y III. Madrid, 1988.

GETTELL, G Raymond. Historia de las Ideas Políticas. Vols. I y II. Ed. Editora Nacional. Segunda Ed. México, 1951.

GLYN, Daniel. The First Civilizations. Penguin Books. Great Britain, 1971.

GÓMEZ DE LA SERNA, Pedro. Los Códigos Españoles. Introducción Histórica. Tomo Segundo, Madrid 1848. Ed. Cárdenas Editor y Distribuidor. México, 1989.

GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier y DEL POZO CARRASCOSA, Pedro. Lecciones de Derecho Hipotecario. Ed. Marcial Pons. Madrid, 2000.

GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier. La Calificación Registral. Ed. Thomson – Civitas, Navarra, España, 2008.

GÓMEZ PERALS, Miguel. Los datos de hecho y el Registro de la Propiedad. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España. Madrid, 2005.

GONZÁLEZ, Jerónimo, citado por GARCÍA Y GARCÍA. Opus cit.

GONZÁLEZ, Jerónimo, citado por Celestino Cano Tello, en su obra, Manual de Derecho Registral. Ed. Cívitas. Segunda edición. Madrid, 1992.

GONZÁLEZ GALVÁN, Jorge Alberto. La Construcción del Derecho. Ed. UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas. México, 1998.

GONZÁLEZ y GONZÁLEZ, Ernesto. El Patrimonio. Ed. Porrúa. México, 2002.

GÜITRÓN FUENTEVILLA, Julián. TESIS. Ed. Promociones Jurídicas y Culturales. México, 1991.

HACKNEY BLACKWELL, Amy. The Essential Dictionary of Law. Ed. Barnes & Noble. Fifth edition. New York, USA, 2003.

HALPERIN DONGHI, Tulio. Historia Contemporánea de América Latina. Ed. Alianza Editorial Mexicana. 5ª. Reimpresión. México, 1997.

IBEROAMÉRICA HOY. Secretaría de Relaciones Exteriores. México, 1991.

IGLESIAS, Juan. Derecho Romano. Ed. Ariel Derecho. Decimocuarta edición. España, 2002.

JACOMINO, Sergio. Registro de Imoveis, seguranca jurídica e financiamento imobiliario. IRIB em revista. Marzo-Abril 2003.

KAHLER, Erich. Historia Universal del Hombre. Cuarta Reimpresión. México, 1970.

KRAMER, Samuel Noah. Cradle of Civilization. Ed. Times Inc. Reimpresión 1970. New York, 1967.

KUHN S., Thomas. La Estructura de las Revoluciones Científicas. Ed. Fondo de Cultura Económica, Breviarios. Decimoséptima reimpresión. México, 2001.

LAMANA PAIVA, Joao Pedro. Estudio de los sistemas registrales de España y Brasil. Curso de Especialización en Derecho Registral. Universidad Ramón Llul, ESADE, Facultad de Derecho. Barcelona España. Noviembre-Diciembre de 2003.

LAMANA PAIVA, João Pedro. A Sistemática do Registro de Imóveis. Ed. Forense. 4ª edição. Rio de Janeiro, 1984.

LECLERC, Jacques. Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial Nacional. México, 1961. Citado por MORENO DE ANDA, José Antonio. Tesis. Facultad de Derecho, UNAM. 1979.

LE FUR, DELOS, RADBRUCH, CARLYLE. Los Fines del Derecho. Bien Común, Justicia, Seguridad. Trad. Daniel Kuri Breña. Ed. U.N.A.M. Imprenta Universitaria. 2ª. Edición, 1958.

LOCKE, John. Ensayo sobre el Gobierno Civil. Ed. Guernica. 5ª. Edición. México, 2003.

LÓPEZ MEDEL, Jesús. Propiedad inmobiliaria y seguridad jurídica. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 1995.

Los Simbolismos de la Identidad Canaria. Centro de Cultura Popular Canaria. Tenerife, España, 1977.

MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. La Senda de la Jurisprudencia Romana. Ed. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Universidad Nacional Autónoma de México. México, 2000.

MALAUURIE, Philippe. Cours de Droit Civil, Les Biens, La Publicité Foncière. Ed. Cujas. 5ª. édition. Paris, 2002.

MANZANILLA-SCHAFFER, Víctor. El drama de la tierra en México. Del Siglo XVI al siglo XXI. Ed. Cámara de Diputados. LIXI Legislatura. México, 2002.

MARGADANT F., Guillermo F. El Derecho Privado Romano. Ed. Esfinge. México, 2003.

MARGADANT F, Guillermo. Panorama de la Historia Universal del Derecho. Séptima edición, 2ª. Reimpresión. Ed. Miguel Ángel Porrúa. México, 2004.

MARGAIN MANATOU, Emilio. Introducción al Estudio del Derecho Tributario Mexicano. Ed. Porrúa. 16ª. Edición. México, 2003.

MARTÍNEZ BÁEZ, Antonio. Discurso en homenaje a la sanción del Decreto Constitucional para la libertad de la América Mexicana. Apatzingán, Mich. México, 1982.

MARTÍNEZ GARCÍA, Eduardo. "Organización Económica de los Sistemas Registrales. Efectos Económicos del Sistema Español". XVI Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. San Salvador, El Salvador. Abril, 2002.

MARX, Carlos. El Capital. Ed. Fondo de Cultura Económica. Tomos I, II y III. Trad. Wenceslao Roces. 5ª. Edición. México, 1968.

MÉNDEZ DE ALMEIDA JUNIOR, Julio. Memoria Do Directo Imobiliário. Revista de Directo Imobiliário. Ed. Irib. Rio de Janeiro, 1997.

MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando P. "La Función Económica de los Sistemas Registrales". Conferencia pronunciada el Club Siglo XXI. Hotel Eurobuilding. Madrid, 21 de marzo de 2002.

MEYER A., Malcolm. Meyer's Manual on Louisiana Real State Law. Ed. Claitors. Baton Rouge, Louisiana, USA, 1992.

MOHOR ALBORNOZ, Elías. El Sistema Registral Chileno. Ponencia, I Encuentro Iberoamericano de Derecho Registral. La Antigua, Guatemala. Febrero de 2003.

MOLINA ENRÍQUEZ, Andrés. Los grandes problemas nacionales. Ed. Ediciones Era. México, 1978.

- MORA, José María Luis. Mejiico y sus Revoluciones. Ed. Librería de Rosa. Paris, 1856. Edición facsimilar. Ed. Ediciones Eufesa. México, 1981.
- MORETT SÁNCHEZ, Jesús Carlos. Reforma Agraria: del Latifundio al Neoliberalismo. Ed. Plaza y Valdés. México, 2003.
- MORINEAU IDUARTE e IGLESIAS GONZALEZ, Marta y Román. Derecho Romano. Ed. Oxford University Press. 4ª. Edición. Novena reimpresión. México, 2001.
- MORINEAU, Oscar. El Estudio del Derecho. Ed. Porrúa y Universidad Nacional Autónoma de México. 1ª. Reimpresión. 1997.
- MORO SERRANO, Antonio. Los Sistemas Registrales Inmobiliarios en los Estados Unidos. Ed. Ilustre Colegio Nacional de Registradores y Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid. Madrid, 1986.
- NAVAS, Raúl. Derechos Reales de Propiedad, de Uso y de Goce. Ed. Oxford Univerty Press. Buenos Aires, Argentina. 1999.
- NORIEGA, Alfonso. Los Derechos del Hombre en la Constitución de 1814. Estudios sobre el Decreto Constitucional de Apatzingán. UNAM, 1964.
- O'CALLAGHAN MUÑOZ, Eduardo. Manual de Derecho Hipotecario en base a la ordenación sistemática de la Ley y Reglamento. Ed. Bosch. Barcelona, 1981.
- ORTÍZ URQUIDI, Raúl. Oaxaca, Cuna de la Codificación Iberoamericana. Ed. Porrúa. México 1974. Citado por MORENO DE ANDA, Juan Antonio. Desarrollo Histórico de las Formas Testamentarias. Tesis de licenciatura. Facultad de Derecho, UNAM, 1979.
- OTERO, Mariano. Obras. Reyes Heroles Jesús. Comp. Edit. Porrúa, 2ª Ed. Tomo 1. México, 1995.
- PACHECO, Joaquín Francisco. Los Códigos Españoles. Tomo 1, Fuero Juzgo. Ed. Cárdenas Editor y Distribuidor. México, 1990.
- PAU PEDRÓN, Antonio. Bienvenido Oliver, en el pensamiento Español en el Siglo XIX. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España. Madrid, 1997.

PAU PEDRÓN, Antonio. La Publicidad Registral. Ed. Centro de Estudios Registrales, del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España. Madrid, 2001.

PAU PEDRÓN, Antonio. La Prioridad Registral: un nuevo enfoque. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España. Madrid, 2004.

PAU PEDRÓN, Antonio. El acta de inscripción. Cuadernos de Derecho Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España. Madrid, 2005.

PEÑA BERNALDO DE QUIROZ, Manuel. Derechos reales, Derecho Hipotecario. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. Cuarta edición. Tomos I y II. Madrid, 2001.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. Ed. Porrúa. Octava Edición. México, 1990.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Othón. Derecho Registral. Ed. UNAM, Facultad de Derecho, División de Estudios de Postgrado. Vols. Uno al Cinco. 2ª. Edición. México, 1993.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. Ed. Porrúa. Sexta edición. México, 1997.

PÉREZ Y LÓPEZ, Antonio Xavier. Teatro de la Legislación Universal de España é Indias. Discurso preliminar. Madrid, 1791.

PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Novena Ed. Fernández González José. "Tr." México. Ed. Nacional. 1952.

PIÑAR MAÑAS, José Luis y otros. El derecho a la protección de datos de carácter personal en la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas y otros. Cuadernos de Derecho Público. Protección de Datos. Ed. Instituto Nacional de Administración Pública. Madrid, 2003.

PIEDELIEBRE, Stéphan. Traité de Droit Civil. La Publicité Foncière. Ed. Librairie Générale de Droit et Jurisprudence. Paris, 2000.



PLANIOL, Marcel. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Tomos I al XIII. Ed. Cárdenas. México, 1997.

POLANCO DE ORTÍZ, Flor de María y GONZÁLEZ ÁNGEL, Jorge Alberto. Ponencia. XVI Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. San Salvador. Abril, 2002.

PONCE DE LEÓN ARMENTA, Luis. Metodología del Derecho. Ed. Porrúa. México, 1996.

PORTILLO ÁLVAREZ, Carlos Alexis. Ponencia. XVI Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. San Salvador, abril de 2002.

PRECIADO HERNÁNDEZ, Rafael. Lecciones de Filosofía del Derecho. Ed. Jus. México, 1960.

PRECIADO HERNÁNDEZ, Rafael. Ensayos Filosófico-Jurídicos y Políticos. Ed. Jus. México, 1977.

RADBRUCH, Gustav. Introducción a la Filosofía del Derecho. Ed. FCE. Reimpresión. México, 1955.

RAJOY BREY, Enrique. La calificación registral en el marco de la Unión Europea. Cuadernos de Derecho Registral. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 2005.

RAJOY, Enrique. El Registro de la Propiedad en México. Ensayo. México, 2004.

RANGEL COUTO, Hugo. La Teoría Económica y el Derecho. Ed. Porrúa. Cuarta edición. México, 1982.

RAWLS, John. A Theory of Justice. Ed. The Belkman Press. Cambridge, Massachussets, USA, 2000.

RAWLS, John. Collected Papers. Ed. Samuel Freeman. First Harvard University Press. London, England. Fourth printing. 2001.

RECASENS SICHES, Luis. La Filosofía del Derecho de Francisco Suárez. Ed. Jus. 2ª. Edición. México, 1947.

RECASENS SICHES, Luis. Ed. Porrúa. Panorama del Pensamiento Jurídico del Siglo XX. Vols. 1 y 2. México, 1963.

Registro Público de Panamá, Publicación del, con motivo del 89 aniversario de su creación. Panamá, 2002.

Registro Público de Panamá. Memoria, 2002.

Revista Bienes Inmuebles. Año 4, número 46, marzo 2005.

REYES HEROLES, Federico. Fragmento del artículo "Si Juárez viviera", publicado en el periódico "Reforma" en martes 21 de marzo de 2006, con motivo del bicentenario del natalicio de Don Benito Juárez García.

RIVA PALACIO, Vicente. México a través de los Siglos. Vol. II. Ed. Editorial Cumbre, 4ª. Ed. México 1962.

ROA BÁRCENA, Rafael. Manual Razonado de Práctica Civil Forense Mexicana. Ed. Imprenta Literaria. México, 1862. Ed. Faccimular, Inst. Investigaciones Jurídicas, UNAM, 1991.

ROCA SASTRE, mencionado por García y García José Manuel. Opus cit.

ROCA SASTRE, Ramón María. Derecho Hipotecario. Tomo I. Ed. Bosch, Barcelona, 1968.

RODRÍGUEZ OTERO, Lino. Elementos de Derecho Hipotecario. Tomo I. Ed. DIJUSA, 2ª edición. Madrid, 2003.

RODRÍGUEZ DE SAN MIGUEL, Juan N. Pandectas Hispano-mexicanas. Ed. Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas. 4a. Edición. Tomos I, II y III. México, 1991.

ROJAS GARCIA, Edmundo. Organización Registral Chilena. Monografía presentada en el XVI Encuentro del Comité Latinoamericano de Derecho Registral. Abril de 2002. San Salvador, República de El Salvador.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Teoría General de los Derechos Reales. Ed. El Nacional. México, 1947.

SAQUEL ZAROR, Kamel. El Sistema Registral Chileno. Conferencia. III Curso Iberoamericano de Derecho Registral. Universitat Ramon Llul. Facultad de Derecho. Barcelona, España. Diciembre de 2003.

SCHRECKER, Paul. La Estructura de la Civilización. Ed. Fondo de Cultura Económica. México, 1957.

SCOTTI A. Edgardo. Modernización de los Registros Inmobiliarios. Separata de la Revista Nacional, No. 827, p. 981. Buenos Aires, 1991.

SCOTTI A., Edgardo. Orígenes de la Ley 17,801. Cuadernos Registrales, No 8. Asociación Registral Argentina, Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal. 1995.

SCOTTI A., Edgardo. III Congreso del CINDER. Tomo II, Ponencia. Madrid, 1984.

VÁZQUEZ LÓPEZ, Luis. Derecho y Práctica Registral. Ed. Lis. San Salvador, 2001.

VIEGAS DE LIMA, Federico Enrique. Temas Registrários. Ed. Sergio Antonio Fabris. Porto Alegre, 1998.

VILLARO, Felipe Pedro. Elementos de Derecho Registral Inmobiliario. Ed. Colegio de Gestores de la Provincia de Buenos Aires. 2ª. Edición. Buenos Aires, 1999.

VILLORO TORANZO, Miguel. Metodología del Trabajo Jurídico. Ed. Limusa. Tercera edición, novena reimpresión. México, 1999.

VISUETTI Z. Álvaro L. Las Nuevas Tecnologías y los Futuros Proyectos en el Registro Público de Panamá. Ponencia presentada en el III Encuentros Iberoamericano sobre Nuevas Tecnologías, Registro de la Propiedad y Protección de Datos. Santa Cruz de la Sierra, Bolivia, 2005.

WERNER J. Raymond & KRATOVIL Robert. Real Estate Law. Ed. Prentice Law. Tenth edition. New Jersey, USA, 1993.

WITKER Jorge. La Investigación Jurídica. Ed. McGraw Hill. México, 1999.

WITKER, Jorge. Técnica de Investigación Jurídica. Ed. McGraw Hill. México, 1998.

ZAMORA MANZANO José Luis. La publicidad de las transmisiones inmobiliarias en el Derecho Romano. Cuadernos de Derecho Registral. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España. Madrid, 2004.

ZAMORA Y VALENCIA Miguel Ángel. Contratos Civiles. Ed. Porrúa. 9ª. Edición. México, 2002.



## DOCUMENTOS VARIOS Y COLECTIVOS.

### AUTORES VARIOS.

**“CARTA DE MÉXICO”.** Los autores de estas Conclusiones fueron: Isaac Raúl Molina, por Argentina; Federico Enrique Viegas de Lima, por Brasil; Ana Paula Belmarco, por Portugal; Álvaro Delgado Scheelje, por Perú; Lea Emilia Braune Portugal, por Brasil; Raúl Castellano y Martínez-Báez y Roberto Núñez y Bandera, por México, al igual que Alberto F., Ruiz de Erenchun, por Argentina; Eduardo José Martínez García, por España; Ramón Pulido Granata, Hernando Castellanos Ruiseco y Alfonso Álvarez Narváez por México; Juan Pablo Croce Urbina, por Uruguay; Mayra Elena Rodríguez de López, por Panamá; Carlos Velandia, por Venezuela; Alicia Pavlovich Arellano, Leticia Serrano Jaen, por México.

**“ACTA DE MORELIA”** y Anexo. Comité Latinoamericano de Consulta Registral, XVI Encuentro del. Morelia, Michoacán, México. Secretaría General, Buenos Aires, Argentina.

Este encuentro fue organizado por el Doctorando, siendo éste uno de los autores del Acta de Morelia, misma que fue firmada por representantes de Argentina, Brasil, Colombia, Costa Rica, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Honduras, México, Nicaragua, Panamá, Perú, República Dominicana, Venezuela, España, Estados Unidos, Federación Rusa, Francia y Portugal. Cabe destacar la participación del Dr. Alberto Ruiz de Erenchun, de Argentina y Secretario del Comité Latinoamericano de consulta Registral y de los Doctores Sergio Giacomino y Ricardo Dip, del Brasil.

**XII CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL.** Conclusiones. Marrakech, Marruecos, Noviembre de 1998.

**DECLARACIÓN DE LA ANTIGUA.** Encuentro Iberoamericano sobre Sistemas Registrales. La Antigua, Guatemala, 2003. El Doctorando fue uno de los redactores y firmantes de esta Declaración.

**DECLARACIÓN DE CARTAGENA.** II Encuentro Iberoamericano sobre Registro de la Propiedad y Tribunales de Justicia. Cartagena de Indias, Colombia, 2004. El Doctorando fue uno de los firmantes de esta Declaración.



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

**DECLARACIÓN DE SANTA CRUZ DE LA SIERRA.** III Encuentro Iberoamericano sobre Nuevas Tecnologías, Registro de la Propiedad y Protección de Datos. Mayo de 2005. El Doctorando fue uno de los autores y firmantes de esta Declaración.

**XIII CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL. CINDER.** Conclusiones. Punta del Este, Uruguay. 2001.

**XIV CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL. CINDER.** Conclusiones Moscú, Rusia. 2003.

**XV CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL. CINDER.** Conclusiones. Fortaleza, Brasil. 2005.

**XX ENCUENTRO DEL COMITÉ LATINOAMERICANO DE CONSULTA REGISTRAL.** Salvador, Bahía. Brasil. 2007.

**DECLARACIÓN DE LIMA.** Congreso Internacional "Lineamientos, Sistemas de Garantías y Modelos de Gestión en el Moderno Derecho Registral". Lima, Perú 2007. El Doctorante fue firmante de esta Declaración.

**XVI CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL. CINDER.** Conclusiones. Valencia, España. 2008.

**DERECHOS DEL PUEBLO MEXICANO.** México a través de sus Constituciones. Tomos I al IV. Cámara de Diputados XLVI Legislatura. De 1812 a 1917.

**ESCRICHE Joaquín.** Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Librería de la Vda. de Ch. Bouret. París-México, 1925.

**DIGESTO FEDERAL.** Compilación de Ordenamientos Federales. Ed. Software Visual. México, 2004.

**COMPILACIÓN DE LEYES DEL ESTADO DE MICHOACÁN.** Informática Jurídica. Ed. Enterprise Software. México, 2001.

**DICCIONARIO JURÍDICO 2000.** En CD.

**THESAURUS.** Registral, Notarial, Inmobiliario. Ed. IRIB/ANOREG-SP. Sergio Jacomino. Sao Paulo, 2004.



**FERRATER MORA José.** Diccionario de Filosofía. Ed. Atlante. México, 1941.

**ENCICLOPEDIA SALVAT.** Ed. Salvat Editores. Madrid, España, 2004.

**ENCYCLOPEDIA ENCARTA.** Microsoft Corporation. USA, 1998.

**LAW DICTIONARY.** Ed. Barron's. New York, United States of América, 1996.

**MODELO INTEGRAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.** CONAFOVI, SIF, IMDERAC. México, 2006.



## LEGISLACIÓN.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Ed. Sista. México, 1994.

DECRETO CONSTITUCIONAL PARA LA LIBERTAD DE LA AMÉRICA MEXICANA. Ed. Imprenta Nacional. Edición facsimilar. México, 1814.

LEYES FUNDAMENTALES DE MÉXICO. (1808 – 1957). Dirección y efemérides de Felipe Tena Ramírez. Ed. Porrúa. México, 1957.

LEGISLACIÓN CIVIL, y su interpretación por el Poder Judicial de la Federación. Ed. Suprema Corte de Justicia de la Nación. México, 2003.

CÓDIGO CIVIL FEDERAL. Ed. Ediciones Fiscales. 4ª. Edición. México, 2004.

CÓDIGO CIVIL FEDERAL. Ed. Innova. México, 2004.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ed. Porrúa. 66ª. Ed. México, 1997.

AGENDA CIVIL DEL D.F. Ed. Ediciones Fiscales Isef, S.A. 13ª. Edición. México, 2007.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal; Dirección General de Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial. México, 2007.

CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL. Ed. Tecnos. 23ª. Ed. Madrid, 2004.

LEY Y REGLAMENTO HIPOTECARIOS. Ed. Departamento de Programación Editorial y Documentación e Información del Boletín Oficial del Estado. 13ª. Ed. Madrid, 2005.

CÓDIGO CIVIL DE 2002. Ed. Juárez de Oliveira. 2ª. Ed. Sao Paulo, 2003.

LEY FEDERAL DEL TRABAJO. Ed. Luciana. Undécima edición. México, 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.

LEY FEDERAL DEL TRABAJO. Comentarios de Juan B. Climent Beltrán. Ed. Esfinge. Vigésima quinta edición. México, 2004.

LEGISLACIÓN AGRARIA. Ed. Sista. México, 2004.

LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA BAJA CALIFORNIA.

CÓDIGO CIVIL DE BAJA CALIFORNIA.

CÓDIGO CIVIL DE COLIMA.

CÓDIGO CIVIL DE MICHOACÁN.

CÓDIGO CIVIL DE QUINTANA ROO.

CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA, con la exposición de motivos de los cuatro libros del Código Civil. Ed. J. M. Aguilar Ortiz. México, 1873.

CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA, con la exposición de motivos de los cuatro libros del Código Civil. Ed. Librería de la Enseñanza, Portal del Águila de Oro. México, 1883.

CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA. Ejemplar en fotocopia. Biblioteca de la Facultad de Derecho de la UNAM. México, 1883.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA. Ed. Imprenta de Francisco Díaz de León. México, 1884.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Ed. Porrúa. 66ª edición. México, 1997.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Agenda Civil del D. F. Ed. Ediciones Fiscales ISAF. México, 2005.

LEGISLACIÓN HIPOTECARIA Y DEL REGISTRO MERCANTIL. Ed. Civitas. Vigésima cuarta Edición. Madrid, 2003.

LEGISLACIÓN HIPOTECARIA. Ed. Tecnos. Decimoséptima edición. Madrid, 2002.

LEY NACIONAL REGISTRAL INMOBILIARIA 17.801. Ed. Hammurabi. 2ª Edición. Buenos Aires, 1999.

CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO. Ed. Corporación de Estudios y Publicaciones. 13ª. Ed. Quito, 2003.

LEGISLACIÓN HIPOTECARIA. Exposición de Motivos de la Ley del 8 de febrero de 1861. Ed. Tecnos. XVII Edición. Madrid, 2002.

LEY Y REGLAMENTO HIPOTECARIOS. Ed. Boletín Oficial del Estado. Decimotercera Edición. Madrid, España, 2005.

CÓDIGO CIVIL. Ed. Tecnos. Vigésima tercera Edición. Madrid, España, 2004.

CÓDIGO CIVIL. Edición Oficial. Ed. Editorial Jurídica de Chile. Decimocuarta edición. Santiago, 2003.

CÓDIGO CIVIL DE 2002. Ed. Juárez de Oliveira. 2ª. Edición. Sao Paulo, Brasil, 2003.

LEYES DE REGISTRO Y NOTARIAL. Ed. Corporación de estudios y Publicaciones. Quito, Ecuador, 2003.

CÓDIGO CIVIL. Ed. Corporación de Estudios y Publicaciones. Tomo I. Quito, Ecuador, 2003.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL. Ed. Diario Oficial. México, 1940.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL. Ed. Porrúa. 66ª. Edición. México, 1997.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL. Gaceta Oficial del Distrito Federal, del 24 de noviembre de 2006.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MÉXICO. Ed. Patria. Toluca, 1974.

DIARIO OFICIAL. Sección Segunda. México, 15 de julio de 1940.

GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL. 14 de enero de 2000.  
Décima época.

GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL. 30 de septiembre de 1999.  
Novena época.

## **JURISPRUDENCIA.**

### **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, PRINCIPIO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL.**

De lo que disponen los artículos 3006 y 3007 del Código Civil, se desprende que en el sistema de nuestro Registro Público de la Propiedad, sus asientos son meramente declarativos; sin embargo y sólo en garantía de la seguridad del tráfico inmobiliario y en beneficio del tercero que adquiere confiado en el Registro a título oneroso y de buena fe, entra en juego el principio registral llamado de la Fe Pública Registral, por cuya virtud el contenido de asiento se reputa verdadero, aún cuando pudiera no serlo porque fuera contra la realidad jurídica, atribuyéndole a la inscripción una validez *juris et de jure* independiente de la validez y aún de la existencia del título que pudo haberlo creado, es decir, se otorga a la inscripción una sustantividad a virtud de lo cual se llega a admitir el caso de que el titular registral transmita algo que no está en su patrimonio y que el tercer adquirente de buena fe y a título oneroso se convierta en su propietario por obra exclusiva del Registro contra todos los principios del Derecho Civil relativos a las fuentes de las obligaciones. Evidentemente esta adquisición tabular de la propiedad es una adquisición a non dominio; y esto, que es la aplicación del principio de la Fe Pública Registral, es posible gracias al artículo 3007 citado. Pero este tipo de adquisición sólo se admite en forma excepcional cautelosa y condicionada al supuesto de hecho integrado por la concurrencia de todos los requisitos o circunstancias que el dispositivo citado establece y son:

- a. La existencia de un negocio jurídico de adquisición a favor del tercero;
- b. Que esa adquisición sea a título oneroso;
- c. Que lo sea también de buena fe.
- ch. Que tal negocio jurídico sea válido en sí mismo;
- d. Que dicho negocio jurídico se inscriba;
- e. Que el que en este negocio actúa de transferente sea aquel que según el Registro aparezca con facultad para transmitir, y





Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

- f. Que el derecho del otorgante se anule o resuelva en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

Precedentes: Amparo directo 3388/56. Mauro de la Peña, sucesión. 8 de julio de 1963. 5 votos. Ponente: Mario G. Rebolledo.

Jurisprudencia Quinta Época. COMPRAVENTA, LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO NO CONSTITUYE UN ELEMENTO ESENCIAL DE VALIDEZ EN LOS CONTRATOS DE. La inscripción en el Registro Público de la Propiedad no constituye un elemento esencial de validez en los contratos de compraventa ni en los actos solemnes como los testamentos, a virtud de los cuales se opera el traslado de dominio de un bien determinado, porque como lo sostiene la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en diversas ejecutorias entre las que puede citarse la pronunciada en el diverso amparo número 9643/949,/1<sup>a</sup>., promovido por Felipa Vélez Fuentes, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad según la legislación mexicana, no significa traslación de dominio como acontece en Alemania y en Suiza, donde se considera la inscripción como constitutiva de derechos, siendo en México puramente declarativa, ya que la traslación de dominio se hace por el acto jurídico celebrado entre las partes y la inscripción no es más que la declaración de lo que se realizó en ese acto.

Jurisprudencia “La inscripción es declarativa a los efectos de dar a conocer...” Novena Época, Tomo X, Agosto de 1999, Tesis XIV, 2do. 86c.

Jurisprudencia Amparo directo 2569/81. Octavio Miranda Torres. Unanimidad de 4 votos. 22 de abril de 1982. Ponente: J. Ramón Palacios Vargas.

Jurisprudencia Federal, criterio sostenido por la. Tesis 301, del Apéndice de Jurisprudencia Federal 4<sup>a</sup>. Parte. Tercera Sala.

Jurisprudencia Número 1585, de la Tercera Sala.

Jurisprudencia Sexta Época, 4<sup>a</sup>. Parte, Volumen V, p. 115.

Jurisprudencia, COMPRAVENTA, LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO NO CONSTITUYE UN ELEMENTO ESENCIAL DE VALIDEZ EN LOS CONTRATOS DE. La

inscripción en el Registro Público de la Propiedad no constituye un elemento esencial de validez en los contratos de compraventa ni en los actos solemnes como los testamentos, a virtud de los cuales se opera el traslado de dominio de un bien determinado, porque como lo sostiene la sala Auxiliar de la suprema Corte de Justicia de la Nación en diversas ejecutorias entre las que puede citarse la pronunciada en el diverso amparo número 9643/949/1<sup>a</sup>, promovido por Felipa Vélez Fuentes, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad según la legislación mexicana, no significa traslación de dominio como acontece en Alemania y en Suiza, donde se considera la inscripción como constitutiva de derechos, siendo en México puramente declarativa, ya que la traslación de dominio se hace por el acto jurídico celebrado entre las partes y la inscripción no es mas que la declaración de lo que se realizó en ese acto. Tercera Sala. Quinta Época.

Jurisprudencia, PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. LA CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN DE UN INMUEBLE EN EL, NO ES APTA PRA DEMOSTRAR LA PROPIEDAD DEL MISMO. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). La sola constancia de inscripción de un bien inmueble expedida por el encargado del Registro Público de la Propiedad, no demuestra la propiedad del mismo, habida cuenta de que ese acto no es constitutivo del derecho de propiedad, ya que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2934 del Código Civil del estado de Jalisco, dicha dependencia del ejecutivo, es la institución mediante la cual el Estado proporciona los servicios de dar publicidad a los actos jurídicos que legalmente precisan de ese requisito para surtir efectos contra terceros. De no ser como queda dicho, se llegaría al absurdo de que bastaría con que cualquier persona, sin existir acto jurídico alguno traslativo, de dominio, lograra la inscripción de un inmueble a su favor, aunque fue por error, para que se convirtiera, por ese solo hecho, en propietaria del mismo, lo cual evidentemente pugnaría con los más elementales principios de la lógica y el derecho.

Jurisprudencia, SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. ACCIÓN REIVINDICATORIA. INSUFICIENTE LA INSCRIPCIÓN DEL PREDIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA ACREDITAR LA PROPIEDAD. La certificación de que el inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, es insuficiente para tener por acreditada la propiedad, cuando se ejercita la acción reivindicatoria, pues tal probanza no contiene los datos necesarios para poder estimar a una persona como dueño.

Jurisprudencia, SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. TESTIMONIO NOTARIAL. SU NO INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD NO LO INVALIDA. La finalidad de la inscripción de un instrumento notarial consiste sólo en publicidad de éste, toda vez que el acto en él consignado surte efectos desde el momento de su celebración y los derechos ahí establecidos provienen del acto jurídico declarado, es decir, los efectos de esa inscripción son declarativos, no constitutivos de derechos; luego, si en la especie la parte actora acreditó su personalidad en el juicio contra la exhibición del testimonio notarial número 1219, la falta de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad no lo invalida, puesto que el quejoso, siendo parte en el juicio, tuvo conocimiento de aquél dándose entonces precisamente la finalidad de la inscripción.

Jurisprudencia, TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SEXTO CIRCUITO. REGISTRO PÚBLICO, EFECTOS DE PUBLICIDAD DEL. El Código Civil de 1884, atribuía a la institución del Registro Público de la Propiedad, efectos de mera publicidad, de manera que las inscripciones en el Registro, no podrían convalidar los actos o contratos nulos con arreglo a dicha Ley; en cambio, en el Código Civil actual, se ha dado un paso hacia la sustantividad del Registro Público, estableciendo una presunción de propiedad en favor de quien aparece en el mismo, como propietario, llegándose aún a prevenir que los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo Registro. Esta disposición, contenida en el artículo 3007 del Código actual, al aplicarse a contratos celebrados bajo la vigencia del Código Civil de 1884, es indudable que viola derechos adquiridos, al convalidar expresamente actos que, de acuerdo con la Ley vigente en la fecha en que se celebraron, eran nulos, fundándose para ello en la inscripción y en la buena fe del tercero, cosa que no aceptaba aquella Ley, circunstancia por la que el caso debe regirse por las disposiciones contenidas en el Código Civil de 1884. Tomo LVII, Pág. 749.- Nieves María Guadalupe.- 23 de julio de 1938.- 4 votos.

Jurisprudencia, TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SEXTO CIRCUITO. REGISTRO PÚBLICO, LAS INSCRIPCIONES DE ESCRITURAS DE COMPRAVENTA EN EL, NO CONSTITUYEN TÍTULOS DE PROPIEDAD. La copia certificada expedida por el Encargado del

Registro Público de la Propiedad, relativa a la inscripción, en el mismo Registro, de una escritura pública de compraventa, sólo acredita el hecho de la inscripción, pero no la existencia en forma legal, del contrato de compraventa a que se refiere, porque la celebración de dicho contrato es un hecho ajeno al Registro y sólo puede certificarla el Notario que la autorizó o quien legalmente lo substituya en sus funciones; y si bien es cierto que las certificaciones oficiales constituyen prueba plena instrumentos públicos expedidos por funcionarios en ejercicios de sus funciones, las mismas sólo prueban lo certificado, pero no demuestran ni pueden acreditar la veracidad de los documentos a los que se refiere la certificación. Por tanto, el certificado del Registrador no constituye un testimonio de propiedad, ni debe conceptuarse como título de dominio. Amparo Civil directo 7096/46. Bonfigli de Izquierdo María. 16 de abril de 1947. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Vicente Santos Guajardo. Relator: Hilario Medina.



## HEMEROGRAFÍA.

Por Esto	9/IV/99	p. 1	1a. Jornada Iberoamericana.
Excelsior	17/X/99	p.3 <sup>a</sup>	Colegio de Notarios del D. F.
Metro	21//X/9	p. 13	Assn. Nal. Notariado Mex.
Reforma	21/X/99	p. 7B	Assn. Nal. Notariado Mex.
El Financiero	21/X/99	p. 10	Assn. Nal. Notariado Mex.
Excelsior	11/III/00	p.1A y 22 <sup>a</sup>	Despidos en el Rgtro.
El Economista	13/III/00	p. 47	Impide Rosario Robles.
El Día	16/III/00	p.15	Dimite R. C.
El Financiero	16/III/00	p.35	Renuncia R. C.
El Economista	24/III/00	p.50	Se acabará con corrupción.
El Financiero	4/X/00	p. 67	Despidos injustificados.
Reforma	10/I/01	p. 3B	Criticán corrupción en R. P.
Reforma	10/I/01	p. 1B	Indagan Rgtrs. "chuecos".
El Sol de Morelia	3/VI/02	p. 1	Peligra el R: P: P:
Reforma	5/VII/01	p. 4B	Corrupción en el Registro.
Reforma	22/VIII/02	p.Metrop.	Acusan banda en el Rgtro.
Reforma	23/X/03	p. 3B	Aclarar caso San Juan.
Reforma	23/X/03	p. 1B	12 años en juzgados.
Reforma	25/X/03	p. 1B	Litigio San Juan.
Excelsior	26/X/02	p. 1M	AMLO podría perder el cargo.
Reforma	29/X/03	p. 27 A	Cosa juzgada.
Reforma	31/X/03	p. 1B	Fallas en pelea legal.
Reforma	6/XI/03	p. 1C	Esfuman registro.
Universal	7/XI/03	p. 1C	No existe escritura.
Milenio	7/XI/03	p. 14	Nunca se registró.
La Vanguardia	17/XI/03	p. 79	Mercado inmobiliario.



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.



La Vanguardia	17/XI/03	p. 63	La vivienda sube.
La Voz de Mich.	26/VIII/04	p. 13 A	Toman Registro Público.
Reforma	2/III/05	p. 1	Rectifica AMLO.
La Voz de Mich.	8/III/05	p. 8 A	Colegio Notarios de Mich.
Provincia	13/III/05	p. 6 A	Surgen más fraudes.
El Universal	14/III/05	p. 1 H	Préstamos 4%
Bienes Inmuebles	III/05	4ª. Forros	Préstamos 1%
Reforma	29/III/05	p. 6 A	Arrastra El Encino.
La Voz de Mich.	29/III/05	p. 5 G	Siguen proliferando predios.
Cinco días	24/VII/05	p. 23	Hipotecas para jóvenes.
Reforma	1/IX/05	p.2B	Fraude x falta escrituras.
Bienes Inmuebles	XII/05	4ª. Forros	Crédito 10% anual.
Reforma	6/XII/05	p. 20	Aprehensiones x Registro.
Reforma	21/XII/05	p.2 Neg.	Modernizan Registro.
Reforma	1/II/06	p. 12 Neg.	Pesan poco hipot. en Mex.
Reforma	4/IV/06	p.2 Neg.	Pólizas vs. fraudes inmob.
Milenio	19/IV/06	p. 8	Audit. Concursos serv. civ.
Reforma	21/IV/06	p. 16	Los profesionales.
Reforma	1/III/08	p. 12	Congelan en Michoacán...
El Universal	16/IV/08	p. 1 Secc.C	Identifican a empleado
Reforma	16/IV/08	p. 1 Cd.	Roban 'coyotes' a DF
Reforma	25/04/08	p. 7 Cd.	Apunta fraude a notario
Reforma	23/07/08	p. 4 Neg.	Ata banca créditos a notarios

## INTERNET

[www.cinder.info](http://www.cinder.info)

[www.registradores.org](http://www.registradores.org)

[www.irib.org.br](http://www.irib.org.br)

[www.derechoregistratral.com](http://www.derechoregistratral.com)

[www.uniregistratral.org.br](http://www.uniregistratral.org.br)

[www.arisp.com.br](http://www.arisp.com.br)

[www.siger.gob.mx/rppc/registro.htm](http://www.siger.gob.mx/rppc/registro.htm)

[www.conafovi.gob.mw](http://www.conafovi.gob.mw)

[www.rpba.gov.ar](http://www.rpba.gov.ar)

[www.anoreg.org.br](http://www.anoreg.org.br)

[www.conservadores.cl](http://www.conservadores.cl)

[www.notariosyconservadores.cl](http://www.notariosyconservadores.cl)

[www.cadri.org](http://www.cadri.org)

[www.orlc.gob.pe](http://www.orlc.gob.pe)

[www.dgr.gub.uy](http://www.dgr.gub.uy)

[www.registro-publico.gob.pa](http://www.registro-publico.gob.pa)

[www.cnr.gob.sv](http://www.cnr.gob.sv)

[www.bancomundial.org](http://www.bancomundial.org)

[www.summit-americas.org](http://www.summit-americas.org)



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.



## **PRÁCTICAS DE CAMPO**

### **Registros Nacionales.**

REGISTRO PÚBLICO DE COAHUILA.

REGISTRO PÚBLICO DE COLIMA.

REGISTRO PÚBLICO DEL DISTRITO FEDERAL.

REGISTRO PÚBLICO DE GUANAJUATO.

REGISTRO PÚBLICO DE HIDALGO.

REGISTRO PÚBLICO DE JALISCO.

REGISTRO PÚBLICO DE MICHOACÁN.

REGISTRO PÚBLICO DE QUINTANA ROO.

REGISTRO PÚBLICO DE SONORA.

### **América Latina.**

REGISTRO PÚBLICO DE BELO HORIZONTE.

REGISTRO PÚBLICO DE BUENOS AIRES.

REGISTRO PÚBLICO DE GUAYAQUIL.

REGISTRO PÚBLICO DE LIMA.

REGISTRO PÚBLICO DE MONTEVIDEO

REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ.

REGISTRO PÚBLICO DE QUITO.

REGISTRO PÚBLICO DE SAN SALVADOR.



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

REGISTRO PÚBLICO DE SANTA CRUZ DE LA SIERRA.

REGISTRO PÚBLICO DE SANTANA.

REGISTRO PÚBLICO DE SANTIAGO

REGISTRO PÚBLICO DE SAO PAULO.

**Europa.**

REGISTRO PÚBLICO DE BARCELONA.

REGISTRO PÚBLICO DE MADRID.

REGISTRO PÚBLICO DE MOSCÚ

REGISTRO PÚBLICO DE SANTA FE DE LA LAGUNA.

REGISTRO PÚBLICO DE TACORONTE.

**África.**

REGISTRO PÚBLICO DE MARRAKECH.

## ENTREVISTAS

### Argentina.

DICAPUA, Víctor Rodolfo. Escribano. Subdirector de Área del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal. Buenos Aires.

GARCÍA BLANCO, Juan Manuel. Director del Registro Público de la Provincia de Buenos Aires. La Plata.

MOLINA, Isaac Raúl. Escribano, Director General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal. Buenos Aires.

NÚÑEZ GÓMEZ, Federico. Subgerente de Estudios y Relaciones Internacionales del Instituto de Registración y Publicidad Inmobiliaria. La Plata.

OLAIZ, Héctor Alejandro. Director de Informática. Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal. Buenos Aires.

RUIZ DE ERENCHUN, Alberto. Director General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y Secretario Coordinador del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. Buenos Aires.

SARUBO, Oscar Eduardo. Profesor y Escribano. La Plata.

SCOTTI, Edgardo Augusto. Creador del Sistema Registral Argentino. Director del Registro de Inmuebles de la Provincia de Buenos Aires. Primer Presidente del CINDER. Buenos Aires.

VILLARO, Felipe Pedro. Abogado experto en Derecho Registral y autor del libro "Elementos de Derecho Registral Inmobiliario". La Plata.

### Bolivia.

ARTEAGA CHÁVEZ, JOHNNY. Jefe del Departamento Jurídico. Cooperativa Trapetrol LTDA. Santa Cruz de la Sierra.





Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

## **Brasil.**

ANDRÉ CAMARGO, Patricia. Registradora de la Propiedad. Instituto de Registro Inmobiliario del Brasil. IRIB. Real Parque, Sao Paulo.

BRAUNE PORTUAL, Lea Emilia. Registrador Público y ex-Presidenta de ANOREG. Brasilia.

JACOMINO, Sergio. Doctor en Derecho, Registrador Público y ex-Presidente del Instituto de Registro Inmobiliario del Brasil. Rector de Uniregstral Sao. Paulo.

LAMANA PAIVA, Joao Pedro. Registrador Público y Vicepresidente del Instituto de Registro Inmobiliario del Brasil, además de Profesor de Organización Judicial de la Facultad de Derecho de Cruz Alta y autor del libro "A Sistemática do Registro de Imóveis". Sapucaia do Sul. Porto Alegre.

LEAO RIBEIRO, Luiz Gustavo. Registrador Público del 1º. Oficio de Registro de Imóveis do DF. Brasilia.

MANFRIN MOLINARI, Aline. Oficial de Registro de Inmuebles, Títulos y Documentos y Personas Jurídicas. Viradouro.

MARQUES DIP, Ricardo Henry. Magistrado y Titular de la Academia Paulista de Derecho, así como maestro y autor del libro "Da Ética Geral a Ética Profissional dos Registradores", y otros. Sao Paulo.

RODRIGUEZ DE LÓPEZ, Mayra Elena. Subdirectora General del Registro Público de Panamá. Ciudad de Panamá, Panamá.

SANTANA DE MELO, Augusto. Director de Medio Ambiente. Instituto de Registro Inmobiliario de Brasil. Sao Paulo.

VARGAS DE CIGARRUISTA, Doris. Directora Nacional del Registro Público. Ciudad de Panamá, Panamá.

VIEGAS DE LIMA, Federico Enrique. Doctor en Derecho y autor de temas varios de Derecho Registral y los libros "Temas Registrários" y "Registro de Imóveis". Brasilia.

## **Centroamérica y Panamá.**

CUESTAS R., Ruth Jeannette. Directora de Registros de Propiedad e Hipoteca. San Salvador, El Salvador.

GARRID SAFIE, Félix. Director del Centro Nacional de Registros, CNR. San Salvador, El Salvador.

HIDALGO ZÚÑIGA, Róger. Director del Registro de la Propiedad. San José, Costa Rica.

MEZA BRENES, Katia. Asesora Jurídica del Registro de la Propiedad Inmueble, de San José, Costa Rica.

NIETO NAVIDAD, Ana Gloria. Registradora Jefe. CNR. Registro de la Propiedad e Hipotecas. Sana Ana. El Salvador.

ORDOÑEZ RUBIO, Lissete. Registradora Substituta, Registro General de la Propiedad. Ciudad de Guatemala, Guatemala.

RODRÍGUEZ DE LÓPEZ, Mayra Elena. Subdirector General del Registro Público de Panamá. Ciudad de Panamá, Panamá.

VARGAS DE CIGARRUISTA, Doris. Directora Nacional del Registro Público. Ciudad de Panamá. Panamá.

## **Chile.**

MOHOR ALBORNOZ, Elías. Conservador de Bienes Raíces. Buin.

ROJAS, Edmundo. Conservador de Bienes Raíces. Inmuebles. Santiago.

SAQUEL SAROR, Kamel. Conservador de Bienes Raíces. Prohibiciones. Santiago.

## **Cuba.**

GARCÍA HERNIQUEZ, Francisco. Director de los Registros de la Propiedad Mercantil y del Patrimonio. La Habana.

MENÉNDEZ MORALES, Ileana. Subdirector de los Registros de la Propiedad, Mercantil y del Patrimonio. La Habana.

PUENTE FONTELA, Aniuska. Registradora de la Propiedad. La Habana.

### **Dominicana.**

CASTILLO, Rosabel. Registradora de Títulos. Santo Domingo.

GÓMEZ RAMÍREZ, Wilson. Coordinador Nacional de los Registradores de Títulos. Santo Domingo.

### **Ecuador.**

ALVEAR BARDELLINI, Pedro. Registrador de la Propiedad. Cantón de Guayaquil.

ALVEAR ICAZA, Pedro. Asesor Jurídico del Registro de la Propiedad. Cantón de Guayaquil.

ANDRADE CABEZA, Hugo. Asesor Jurídico del Registro de la Propiedad. Quito.

TAMAYO RIGAIL, Fernando. Director del Registro Público de Guayaquil. Cantón de Guayaquil.

### **España.**

ANGULO RODRÍGUEZ, Javier. Registrador de la Propiedad. (Estepona, Málaga. Director de FLOTI. (Fichero Localizador de Titularidades Inscritas). Coordinador del Área de Seguridad y Protección de Datos. Madrid.

ARNAIZ EGUREN, Rafael. Registrador de la Propiedad y Ex-Secretario General del Centro Internacional de Derecho Registral. Madrid.

CANALES GIL, Álvaro. Subdirector de la Agencia de Protección de Datos. Madrid.

DELGADO, Luis. Colegio de Registradores de la Propiedad. Madrid.

GARCÍA Y GARCÍA, José Manuel. Registrador de la Propiedad y autor de la obra "Derecho Registral Inmobiliario". Barcelona.

GÓMEZ GÁLLIGO, Javier. Registrador de la Propiedad. Letrado de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Santa María de Guía. Gran Canaria.

LLEVARÍA SAMPER, Sergio. Profesor titular de Derecho Civil de la Facultad de Derecho de la Universitat ESADE – Ramón Llul. Barcelona.

MARTÍNEZ GARCÍA, Eduardo. Registrador de la Propiedad y Decano Autonómico de Castilla – La Mancha. Madrid.

MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando. Registrador de la Propiedad y Decano-Presidente del Colegio de Registradores de la Propiedad de España. Madrid.

NOGUEROLES PEIRÓ, Nicolás. Registrador de la Propiedad y Ex-Director de Relaciones Internacionales del Colegio de Registradores de España. Barcelona.

PALACIOS, Francisco. Registrador de la Propiedad y Secretario el CADRI. Madrid.

PARDO NÚÑEZ, Celestino. Registrador de la Propiedad y Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores de España. Madrid.

PAU PEDRÓN, Antonio. Registrador de la Propiedad, Ex-Decano del Colegio de Registradores de la Propiedad de España y prolijo autor de temas Registrales, como el libro "La Publicidad Registral". Madrid.

RAJOY BREY, Enrique. Registrador de la Propiedad y Secretario General del Centro Internacional de Derecho Registral. Autor del libro "La calificación registral en el marco de la Unión Europea". Madrid.

SAAVEDRA QUEILMADEROS, Sergio. Registrador de la Propiedad. Santa Cruz de Tenerife.

VÁZQUEZ ASENJO, Oscar Germán. Registrador de la Propiedad y Presidente de la Comisión de Exterior (Ágora). Tacorónte. Tenerife.

## **Estados Unidos y Puerto Rico.**

COLÓN ROSA, Wilfredo. Registrador de la Propiedad. Director Administrativo del Registro de la Propiedad. San Juan, Puerto Rico.

PALLI, José Manuel. President, World – Wide Title. Miami.

SANJAK, Jolyne. Land Policy Advisor. U.S. Department of Agricultura. USDA. U.S. Agency for International Development. USAID. Washington.

WILSON MOLINA, John M. Oficial Jurídico. Organización de los Estados Americanos. Departamento de Derecho Internacional. Washington.

## **México.**

CHÁVEZ VILLANUEVA, Jesús. Director del Registro Público de la Propiedad. Saltillo, Coah.

DEL RÍO TREJO, Ricardo. Director del Registro Público de la Propiedad. Querétaro, Qro.

DEL TORO DE B., Martha R. Directora General del Registro Público de la Propiedad. Guadalajara, Jal.

FERNÁNDEZ CORTINA, Sebastián. Subdirector de CONAFOVI, a cargo de la modernización de los Registros del país. México, D.F.

GARCÍA FLORES, María Elena. Subdirectora del Registro Público. Saltillo, Coah., y Asesor Jurídico de CONAFOVI, para el programa de Modernización de los Registros Públicos en el País. México, D.F.

GONZÁLEZ L., Lucas. Director General del Registro Público de Hidalgo. Pachuca, Hidalgo.

GUTIÉRREZ LÓPEZ, Héctor. Actuario. Director General de DSP Desarrollo de Sistemas Profesionales. México, D. F.

MEDINA HAVLICEK, J. Fernando. Subdirector del Registro Público de la Propiedad Federal. Secretaría de la Función Pública. México, D.F.

MEJÍA LARIOS, Rosario. Director General del Registro Público. Colima, Col.

OLIVEROS LARA, Rafael. Notario Público Núm. 45 del D.F.

ORTEGA, Pilar. Directora del Registro Público. Guanajuato, Gto.

PAVLOVICH, Alicia. Directora del Registro Público de la Propiedad, INCRESON. Hermosillo, Son.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Notario Público Núm. 23 del D.F., autor del libro "Derecho Registral". Maestro de Derecho Notarial y Registral de la Facultad de Derecho de la UNAM.

PÉREZ SALINAS, Mario. Notario Público Núm. 170 y ex-presidente del Colegio de Notarios del D.F.

PULIDO VÁZQUEZ, Jorge. Subdirector General Jurídico del INFONAVIT. México, D.F.

REGIL VARGAS, José Enrique. Director General de la Propiedad y de Comercio. Guadalajara, Jal.

RODRÍGUEZ PIÑA, J. Alejandro. Licenciado en Informática. Director de Informática. Registro Público de la Propiedad. Guadalajara, Jal.

RODRÍGUEZ, Victórico. Oficial Mayor de Gobierno y encargado de la modernización del Registro Público. Colima, Col.

ROMERO, Salvador. Asesor de CONAFOVI para la modernización de los Registros Públicos del país. México, D.F.

RUIZ DEL RIO, J. Alfredo. Notario Público Núm. 168 del D.F. y ex-presidente de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano.

VILLAVICENCIO CAMPOS, Rafael. Ingeniero, Asesor de CONAFOVI para la modernización de los Registros Públicos del país. México, D.F.

ZERMEÑO INFANTE, Alfonso. Notario Público Núm. 5, ex-presidente de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano y Presidente del Colegio de Notarios del D.F.

## **Paraguay.**

GONZÁLEZ PEREIRA, Lourdes. Notaria Pública y Directora General del Registro Público. Asunción.

## **Perú.**

ALIAGA HUARIPATA, Luis. Presidente del Tribunal Registral. Lima.

ALIAGA JIBAJA, Luis. Director Jurídico del Instituto Libertal y Democracia, ILD. Lima.

CÁRDENAS KRENZ, Ronaldo. Superintendente Adjunto. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. SUNARP. Lima.

DELGADO SCHEELJE, Álvaro. Superintendente Adjunto de la SUNARP. Lima.

GAMARRA UGAZ, Carlos. Superintendente Nacional. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. SUNARP. Lima.

MARTÍNEZ COCO, Elvira. Superintendente Nacional. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Lima.

RIVERA BEDREGAL, Mirtha. Presidenta del Tribunal Registral de la SUNARP. Lima.

## **Portugal.**

GUERREIRO BELMARCO, Ana Paula. Conservadora. Associação Sindical de conservadores dos Registos. Lisboa.

## **Uruguay.**

CROCE URBINA, Juan Pablo. Escribano. Director General de Registros. Montevideo.



LANCIBIDAD RODRÍGUEZ, Ofelia Beatriz. Escribana. Montevideo.

**Venezuela.**

VELANDIA SÁNCHEZ, Carlos. Director del Registro Público de la Propiedad. Caracas.



## ANEXOS

Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Programa de Modernización. México, 1999.

Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal. Informe 1997 -1999.

Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes. Anales del II Congreso Internacional de Derecho Registral. Madrid, 1974.

Ley Tipo de los Registros Públicos de la Propiedad en México. Exposición de Motivos. México, 2006.

Ley Modelo Interamericana sobre garantías mobiliarias. O.N.U. New Cork, 1996.

Modelo Integral de Registro Público de la Propiedad. CONAFOVI, SIF, IMDERAC, ANNM. México, 2006.



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

