



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

**“LA TITULARIDAD REGISTRAL EN LA PROPIEDAD
FIDUCIARIA Y LOS EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN, DE
LOS FIDEICOMISOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD DEL D.F.”**

T E S I S

**QUE PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

P R E S E N T A:

MARIAN BERENICE ÁLVAREZ CHÁVEZ

ASESOR: LIC. JESÚS VILCHIS CASTILLO



CIUDAD UNIVERSITARIA

2010



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.

A MIS HIJAS, PAOLA, AZUL Y REGINA, Porque son el motor de todos mis logros por su amor incondicional, simplemente por existirlas adoro con toda el alma.

A MI ESPOSO CESARIO SOTO RAMOS, Por ser mi cómplice, mi amigo, mi maestro, mi compañero de vida, por elegirme a compartir una aventura, sé que no pude elegir mejor persona que tú..... eres el amor de mi vida.....Te amo. ...siempre a tu lado.

A MI PADRE, FRANCISCO APOLINAR ÁLVAREZ CHÁVEZ (Q. E. P. D.) Por haber forjado en mí, principios de honestidad, humildad y valentía, por hacerme sentir siempre capaz de conseguir todo lo que me proponía, sé que sigues aquí conmigo y sobre todo en mi corazón papá.....esto es tuyo..... Te lo debía.

A MI MADRE, MAGDALENA INÉS CHÁVEZ ALTAMIRANO, Por ser mi ejemplo de fortaleza, por estar a mi lado en todo momento, por haber participado en este sueño ...Por creer en mí....Te Quiero Mucho mamá.

A MIS HERMANOS, MARCOS FRANCISO, EDGAR JOSUÉ, JORGE ISAAC, NADIA ESTEFANIA, por sus risas, sus enojos, por hacerme sentir tan afortunada de haber crecido a su lado, no hubiera elegido mejores compañeros de vida.....porque sé que siempre me cuidan.....los quiero.

A MI ABUELITA MARÍA DE LA LUZ CHÁVEZ ALTAMIRANO Por sus consejos e insistencia y sus regaños, porque sé que siempre fueron de todo corazón, porque sé lo importante que es este momento, y por tanta ayuda que me dio siempre..... te quiero abue.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
Por ser la causante de permitirme lograr uno de mis más grandes sueños.

A MIS MAESTROS, EN ESPECIAL A LA DRA LEOBA primero, por ser una prueba más de lo sobresaliente que puede llegar a hacer una mujer y en segundo por el apoyo que me brindó para cumplir mi meta; y **AL LIC. ALVARO MOJICA** por su confianza y perseverancia incondicional, para evitar que claudique en esta importante etapa de mi vida.

**“LA TITULARIDAD REGISTRAL EN LA PROPIEDAD FIDUCIARIA Y LOS
EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN, DE LOS FIDEICOMISOS EN EL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL D.F.”**

INTRODUCCIÓN

**CAPÍTULO 1
DEL DERECHO CIVIL DE LA PROPIEDAD**

| | |
|--|----|
| 1.1. Antecedentes históricos..... | 1 |
| 1.1.1. En el Derecho Romano..... | 2 |
| 1.1.2. En Francia..... | 7 |
| 1.1.3. En España..... | 9 |
| 1.1.4. En México..... | 11 |
| 1.2. Definición de propiedad..... | 20 |
| 1.3. Los derechos posesorios frente a la propiedad..... | 22 |
| 1.4. El derecho real en comparación con el derecho personal..... | 24 |
| 1.5. El dominio y disposición..... | 26 |
| 1.6. La seguridad jurídica en el derecho de la propiedad..... | 28 |

**CAPÍTULO 2
EL TITULAR Y SU PROPIEDAD EN EL DERECHO REGISTRAL**

| | |
|---|----|
| 2.1. Breves antecedentes de la formación del Derecho Registral en México. ... | 33 |
| 2.2. Concepto de Derecho Registral..... | 39 |
| 2.3. De los principios del Derecho Registral..... | 43 |
| 2.3.1. Legalidad..... | 44 |
| 2.3.2. Publicidad..... | 46 |
| 2.3.3. Inscripción..... | 48 |
| 2.3.4. Especialidad..... | 50 |
| 2.3.5. Consentimiento..... | 52 |
| 2.3.6. Tracto sucesivo..... | 55 |
| 2.3.7. Prioridad..... | 57 |

| | |
|---|----|
| 2.4. Objetivo y fines del Registro Público de la Propiedad..... | 58 |
| 2.5. Identificación del titular registrable..... | 61 |

CAPÍTULO 3
LA PROPIEDAD FIDUCIARIA

| | |
|--|-----|
| 3.1. Concepto del contrato de fideicomiso..... | 65 |
| 3.2. Objetivo y fines..... | 71 |
| 3.3. Análisis de los derechos y obligaciones de los sujetos del contrato..... | 78 |
| 3.3.1. Fideicomitente..... | 81 |
| 3.3.2. Fiduciaria..... | 84 |
| 3.3.3. Fideicomisario..... | 90 |
| 3.4. Tipos de fideicomiso..... | 96 |
| 3.4.1. El de garantía..... | 97 |
| 3.4.2. El de administración..... | 101 |
| 3.4.3. El de traslado de dominio..... | 102 |
| 3.5. Alcances y límites jurídicos a la fiduciaria en relación con la titularidad registral sin derecho a reversión..... | 103 |

CAPÍTULO 4
EL TITULAR REGISTRAL CIVIL EN LA PROPIEDAD FIDUCIARIA

| | |
|--|------------|
| 4.1. La propiedad y su titularidad registrable..... | 110 |
| 4.2. La transmisión del derecho de propiedad en el contrato..... | 113 |
| 4.3. Definición de un criterio registral civil en el D.F..... | 118 |
| 4.4. El derecho registral inmobiliario..... | 120 |
| 4.5. La legitimación..... | 124 |
| 4.6. Propuesta de adición al artículo 65 del Reglamento del Registro de la Propiedad del Comercio, como solución a la problemática planteada..... | 126 |
| CONCLUSIONES | 129 |
| BIBLIOGRAFÍA | 132 |

INTRODUCCIÓN

En la doctrina mexicana encontramos pocos textos que hablen en forma exclusiva sobre la figura del fideicomiso y más todavía, de la propiedad fiduciaria o titularidad registral, aún cuando invariablemente se incluye un capítulo sobre esta materia en los libros de Derecho Mercantil o de Derecho Bancario. La definición o conceptualización del fideicomiso, a la luz del Derecho Mexicano, ha sido un tema tratado tradicionalmente por parte de la doctrina en la que encontramos múltiples opiniones sobre el particular todas ellas, adecuadamente fundadas, pero que finalmente, son el producto de la forma en que la ley lo describe y a la redacción de los artículos que lo regulan.

Por lo expuesto, me incline a escribir sobre la titularidad registral en la propiedad fiduciaria y los efectos de la inscripción de los fideicomisos en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. Lo anterior con el propósito de desentrañar y de proponer que el fideicomisario, tenga la titularidad registral ante la institución pública antes mencionada, en razón de que éste debe ser el titular registrable y no la fiduciaria. Para lograr lo anterior, dividimos el trabajo en cuatro capítulos, los cuales a continuación enuncio.

En el capítulo primero, como introducción al tema en estudio se hablará del Derecho Civil de la Propiedad en distintos países de la antigüedad, tales como: Roma, Francia, España y México. Asimismo, preciso la definición de propiedad, los derechos posesorios y la comparación del derecho real con el personal, el

dominio y disposición, así como la seguridad jurídica que entraña el derecho de propiedad.

El titular y su propiedad en el derecho registral, se analizan en el capítulo segundo de la tesis, preciso algunos antecedentes de la formación de este derecho en México, su concepto, principios, su objetivo y fines del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, así como, la identificación del titular registrable.

Cuando trato el capítulo tercero, me enfoco de manera directa a señalar lo concerniente a la propiedad fiduciaria, es decir, hago un análisis general del contrato de fideicomiso, sus objetivos y fines, para después, analizar los derechos y obligaciones de los sujetos que intervienen en el contrato de fideicomiso, como son: fideicomitente, fiduciaria y fideicomisario. Asimismo, hablo de los tipos de fideicomiso existentes, como son el de garantía, el de administración y el de traslado de dominio, para finalizar con los alcances y límites jurídicos del fideicomisario con relación con la titularidad registral sin derecho a reversión.

Finalizo esta tesis con el capítulo cuarto, donde hago un análisis del titular registral civil en la propiedad fiduciaria, es decir, destaco la importancia de la propiedad y su titularidad registrable, así como de la transmisión del derecho de propiedad en contrato para precisar una definición de un criterio registral civil en el Distrito Federal, para finalizar con dos puntos importantes del derecho registral inmobiliario, es decir, qué personas tienen tal derecho y hasta qué punto les

beneficia tenerlo y además inscribirlo, para finalizar con la legitimación, es decir, cuál es el procedimiento a seguir para que el fideicomisario pueda ser el que tenga la titularidad registrable ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

CAPÍTULO 1

DEL DERECHO CIVIL DE LA PROPIEDAD

Antes de comenzar a desarrollar el tema del presente capítulo, considero preciso comentar, que los antecedentes del Derecho Civil de la Propiedad, constituyen un precedente importante con relación a la evolución que ha tenido este derecho.

El objetivo principal de este capítulo, es desglosar la historia y definición del Derecho de Propiedad, así como los conceptos de los derechos posesorios frente a la propiedad, su distinción entre el derecho real y el derecho personal, así como el dominio y disposición de ésta, a fin de estar en actitud de fijar la seguridad que ofrece este derecho a las personas.

No se debe olvidar que en un sistema capitalista, la propiedad es un derecho real oponible a la universalidad de individuos y por lo tanto garantiza completamente el control y el dominio de una cosa, de un bien sobre el cual se tiene la disposición.

Esto nos servirá para observar e identificar quien realmente tiene la titularidad registral.

1.1. Antecedentes históricos.

De manera general, puedo decir que nuestro derecho nacional está configurado por el desarrollo que ha tenido la concentración de los diversos derechos en el Derecho Romano.

Las codificaciones de Justiniano principalmente fueron recopiladas de los derechos que se legislaban en relación con las provincias y territorios que el imperio romano dominó, se codificaron y se instituye el gran Derecho Romano Imperial.

Con la caída de Roma, estas codificaciones se expandieron a todo el mundo y llegan a nuestro país por la vía de Francia y España. Por lo expuesto, he colocado el desarrollo histórico del Derecho de Propiedad desde el punto de vista civil, en principio con lo que es Roma.

1.1.1. En el Derecho Romano.

Haré, breve énfasis en lo que los romanos inicialmente contemplaron como Derecho Civil; *ius civile*, aun cuando en estricto sentido etimológico, según Mateos M., Agustín, su significado proviene de la palabra:

“Civitas que quiere decir ciudad, en el Derecho Romano se adopta la expresión formalista de pensar exclusivamente en si, lo que conduce a utilizar complementado a la vida en sociedad el *ius gentium*, cuya expresión obedece a entenderlo como el pensar en los demás.”¹

Ante estos dos conceptos varios autores consideraron que el hablar del *ius civile* estaba enfocado al Derecho Privado y el *ius gentium*, al Derecho de Gentes, es decir, al Derecho Público.

¹ MATEOS M., Agustín, “Etimologías Grecolatinas del Español,” 3ª Edic., Edit. Esfinge, México, 2004. p. 128.

Sin embargo, autores como Bonet Ramón, Domínguez Martínez Jorge Alfredo, De Buen Néstor entre otros, se inclinan a que:

“El *ius civile* comprende que todo el Derecho se da para sí y para los demás, sea público o privado ya que el Derecho Privado esta formado por disposiciones emanadas del Derecho Natural, del Derecho de Gentes y del Derecho Civil, aun cuando no existen diversidad de textos de los jurisconsultos romanos, referentes al Derecho Público, ya que su actividad se concretó principalmente al Derecho Privado y el Derecho Público quedaba reservado a las clases directoras, es decir, a los gobernantes, no se considera que dichos preceptos no se contemplaron o se llevaron de manera totalmente separada en la época Romana.”²

Dentro del Derecho Civil, se contempla el Derecho Privado, y el Derecho Público, de tal forma que el pensar para sí, implica la potestad de dominio, sobre algo en particular. Sobre el punto que nos ocupa, que es la Propiedad, no podemos olvidar también que el pensar en los demás como la expresión formalista del Derecho Romano respecto del *ius gentium* (*Derecho Público*) implica el ejercicio que se tenga sobre la cosa en atención a la Propiedad que ejerce un sujeto, y que esta acción sobre la cosa no afecte a terceros; tal explicación la encontraremos mas adelante.

El autor Eugene Petit en el momento en que nos ofrece, una idea generalizada del texto de lo que es el Derecho Romano, alude a lo siguiente:

² Instituto de Investigaciones Jurídicas, “**Diccionario Jurídico Mexicano,**” T. P-Z., 10ª Edic., Edit. Porrúa-UNAM, México, 2003. p. 2598.

“Desde los principios siglos de roma, la propiedad esta organizada en el derecho civil sigue reglas precisas; a ejemplo de otros pueblos, los romanos sólo admiten, una clase de propiedad el *“Dominium Tex Jure, Quiri tium*, que se adquiere por modos determinados, fuera de los cuales no podrá constituirse; uno de dos: o es propietario o no lo es, el derecho civil da al propietario, como sanción de sus derechos, una acción sobre la cosa y un acción para reivindicarla, todo propietario desposeído de su cosa, puede reivindicarla contra el que la tiene, para hacer reconocer su derecho y obtener su restitución.”³

Nótese cómo en principio, desde el punto de vista del Derecho Romano, hay una cierta vinculación entre la persona y el objeto, evidentemente que ese bien, cuando es susceptible de apropiación va a pasar al dominio de una persona y por lo tanto significará su propiedad.

Estas son situaciones que definitivamente no puedo perder de vista, en virtud de que es preciso considerarlas para que, de alguna manera, ese vínculo que se forma entre la persona y el objeto no llegue a perderse, sino que se generen las reglas necesarias para que pueda cederla, pueda darlo en arrendamiento, etc., sin perder la propiedad.

Por lo tanto, para considerar a partir de cuando surgió la idea de propiedad, debo concretar el inicio de esta en el momento mismo, en que un sujeto ejerció poder sobre una cosa y esta acción fue reconocida por terceros.

³ PETIT, Eugene, **“Tratado elemental de Derecho Romano”**, 8ª. Edic., Edit. Sista, México, 2003. p. 231.

Dentro del ámbito histórico, filosófico o jurídico cabe señalar que probablemente el ejercicio del Derecho de Propiedad empezó por los bienes muebles, y posteriormente durante el periodo agrícola estos se acentuaron en la tierra. Fue privada e individual respecto a los bienes muebles y probablemente, colectiva respecto a las armas y a la tierra. En tal sentido que habrá convivido la propiedad privada individual con la colectiva.

En el Derecho Romano se adoptó la sujeción a alguna cosa como propiedad particular, tal indicio obedece a que la estructura del patrimonio era considerada como propiedad particular constituida por diversos bienes, lo que dio origen a una diversidad de formas de propiedad patrimonial, tales como la pública que se refiere a los bienes del estado, la privada, la de los paterfamilias y la eclesiástica que son los bienes de la iglesia.

Jorge Alfredo Domínguez Martínez, señala al respecto:

“Que en el Derecho Romano la propiedad descansa sobre las bases más sólidas de exclusividad y plenitud con escasas limitaciones, pues hecha salvedad de las soportadas, fue considerada como un derecho absoluto exclusivo y perpetuo, para usar, disfrutar y disponer de la cosa sobre la que se ejerció.

El *ius utendi*, es decir el derecho de usar la cosa, el *ius fruendi* o sea, el derecho a hacer propios los frutos producidos por aquella y el *ius abutendi*,

por el que se entiende el derecho de consumirla y a disponer de ella, son los caracteres cuyo conjunto integran el Derecho de Propiedad.”⁴

De acuerdo a la cita anterior, nos permite hacer mención del derecho real, el cual atribuye a su titular un poder directo e inmediato sobre una determinada cosa sin necesidad de que un tercero medie tal disposición, al contrario, un tercero está obligado a mantener por sí mismo un respeto hacia la decisión del dueño de la cosa. Razón por la cual, está considerado como un derecho jurídicamente protegido que todo individuo tiene derecho a tener y que a su vez implica derecho y obligación, sin olvidar también que la acción por el sujeto hacia la cosa debe de estar limitada a que su conducir no afecte a la sociedad, ya que aun cuando el sentido de la propiedad es disponer de la cosa de manera absoluta, ese absolutismo se limita cuando se menciona que su uso no sea prohibido por las leyes o los reglamentos.

En Roma surgieron las reglas legales ya que como sociedad crecieron hasta formar un imperio, y ante la necesidad de crear disposiciones legales que regularan el actuar de cada uno de los individuos, cabe recordar que en la Era Cristiana se recopilaron las llamadas Instituciones de Justiniano quien fuera emperador Romano de Oriente, escritos en los que se señalaron los derechos relativos a las personas para después ocuparse de los derechos sobre las cosas, razón por la cual a partir de Justiniano la **traditio** transmite la propiedad, el

⁴ DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, “**Derecho Civil**”, 10^a. Edic., Edit. Porrúa, México, 2006. p. 326.

dominio con relación a toda clase de bienes y sujetos. Y suprime la desigualdad de conceder dominio solo a los ciudadanos romanos, cuya justificación de esos hechos eran meramente políticos, tal como se menciona en la ley de las XII tablas en su apartado VI de la propiedad, posesión y usucapión.

1.1.2. En Francia.

El contexto de propiedad en el Derecho Francés, nació con la idea primordial que los derechos del hombre sean incorporados en un texto legal y puedan ser aplicados adecuadamente, es así como surge dentro del Código de Napoleón.

Con relación a dichos antecedentes, Tapia Ramírez los conceptúa:

“Como consecuencia de la Revolución francesa y la expedición de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, en el artículo 544 del Código Napoleónico de 1804, la propiedad fue considerada al estilo de la concepción romana, es decir es inviolable y la define como el Derecho de disfrutar y disponer de las cosas de la manera absoluta siempre y cuando no se haga de ella un uso prohibido por las leyes y los reglamentos”.⁵

Este código, según Paolo Grossi, se dividió en tres partes que están directamente relacionadas con la propiedad.

“La primera parte hace referencia a las personas en sus características de propietarias; la segunda trata sobre la propiedad propiamente dicha y la

⁵ TAPIA RAMÍREZ, Javier, “**Bienes**”, Edit. Porrúa, México, 2004. p. 109.

tercera, estudia los actos jurídicos que permiten el tránsito de dominio de un ciudadano a otro, ya sea por acto entre vivos o por causa de muerte.”⁶

A efecto de complementar lo expuesto, será necesario mencionar lo que establecen de manera textual los siguientes artículos del Código Napoleón.

“Artículo 544. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, con tal de que no se haga de las mismas un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos.

Artículo 545. Nadie puede ser obligado a ceder su propiedad, si no es por causa de utilidad pública, y mediante una previa y justa indemnización.

Artículo 546. La propiedad de una cosa, sea mobiliaria o inmobiliaria, da derecho sobre todo lo que produce y sobre lo que a ella es una accesoria, natural o artificialmente.”

Los artículos arriba citados, permiten adoptar los criterios de algunos autores, entre ellos, Paolo Grossi quien sostiene, **“que el acto que prevalece en tales aseveraciones, es la de disponer de la cosa lo que nos conduce a calificar el contexto en general como de absolutismo, derecho absoluto sobre la cosa acogiéndose al dominio romano”.**⁷

Con relación a la libre disposición de la cosa, se le puede agregar que ésta es una realidad, siempre y cuando, no contravenga leyes o reglamentos, no hay que olvidar que cualquier disposición que tenga carácter de Ley tiene que estar sujeta a restricciones de ordenamiento jurídico que regulen a una determinada

⁶ GROSSI, Paolo, **“Propiedad y Contrato”**, 5ª Edic., Edit. Trotta, Madrid, 2004. p. 130.

⁷ Idem.

población, de tal forma que al contemplar siempre ese margen jurídico, por supuesto que el Código de Napoleón, permite el pleno dominio al sujeto sobre la cosa.

1.1.3. En España.

De acuerdo con Germán Fernández del Castillo:

“En España, como en otros países, estuvo influenciada del Derecho Romano, pues en principio se le consideró como provincia del Imperio de Roma y posteriormente, en la época de la Edad Media, su sistema jurídico tuvo mayor connotación, porque acogió el derecho Justineano, pues su primer cuerpo legal se incorpora con la creación de El Libro de las Siete Leyes, conocido como Las Siete Partidas, aparecidas en la segunda mitad del XIII, las cuales se le atribuyen al Rey Castellano Alfonso X , El sabio, quien una las tradiciones jurídicas del reino con los derechos canónico y romano intento interponerse sobre los fueros y derechos locales, para desplazar el poder de la nobleza a favor del rey, de tal forma que se le reconozca la facultad de legislar e interpretar la ley por sí solo, sin necesidad del consentimiento de las cortes (parlamento castellano el que estaba representado por la nobleza la iglesia y las ciudades).”⁸

Con relación a la primera partida, en lo que al tema se refiere, se hace mención del uso de las reglas y de la costumbre, es decir, de qué manera, debe

⁸ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Germán, **“La Propiedad y la Expropiación”**, 3ª Edic., Edit. Escuela Libre de Derecho, México, 1997. p. 45.

considerarse el uso que se tenga sobre la tierra, debe de ser de manera pro comunal y sin daño, esto es, admite el uso de la cosa pero no señala que quien se ostente del uso; sea propietario del bien, en este caso de la tierra, en este entendido respecto de un bien inmueble se describe en el texto de las siete partidas que el dueño de la tierra es el rey, con la posibilidad de transmitir la misma solo a su sucesor.

Ahora bien, tal ordenamiento jurídico estuvo vigente aproximadamente 10 años y fueron consideradas primordialmente como derecho subsidiario, que regula los derechos y deberes de los nobles y vasallos en relación con la corona, las transacciones comerciales y los requisitos formales para su validez, las obligaciones de defensa, y protección de los nobles para con sus vasallos, y el derecho de aquellos de obtener de estos tributos y prestaciones de servicios; y el ordenamiento de la iglesia, además de las descripciones de delitos y aplicación de castigos, ya que se deriva la formación de Las Siete Partidas, en base al concepto fundamental de que las leyes son unas en cuanto a derecho.

De dos maneras se reparte en cuanto a razón, aplicadas la primera a las almas y la segunda en cuanto a favor de los cuerpos, en función de esto, la aplicación que se pretendía en Las Siete Partidas aterrizaba en la regulación del hacer correctamente lo estipulado sobre las cosas y hechos y sin mencionar la posibilidad de transmitir la titularidad de la propiedad a los vasallos, respetándolas en cuanto a este tema nos confiere solo el uso de la cosa como lo menciono en el apartado histórico del Derecho Romano.

Evidentemente desde el punto de vista español, la naturaleza de vínculo que sobreviene de la propiedad es el goce directo de disposición sobre el bien.

El autor Joaquín Escriche en el momento en que nos habla de la propiedad y las leyes de partidas en España; comenta lo siguiente:

“La propiedad es el derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas en cuanto las leyes no se opongan. Dícese que es el derecho de gozar, esto es, de sacar de las cosas todos los frutos que puede producir y todos los placeres que puede dar, de disponer esto es de hacer de ella el uso que mejor nos parezca, de mudar su forma, de enajenar de destruirla, en cuanto no se opongan las leyes, es decir que protegida la propiedad como ley civil no ha de ser contraria a la misma ley.”⁹

Como puede observarse, el Derecho de Propiedad, no es otra cosa más que de la libre disposición de su titular a tal grado de hacer de ella lo que éste quiera, siempre y cuando, no se oponga a lo establecido por la ley.

1.1.4. En México.

Encuadrar la calidad de propiedad desde los tiempos prehispánicos en México, me conduce a reconocer en principio que la tierra era valorada, como elemento de producción toda vez que las actividades de los antecesores para su subsistencia, radicaban principalmente en oficios de trabajo tales como agricultores y labradores, aun cuando la tierra la trabajaban directamente los

⁹ ESCRICHE, Joaquín, **“Diccionario Razonado de la Legislación Civil, Penal, Comercial y Forense”**, 5ª Edic., Edit. Instituto de investigaciones Jurídicas, México, 1996. p. 183.

indios plebeyos o *macehuales*, el dominio y control de las mismas pertenecían al Rey, quien representaba la máxima autoridad política, dicho control sobre la propiedad prevalecía sobre la propiedad privada, ya que estas se distribuían de acuerdo a las clases sociales

Puedo entonces decir, de acuerdo con el Centro de Estudios Históricos que, la división de las tierras de la siguiente manera:

“Las clases de tierra eran; A) las del Rey, las llamadas tierras reales o *tlatocamilli*; B) la de los señores, las tierras de palacio o *teccalli*; C) las tierras de los nobles o *pillalli*; D) las tierras del pueblo de los indios plebeyos o maceguals, denominadas *altepetlalli*; y en particular las tierras pertenecientes a cada barrio o *calpullalli*. Así mismo existieron tierras para el sostenimiento de la guerra y para la religión.”¹⁰

En este sentido entiendo que la tierra no era considerada de ninguna manera como privada, mas bien era asignada entre los tres rangos sociales más altos, lo que deduce que los sistemas de tenencia de la tierra estaban definidos por decisiones políticas y administrativas, aunque podía heredarse el derecho para continuar en ejercicio de la tierra como les era asignada previa autorización de autoridad superior. En esta época, más que un sistema de propiedad de la tierra, era una unidad de derechos o dominio eminente sobre la misma.

¹⁰ CENTRO DE ESTUDIOS HISTÓRICOS, “**Historia General de México**”, T.1. Edit. El Colegio de México, México, 1977. p. 223.

Es necesario señalar que aún cuando no se especificaba de manera contundente el Derecho de Propiedad y el manejo del dominio de las tierras de los plebeyos se consideraba como parte de su patrimonio, pues eran territorios compuestos por *calpullalli*, barrios entre 20 y 100 familias, cuyos líderes eran responsables de la asignación de la tierra, entre otras cosas, ya que el territorio no era sólo la tierra, sino que incluía la capacidad de gobernar y dirigir a la orden de un gobernante llamado *tlatoani*.

En los inicios de la Colonia, de acuerdo a los datos estudiados en el texto de Esquivel Obregón Toribio, este precisa que:

“Las comunidades consideraban a los españoles como saqueadores que robaban su madera y leña dañar su patrimonio pues estos invasores consideraban en principio a los bosques como fuentes mineras de madera mientras que las poblaciones locales las valoraban como recursos naturales, es así que con la llegada de los españoles la Corona inicio el proceso de confiscar los derechos de dominio del *altepetlalli* reduciéndolos a la extensión geográfica de ciertas tierras, y perder entonces su capacidad de recolectar impuestos, reclamar deberes religiosos, administrar justicia y comercializar sus productos, sin olvidar la estratificación social y la resultante explotación de la población campesina y la discriminación étnica.”¹¹

¹¹ ESQUIVEL OBREGÓN, Toribio. “Historia de México.” T. I. 3ª Edic., Edit. Fondo de Cultura Económica, México, 1997. p. 214.

Es así, como después de casi tres siglos de dominio colonial y uno más bajo el México independiente, sólo el uno por ciento de la tierra agrícola estaba en manos de la población indígena, pues en la repartición de la riqueza (la propiedad) participaron la Corona, representada por el rey de España; la jerarquía militar; los soldados; el clero; los conquistadores; y los pobladores. Los bienes muebles los constituían principalmente los metales, como el oro y piedras preciosas, así como los indios ya que los vendían como criados y los animales. Una vez reunidos todos estos se dividían en cinco partes de ahí el nombre de quinta real pues una de estas era para el rey quien financiaba los viajes de los españoles a nuestras tierras, cuya finalidad con propósitos económicos fue la de obtener bienes y tributos, capturar esclavos, para anexar tierras a la Corona de Castilla y convertir a los indígenas a la religión cristiana, cediéndoles a los invasores el carácter de colonos con la repartición que realizaba la corona sobre los inmuebles saqueados y adjudicados por ellos.

Aun cuando los españoles acaparan las tierras en primer lugar, se han de dedicar a otras actividades comerciales e industriales por lo que, le dejan al indígena, la posibilidad de producir la tierra en encomienda, esto es; que están encomendados ahora por el régimen español.

El autor Agustín Cué Canovas, cuando nos explica algunas situaciones en particular dice:

“El trabajo indígena tiende a desaparecer hacia mediados del siglo XVI se incrementó a partir de entonces la esclavitud del negro. Pero la base del

trabajo de la economía novo hispánica en la primera etapa de la colonización, fue la encomienda.

No fue la encomienda una cesión de tierra a favor de los conquistadores sino el sistema por el cual los colonizadores españoles contraían el compromiso de cristianizar a los indios que a ellos se encomendaran a protegerlos, a cambio de tributos y servicios de estos últimos, en tierras y minas propiedad de aquellos. Teóricamente, la encomienda estaba inspirada en fines de protección, defensa y cristiandad de el indígena.”¹²

Con el evolucionar lógico de la sociedad mexicana, la idea de la propiedad desde el punto de vista jurídico se transformó y por tal motivo, se empezó a generar ya una situación más de vinculo entre la propiedad y la persona.

A principios de la década entre 1800 y 1810 cuando los colonos de la Nueva España incluían a los criollos, ya no deseaban compartir sus riquezas a los españoles, y la desigualdad social comenzó a tener repercusiones, el pueblo de México en 1808 aproximadamente aprovechó que España estaba ocupado con la invasión de Napoleón, para iniciar el movimiento de independencia.

Con el movimiento de Independencia y después de las revueltas internas el surgimiento de la guerra de tres años, y la Revolución Mexicana, México sufrió varios cambios en cuanto a la propiedad. De un régimen individualista a un orden de socialización institucional.

¹² CUÉ CANOVAS, Agustín, “**Historia Social y Económica de México**”, 8ª Edic., Edit Trillas, México, 2001. p. 60.

Prueba de ello, según Felipe Tena Ramírez se ve en la Constitución Federal de 1857, en su artículo 27 donde señala que:

“La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento sino por causa de utilidad pública y previa indemnización. La ley determinara la autoridad que deba hacer la expropiación y los requisitos con que ésta haya de verificarse.

Ninguna corporación civil o eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto, tendrá capacidad legal para adquirir en propiedad ó administrar por sí bienes raíces, con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio u objeto de la institución.”¹³

De acuerdo con este ordenamiento jurídico, las actividades directas sobre la tierra encaminaron a la necesidad de regular la misma, por lo que para 1868, con el estudio elaborado por Fernando J. Corona en materia de Codificación para el estado de Veracruz, fue el escrito que incitó al Presidente Juárez a formar una comisión para la elaboración del proyecto que vino a ser el Código Civil para el Distrito Federal, y Territorio de Baja California, promulgado el 13 de diciembre de 1870, posteriormente vino la promulgación del Código de 1884, el cual no sólo regía al Distrito Federal y al territorio de Baja California sino que fue adoptado por los demás Estados de la Republica Mexicana.

Al respecto, me parece acertado citar el desglose que señala el autor Tapia Ramírez, referente a la regulación de la propiedad cuyo tema me ocupa en el

¹³ TENA RAMÍREZ, Felipe, **“Leyes fundamentales de México 1808-2002”**, 12ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2002. p. 610.

presente trabajo, donde comienza con el Código civil de 1870 en sus artículos 827 a 831, en los cuales, respectivamente se dijo que:

“A) a’) la propiedad es el derecho de gozar de los bienes o cosas, con las restricciones dictadas por la ley: es inviolable, y solamente puede ser ocupada contra el consentimiento de su titular, por causa de utilidad pública y previa indemnización; b’) el propietario tiene el derecho sobre la superficie y el subsuelo; por lo tanto, puede hacer obras, plantaciones o excavaciones, sin mas limitación que las establecidas para las servidumbres, y con sujeción a las leyes de minas y reglamentos de policía; c’) ninguna persona esta obligada a permanecer en la indivisión, salvo en los casos en que la cosa sea indivisible por su naturaleza o por disposición de la ley; d’) en el supuesto de que la cosa sea divisible, pero no admita cómoda división, los propietarios o partícipes de la misma no se pongan de acuerdo para que se le adjudique a alguno de ellos, en este caso, se venderá y se repartirá la cantidad obtenida entre ellos.

B) EL Código de 1884, para el Distrito Federal y Territorios Federales, repitió el contenido de los preceptos mencionados; no obstante, se cuidó de no introducir en el texto en el concepto de la propiedad como un derecho absoluto, tal como lo refiere el Código Francés de 1804, por considerar que en realidad nunca, ni en la época de los romanos, la propiedad fue un derecho absoluto, pues siempre ha estado limitado por otros derechos, fundamentalmente en beneficio de la sociedad. Sin embargo, tanto el código de 1870, como el citado de 1884, en los artículos 827 y 729, respectivamente,

modificaron el carácter absoluto del Derecho de Propiedad al definirla como el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin mas limitaciones que las que fijen las leyes-; por lo demás conservaron en otros artículos, el acendrado espíritu individualista heredado del citado Código Francés.”¹⁴

Las consecuencias más importantes de este concepto de propiedad originaria, es que define el carácter derivado de las diversas formas de apropiación de bienes permitidas por el sistema mexicano a lo largo de su historia, es decir de ahí deriva la noción de propiedad publica, privada y social.

A pesar de lo anterior, no dejó en México de existir pobreza extrema y la desigualdad social, por lo que los mecanismos de control social, político y militar creados para mantener un orden, llevaron a una guerra civil, la Revolución Mexicana de 1910, pero más allá de ser una violencia armada de un grupo revolucionario contra otro, la lucha se llevó también al terreno político, con argumentos que contribuyeron al desarrollo del pueblo mexicano, mediante la creación de instituciones y de nuevas formas jurídicas de convivencia social, mismas que terminaron por plasmarse en la Constitución Política de 1917.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos fue promulgada el 5 de febrero de 1917 y desde entonces se rige hasta nuestros días; por lo que respecta al tema de propiedad establece en su artículo 27, de acuerdo con Máximo Gamiz Parral, lo siguiente:

¹⁴ TAPIA RAMÍREZ, Javier, Op. cit. p. 114.

“La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyó la propiedad privada.

Las expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza publica.”¹⁵

Con base a estos preceptos constitucionales, se concluye el marco jurídico de los antecedentes de propiedad en el Código Civil para el Distrito Federal, en su Título Cuarto toda vez que es el medio idóneo de regulación que se aplica en nuestros días, donde se establecen las modalidades de relación entre el sujeto y la cosa, así como el uso y disposición de la misma. Aun cuando tal ordenamiento jurídico no conceptúa el término de propiedad, sí, establece los lineamientos y características a seguir:

“Artículo 830. El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fije las leyes”.

¹⁵ GAMIZ PARRAL, Máximo N. **“Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos comentada”**, 19ª. Edic., Edit. Limusa S.A. de C.V., México, 2008. p. 87.

1.2. Definición de propiedad.

Antes de precisar la definición de propiedad en general, es oportuno señalar que para los indígenas el concepto de propiedad se basa en la posesión individual, pues comienza cuando una mujer y un hombre se casan y cultivan el mismo terreno este no pertenece a los dos sino que reconocen el derecho que tiene uno de ellos sobre la propiedad así como sobre el ganado y demás pertenencias. Es decir, se empieza a reconocer la relación que existe del individuo sobre la cosa.

En este orden de ideas, la primera definición que se puede considerar, es la que el autor Salvador Orizaba Monroy nos dice en la siguiente explicación:

“La propiedad es el derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes sin perjudicar al tercero. También se define como la facultad reconocida por la ley a una persona para gozar, esto es, para usar y disfrutar de una cosa, y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que la ley establece”.¹⁶

Este primer concepto da la idea y situación del vínculo que se forma entre la cosa susceptible, la apropiación y la persona que se apropia de ella.

Esto es importante y no se debe perder de vista en virtud de que, en el momento que se habla de quién es el titular del derecho registral en la constitución de un fideicomiso traslativo de dominio, veo que será el legítimo propietario,

¹⁶ ORIZABA MONROY, Salvador, **“Noción en Derecho Civil”**, Edit. Sista, México, 2004. p. 204.

aunque tal vez, quien va a gozar de los derechos que le otorga el fideicomiso podrá ser quien tenga la facultad de disponer y usar de la propiedad de tal manera que si sigo con la concepción que el autor citado ha mencionado y que responde a situaciones que se generan desde el principio del disfrute de la propiedad como se puede observar en el desarrollo de los antecedentes históricos del presente trabajo, entonces, el que goza del bien será quien está capacitado para llevar a cabo el registro de dicho bien.

Efraín Moto Salazar, con relación al concepto de propiedad indica:

“La palabra propiedad puede usarse, con diversos significados, esto motiva que a menudo, el término parezca poco claro y dé lugar a confusiones, es útil entonces precisar sus principales sentidos.

Con frecuencia la palabra propiedad se usa para significar el objeto que pertenece a alguna persona, desde este punto de vista, la propiedad aparece, como un dominio, es decir, como un poder jurídico, que se tiene sobre la cosa de ahí que la propiedad se define, al decir que es la facultad que consiste en gozar y disponer de una cosa en las modalidades y limitaciones que las leyes establecen, esto quiere decir que el Derecho de Propiedad es un poder individual y exclusivo pero limitado por las conveniencias del bien común.”¹⁷

¹⁷ MOTO SALAZAR, Efraín, **“Elementos de Derecho”**, 22ª Edic., Edit. Porrúa, México, 1977, p. 201.

Aun cuando diversos estudiosos del derecho, mencionan varios conceptos de propiedad y toda vez que como ya lo señale, la legislación vigente no especifica, en concreto un concepto de propiedad sino que sólo, establece el procedimiento a seguir sobre una cosa, me parece apropiado tomar las definiciones de los autores Salvador Orizaba Monroy y Efraín Moto Salazar, pues el primero hace gran énfasis en el Derecho de Propiedad y el segundo principia con el concepto puro de propiedad, considerándolo como un poder jurídico, lo que me permite entender que la propiedad es el poder jurídico directo que una persona ejerce sobre una cosa, con apoyo de un conjunto de normas jurídicas eficaces que regulen la conducta de los individuos para poder gozar y disponer de la o las cosas, que le sean reconocidas en sociedad.

1.3. Los derechos posesorios frente a la propiedad.

Para iniciar, será pertinente citar el concepto de posesión que establece el autor De Pina Vara.

“Poder de hecho ejercido sobre una cosa. Goce de un derecho”¹⁸

Al considerar lo anterior, la posesión se entiende como un poder de hecho sobre una cosa. Es decir, consiste en el hecho mismo de ese poder, con independencia de sí quien lo ejerza tenga o no el Derecho de Propiedad, en tal sentido, posee una cosa quien la tiene bajo su dominio y la ley protege el poder de

¹⁸ DE PINA, Rafael, y DE PINA VARA, Refael, **“Diccionario de Derecho”**, 33ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2004. p. 411.

hecho en que consiste la posesión, atribuyéndole además ciertos efectos jurídicos en sus artículos 790 al 829 del Código Civil para el Distrito Federal.

Como ya lo comente la titularidad de la propiedad y de algunos derechos reales (considerándolo como la facultad que tiene una persona sobre una cosa), implican un derecho a la posesión; pero no siempre el titular ejerce efectivamente esa facultad.

La posesión no implica la titularidad del Derecho de Propiedad ni de ninguno de esos derechos reales ni tan siquiera la preexistencia de un derecho a poseer; pero una vez que existe, la posesión confiere al poseedor una serie de facultades o derechos (*ius possessionis*). En resumen, las esferas de lo petitorio y de lo posesorio, son diferentes en principio, ni la sola titularidad acredita posesión ni la sola posesión acredita titularidad.

Existen dos teorías que son importantes de mencionar a fin de entender a la posesión; primeramente mencionamos la teoría subjetiva de Savigny, que al respecto precisa lo siguiente:

“Para que exista posesión se requiere del *animus* y el *corpus*, es decir, la intención y el poder de hecho sobre la cosa protegida por la ley, en este orden de ideas señala que si no existía el *animus* de quien posee la cosa, será solo detentador.”¹⁹

¹⁹ ROJINA VILLEGAS, Rafael, “Derecho Civil Mexicano. Bienes, Derechos Reales y Posesión,” T. III. 11ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2003. p. 593.

Ihering con la teoría objetiva, contrario a lo antes dicho, considera:

“Que la intención no es un elemento esencial de la posesión ya que la intención esta implícita en la detentación de la cosa pues no puede concebir que una persona no manifieste su intención cuando tiene una cosa, por lo que para Ihering, es suficiente la relación entre el sujeto y la cosa, en tal sentido la posesión no es un hecho sino que es un derecho.”²⁰

De lo anterior se infiere que se debe considerar a la posesión como un derecho, es decir, que tales derechos posesorios implican un conjunto de normas jurídicas a cumplir, establecidas en la ley para quien posee la cosa y que tiene efectos contra terceros, pero no así para el poseedor quien cuenta con el poder jurídico directo sobre la cosa, ya que tiene limitaciones para poder disponer de ella, pues el facultado para disponer de la cosa a aunque no cuente con la relación material directa sobre la misma, es el titular del Derecho de Propiedad.

1.4. El derecho real en comparación con el derecho personal.

Con base en este derecho real, es válido considerar, cómo es, que las situaciones y circunstancias, van a generar un derecho único para una persona. El autor Manuel Ovilla Mandujano al expresar algunas ideas sobre el derecho real, alude a lo siguiente:

“El derecho real, es la facultad que concede a la persona un poder directo e inmediato sobre una cosa para responder y gozar de ella, y que trae, para los

²⁰ Ibidem. p. 598.

que no son titulares del derecho, la obligación de abstenerse de perturbar al titular en el goce del mismo.”²¹

De lo anterior, se infiere que el derecho real, es el poder jurídico directo e inmediato que una persona ejerce sobre una cosa. Es decir, es la potestad que al ejercerse se convierte en derecho sobre una o más cosas. Esto es, que no pasa como la posesión, la cual en el momento en que se pierde, se pierde el derecho.

Ahora bien, respecto al derecho personal Rafael De Pina menciona:

“El derecho personal, denominado también de obligaciones o de crédito, es la facultad correspondiente de una persona para exigir de otro sujeto pasivo individual determinado, del cumplimiento de una obligación de dar de hacer o no hacer, es decir el derecho personal es calificado como relativo”.²²

Entiendo al derecho personal como aquel que se tiene en contra de una persona determinada, y que permite exigir de ella el cumplimiento, de un hecho como la entrega de una suma de dinero o de una abstención, es decir, consiste primordialmente, en la existencia de otra persona denominada sujeto pasivo a quien se le exige el cumplimiento.

Sin duda alguna la trascendencia a través de la cual se basa la concepción del derecho personal, será la relación ínter-social, y el derecho real se genera con

²¹ OVILLA MANDUJANO, Manuel, **“Teoría del Derecho”**, 18ª Edic., Edit. Duero, México, 2002. p. 133.

²² PINA VARA, Rafael de, **“Elementos de Derecho Civil Mexicano”**, 22ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2000. p. 145.

el bien jurídico, que hace que de alguna manera, la única persona que pueda disponer y dominar la cosa, sea el titular del derecho real.

1.5. El dominio y disposición.

Sin duda alguna, uno de los caracteres principales del Derecho de Propiedad es el dominio, ya que éste consiste en la exclusión estatuida por el orden jurídico, de todos los demás de la disposición de la cosa. Es decir, es el reflejo de la exclusión de los otros.

Para Julián Güitrón Fuentevilla:

“El dominio, es el poder de una persona para usar y disponer de lo que le es propio. Se identifica con el Derecho de Propiedad. Como derecho real, es el poder jurídico que tiene la persona para disponer de una cosa, de acuerdo con las leyes y los límites que éste señale.”²³

De lo expuesto, se deduce que dominio significa superioridad o supremacía, es decir, es la facultad de usar y disponer de algo, sobre todo, y de lo que no es propio. Es la superioridad legítima sobre las personas.

En la posesión, no puede dominar como vínculo, ya que esta posibilidad de dominio única y exclusivamente surge por el Derecho de Propiedad.

Solamente los que tienen ese vínculo de derecho real de propiedad, pueden dominar completamente la cosa y para eso, lograr una posibilidad

²³ GÜITRÓN FUENTEVILLA, Julián, “Compendio de Términos de Derecho Civil”, Edit. Porrúa-UNAM, México, 2004. p. 200.

concreta en la disposición de la cosa, desprendiéndose voluntariamente de ella o imponer un gravamen sobre la misma.

Sobre este particular, el autor Juan Antonio González, menciona lo siguiente:

“Derivado del Derecho de Propiedad, surge el dominio de la cosa, que aunque pueda transmitirse la posesión se conserva el derecho de dominio, así, el derecho de usar como de disfrutar e incluso de abusar de la cosa, genera las siguientes características (es un derecho absoluto, porque el titular puede ejercerlo, sin obstáculo alguno) es exclusivo, porque el dominio, y ser el poder jurídico total, no admite ser ejercido por dos o más personas simultáneamente. Es perpetuo, en atención a que este derecho, una vez nacido, no desaparece, ya que, aún cuando parezca o cambie su titular, el derecho subsiste consolidado en otra persona a quien se le transmite por cualquier título.”²⁴

En general, el dominio genera para su titular, la disposición sobre cualquier otra persona. No así la disposición del bien por si sola cuando es poseído, pues evidentemente puede transmitirse la posesión pero las cualidades de la misma, son íntimas, son particulares; y por lo visto, no va a existir ese ánimo de dominio a la persona que ejerza la posesión.

²⁴ GONZÁLEZ, Juan Antonio, **“Elementos de derecho civil”**, 9ª Edic., Edit. Trillas, México. 2003. p. 109.

Como consecuencia de lo anterior, es posible decir que el dominio y la disposición están aparejados, y la posesión en ningún momento da el dominio o disposición sino hasta el momento en que existe el justo título, a menos que reconocido por la autoridad correspondiente una vez que sean cumplidos los requisitos que la ley enmarca se lleve a cabo una prescripción, concediéndole la calidad de dueño de la cosa como titular.

1.6. La seguridad jurídica en el derecho de la propiedad.

Se puede decir que la seguridad jurídica de este derecho, estriba en que es absoluto, exclusivo y perpetuo.

Se dice, que es un derecho absoluto, porque el propietario puede no hacer o hacer lo que le dé la gana con su propiedad, destruirla, abandonarla, abusar de su provecho, sin más beneficio que el propio.

No obstante, lo anterior, ni en el Derecho Romano, mucho menos en la actualidad, el Derecho de Propiedad fue o es absoluto, pues se establecieron limitaciones precisas, no sólo jurídicas sino morales; además, la propiedad se constreñía a una parcela y a los bienes muebles suficientes para la subsistencia de una familia, y ésta no debía abandonar el cultivo de la tierra, pues si lo hacía los bienes regresaban a la colectividad, de tal manera que la mayor parte de la propiedad inmobiliaria era destinada al beneficio de la comunidad.

De lo anterior se infiere que, si el derecho fuera absoluto, bien podía dejar de cultivar la propiedad sin perderla, pero no fue así.

Desde la Ley de las XII Tablas, **“los propietarios debían tolerar que sus vecinos recogieran, cada tercer día, los frutos caídos; y en caso de reparaciones en una carretera pública, los propietarios de los terrenos cercanos debían permitir el tránsito temporal sobre los mismos. En la época clásica romana, por ejemplo, “no se debe molestar con el humo al vecino, no se deben hacer excavaciones que priven de sus cimientos a construcciones vecinas, no se deben quemar cadáveres en predios urbanos, etc.”**²⁵

En consecuencia, hoy en día, se debe entender por derecho absoluto como el total de las facultades o el poder pleno, concedidos al titular de la propiedad sobre la cosa, pero no ilimitadamente, pues esta tesis es producto de la ignorancia, como dice Florís Margadant, **“de la situación política originada por la Revolución francesa y su Declaración de los Derechos del Hombre y el Ciudadano. Cabe reiterar que en el Código Civil no se contempla este concepto, pues tanto en la doctrina como en la legislación actual no es aceptado; más bien es rechazado”**.²⁶

Se dice que el Derecho de Propiedad es exclusivo, porque significa la atribución o poder de gozar o disponer que confiere la ley sólo y únicamente al titular del objeto de la propiedad, con exclusión de todas las demás personas. Dicho de otra manera, a la exclusividad se le debe entender en el sentido de que no es posible que la propiedad pueda pertenecer a varios titulares a la vez, salvo

²⁵ FLORÍS MARGADANT, Guillermo **“Derecho Privado Romano”**. 8ª Edic., Edit. Esfinge, México, 1996. p. 246.

²⁶ Ibidem. p. 247.

excepción hecha de la copropiedad. La exclusividad, dice Planiol, **“consiste en la atribución del goce de una cosa a una persona determinada con exclusión de las demás”**.²⁷ Por ejemplo, si un predio es propiedad de Diana, a ésta le corresponden los derechos sobre el mismo, y no a otra persona al mismo tiempo, salvo que dicho predio haya sido adquirido por Diana y por Iván; entonces, ambos serán propietarios, no del todo en su conjunto, sino de la parte que les corresponda como copropietarios. Lo anterior implica, también, que no puede haber derechos iguales sobre una misma cosa. Como dice Ulpiano: **“No puede ser de dos, íntegro, el dominio, o bien; una cosa en su totalidad no puede pertenecer a dos dueños”**.²⁸

Por lo tanto, desde el punto de vista positivo, el propietario tiene el derecho de oponerse a que cualquier tercero impida, retire, disminuya o interfiera, sin su autorización, los provechos o beneficios que por ley le corresponden en exclusividad. Desde el punto de vista negativo, todos los terceros tienen la obligación de abstenerse de obstaculizar el Derecho de Propiedad ajeno. Por ejemplo, ninguna persona puede usar el automóvil propiedad de Fernanda, si no tiene el consentimiento de ésta. El artículo 772 del Código Civil, refiere al elemento de exclusividad, al decir que: Son bienes propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las cuales no puede aprovecharse ninguna otra persona, sin consentimiento del titular o autorización legal.

²⁷ PLANIOL, Marcel y Georges Ripert. **“Derecho Civil”**. Vol. 8, Biblioteca Clásicos del Derecho. 2ª Edic., Edit. Harla, México, 2000. p. 138.

²⁸ MANS PUIGARNAU, Jaime **“Los Principios Generales del Derecho”**. 2ª Edic., Edit. Bosh, Barcelona, España, 1979. p. 161.

Se afirma que el Derecho de Propiedad, es perpetuo porque no desaparece por el no uso, por abandono o por transmisión, sino que existe y subsiste sin limitación de tiempo, independientemente de que se ejerciten o no los derechos de goce que el propietario tiene sobre la cosa, o al menos mientras exista la cosa, o bien sobre el que recae el derecho al que me refiero; por ejemplo, se puede enajenar la cosa y no por esto se extingue la propiedad; terminará o dejará de existir para el vendedor, quien ha visto desaparecer su Derecho de Propiedad, pero éste existirá para el nuevo adquirente o comprador. Este elemento de perpetuidad no se debe entender en la actualidad como en el Derecho Romano, en el que la persona que llegaba a ser propietario lo era para siempre.

Así, derivado de esta idea, se debe ubicarla con lo que es la seguridad jurídica que el Derecho de Propiedad va a ofrecer al ciudadano en general. Para esto, se necesita definir lo que la seguridad jurídica de la cual el autor Rafael García Hernández dice:

“Es la garantía dada al individuo de que su persona, sus derechos y su patrimonio, no serán objeto de ataques violentos, pero que si estos llegan a producirse, le serán asegurados por la sociedad protección y reparación; en otros términos, están asegurados para aquel que ha infraccionado el derecho, y que por fuerza, se le debe de oír en justicia antes de que su situación jurídica sea cambiada.”²⁹

²⁹ GARCÍA HERNÁNDEZ, Rafael, “Lecciones de Filosofía del Derecho”, 10ª Edic., Edit. Jus. México, 2003. p. 233.

Evidentemente, es importante hacer mención de la seguridad que ofrece la creación de un acto jurídico, en atención que el tema materia del presente estudio es reflejar los efectos de la inscripción de los fideicomisos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal; toda vez que para el caso de los bienes inmuebles en concreto, es la institución idónea que nos brinda la seguridad jurídica de que es reconocida por terceros.

En el capítulo siguiente le dedicaré a los puntos más relevantes del derecho registral para así, poder adentrarme, al estudio de la titularidad registral en la propiedad fiduciaria y los efectos de la inscripción, de los fideicomisos en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

CAPÍTULO 2

EL TITULAR Y SU PROPIEDAD EN EL DERECHO REGISTRAL

Como su nombre lo indica, en este capítulo precisaré lo relacionado al titular o propietario, su propiedad y el derecho que aquél tiene de registrar tal acto, es decir, qué papel juega el titular con su propiedad y con el registro de ésta ante el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Por lo expuesto, comenzaré con los antecedentes de la formación del Derecho Registral en México, su concepto, así como los principios del Derecho Registral, como son, la legalidad, publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo y prioridad. Asimismo, hablaré del objetivo y fines del Registro de la Propiedad en México, así como la importancia de la identificación del titular registrable.

2.1. Breves antecedentes de la formación del Derecho Registral en México.

Es conveniente señalar que Derecho Notarial, Derecho Civil y Derecho Registral están íntimamente relacionados por distintas causas y formas. Así diré que el Derecho Notarial da al Derecho Civil la forma de ser, así como la forma de valer, y ser ésta, también un aspecto de la publicidad, aunque muy limitada. El Derecho Civil dice que para que el contrato sea válido debe reunir las condiciones de capacidad, consentimiento, objeto lícito y que se haya celebrado con las formalidades que la ley exige.

El Derecho Civil, como norma sustantiva que regula el nacimiento de los derechos subjetivos considera la forma como una de las causas de validez o de invalidez de los actos jurídicos, es decir, contempla el negocio jurídico de frente y de fondo; y, cuando es conveniente que en determinados casos reúna algunas formalidades externas, puntualiza que si éstas faltan, el contrato puede ser invalidado. Se observa también que cuando habla de formalidades, se refiere a ellas como una cosa ya hecha, habla pues, de escritura pública, pero no es el Código Civil el que la define. Así, el Derecho Registral, también sirve al Derecho Civil, al hacer posible y facilitar la publicidad que deben revestir algunos actos jurídicos o ciertas situaciones o estatus cuya naturaleza así lo requiere para la debida seguridad jurídica.

Con otras palabras, la relación o la dependencia que existe entre el Derecho Civil y los Derechos Notarial y Registral, es distinta que la interdependencia existente entre el Derecho Notarial y el Derecho Registral, ya que estos persiguen un mismo objetivo: la seguridad jurídica. Por eso no pueden, ni deben estar enteramente separados. Existen entre ellos, vínculos y dependencias recíprocas, así como cierta continuidad, que va del Derecho Notarial hacia el Registral, que los liga fuertemente.

Con relación al tema en estudio se puede decir que en casi todos los países el nacimiento del registro básicamente obedece a la necesidad de protección de la propiedad privada.

Al analizar los principios generales que rodean el registro, observo que la publicidad es uno de ellos, que a través de esta, se genera efectos contra terceros.

Por ahora, citaré las palabras del autor Luis Carral y de Teresa quien explica unas referencias históricas de la formación del Registro Público de México quien manifiesta lo siguiente:

“Los antecedentes del Registro Público de México, datan del viejo derecho español: Las Cédulas del 10 de marzo de 1868, la del 9 de mayo de 1878, La Pragmática del 18 de abril de 1783, Las Instrucciones de La Real Audiencia de México del 23 de mayo de 1786, La Cédula del 25 de enero de 1789, La Circular del 22 de enero de 1816 y El Decreto de las Fuertes del 20 de mayo de 1821.

En esos cuerpos de disposiciones, la hipoteca era considerada como un vicio, desmerecimiento o ficción de la cosa, cuyo ocultamiento era fuente inagotable de fraudes, razón por la cual la corona española, destruyó los oficios sobre las hipotecas.”³⁰

Nótese como uno de los elementos esenciales que había subrayado y que se refiere a la publicidad, para causar efectos contra terceros es en sí el origen social mismo del registro.

³⁰ CARRAL Y DE TERESA, Luis, **“Derecho notarial y Derecho Registral”**, 17ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2005. p. 303.

Los préstamos hipotecarios se ocultaban, y como lo refiere el autor citado propiciaban fraudes por lo que se destruyeron oficios de hipotecas para que de alguna manera la gente supiera la naturaleza y la forma en que se le puntualizó tratamiento a los bienes raíces de las personas. Como consecuencia de lo anterior, se concibió la necesidad de registrar este tipo de circunstancias.

Otro autor como es José Campillo Sainz nos habla de los antecedentes con relación a la formación del registro en México donde precisa lo siguiente:

“Los oficios de escribanos y anotadores de hipoteca, en toda las ciudades y villa de la nueva España fueran o no cabezas de jurisdicción, serían en calidad vendibles y pronunciables; en la ciudad de Veracruz, Oaxaca, Tehuacan de las granadas, Puebla, México, Toluca, Querétaro, Celaya, Guanajuato, Valladolid, villas de Cuernavaca, Orizaba y Córdoba, la función de los escribanos de los ayuntamientos sería distintas de la de los anotadores de hipotecas.

En los demás pueblos, cabezas de jurisdicción, los oficios de anotadores estarían unidos a las escribanías públicas, los oficios serían vendibles y renunciables, por tanto, serían pregonados y el importe de la venta remitido a la superintendencia general de la real hacienda.”³¹

Nótese que el efecto principal del Derecho Registral es el hecho de ser público y que dé un momento determinado causa los efectos hacia terceros y

³¹ CAMPILLO SÁINZ, José, **“La hipoteca en México”**, 3ª Edic., Edit. Jus. México, 2001. p. 23.

convertir un derecho oponible a la universalidad de los derechos de los demás individuos.

Ahora bien, para lograr un mayor repertorio se empezaron a utilizar libros de consulta ordenados alfabéticamente, y es así, cuando se empieza a generar la necesidad de guardar y custodiar dichos libros, y como consecuencia, la segunda institución registral a través de la cual, se van a lograr los efectos de hacer público el acto jurídico consignado en dichos libros.

La historiadora Concepción Barrón de Morán, al hablarnos de las situaciones del Registro Civil menciona lo siguiente:

“El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, primero en su género dentro de la legislación mexicana, viene a proporcionar las bases legales para el establecimiento denominado Registro Público; en toda población donde haya tribunal de primera instancia, y al siguiente año se abre el registro público a cuyo servicio fue destinado un inmueble situado en la antigua calle de Medinas, de la ciudad capital.”³²

En dicho registro, se hacía constar el nombre, domicilio y profesión tanto del acreedor como del deudor. De tal manera, que se conservaron no solamente los actos jurídicos sino también los datos de las personas que participaron.

³² MORÁN DE BARRÓN, Concepción, **“Historia de México”**, 4ª Edic., Edit. Fondo de Cultura Económica, México, 2005. p. 125.

Por lo regular, eran oficios de hipotecas que permitían llevar a cabo su registro. Así tenemos como se genera a través de la publicidad, la necesidad de nacimiento de todo un sistema registral.

Como consecuencia de lo anterior, para 1884, ya se va a establecer en el Código Civil todo un capítulo del Registro Público, y frente a esto se van a generar diversos rublos de protocolos y libros que serán utilizados para llevar a cabo el registro.

Así, este Registro Público de la Propiedad que nace para 1884, contenía 4 secciones, como son:

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

Como consecuencia de lo anterior, la posibilidad sistemática se extendió y evolucionó, a tal grado que para 1921 se establecieron más secciones de lo que es el Registro Público de la Propiedad, y se le agrega ahora el comercio.

A manera de resumen, se puede decir que se mejoró la legislación en el Código Civil para el Distrito Federal correspondiente, instituyéndose con esto, el Derecho Registral de la Propiedad, en sus artículos 2999 al 3074.

2.2. Concepto de Derecho Registral.

Desde el punto de vista gramatical, la palabra registro, según el Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua, significa:

“Anotación ó inscripción que se realiza sobre alguna cosa. Asimismo con el término registro se hace referencia a la Oficina en donde se efectúan las anotaciones ó asientos.”³³

Puedo considerar que el Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles, limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales: asociaciones y sociedades civiles.

Es importante señalar que el desarrollo del Derecho Registral ha tenido diversas discrepancias pues diversos autores como Colín Sánchez, opinan la existencia de un Derecho hipotecario, un Derecho Inmobiliario y un Derecho Registral respectivamente.

Me refiero en principio al Derecho Hipotecario, el cual tuvo su origen y denominación en España, esto debido a la Ley Hipotecaria que lo regula,

³³ Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua. 11ª Edic., Edit. Salvat, México, 2004. p. 919.

entendiéndose que no corresponde a su verdadero significado, ya que es impropio hablar únicamente del término "Hipotecario", puesto que no solamente se ventilan ése tipo de actos jurídicos, sino que también se registran compraventas, donaciones, contratos de créditos, etc., se podría decir que este término se le asignó a que el Derecho Hipotecario estuvo regido en un principio por un conjunto de disposiciones, que permitieron asimismo ese calificativo.

En lo que respecta al Derecho Inmobiliario, se acoge del sistema Alemán y Suizo, los cuales llevan una especie de sistema de registro en donde no hace caso omiso del acuerdo de transferencia de creación o de extinción del derecho, si no que exige como requisito, que se dé a conocer; estos dos sistemas son los que prestan mayor eficacia en el tráfico jurídico del Derecho Inmobiliario aunque como ya sabemos hay muchas materias sobre inmuebles que están fuera del Registro Público, y que pertenecen al sector del derecho civil, lo mas correcto es señalar el derecho inmobiliario como Derecho Registral Inmobiliario toda vez que conoce de cuándo y cómo, opera la transmisibilidad del derecho real.

Sin embargo, como el Registro Público de la Propiedad incluye no solo los inmuebles y los derechos reales sobre ellos sino también algunos derechos sobre bienes muebles, consideramos que lo mas adecuado es acogernos a la existencia de un derecho registral para el Registro Público de la Propiedad, además de que la parte sustantiva del derecho registral, la encontramos en el Código Civil para el Distrito Federal.

Ya que el Código Civil citado establece, que el Estado a través de su función proporcione publicidad registral a todos aquellos actos que por cuestiones del orden jurídico deben surtir efectos ante terceras personas. El procedimiento del Registro Público de la Propiedad se instituyó para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma entre otros, a través de un instrumento público autorizado por algún Notario; esto significa que en la función registral, dicha seguridad se funda en la oportuna publicidad de ciertos actos y situaciones jurídicas, y lograr con ello su perfeccionamiento y la consiguiente perfección de los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios sustraídos a los efectos de dicha publicidad.

Derivado de lo anterior es de observarse como en el concepto de registro, es en sí la fórmula principal a través de la cual, los actos jurídicos de trascendencia van en evolución, y con esto, surgió la necesidad registral sujetándose dichos actos a diversas condiciones.

Al respecto, cabe señalar lo que opina el autor Rafael de Pina al decir:

“El registro puede ser denominado como es, oficina pública dedicada a la inscripción en libros previamente preparados, de determinados actos y contratos para asegurar principalmente su publicidad.

Consiste en un libro o matrícula en que se hace constar quienes son las personas habilitadas para el ejercicio de una profesión u oficio cuando se

trata de un registro de profesiones y se hace mediante el reconocimiento por autoridad competente para cerciorarse y dar certeza al conocimiento.”³⁴

Sin duda alguna, la noción del Derecho Registral tiene su fundamento en lo que sería el juicio y los lineamientos a través de los cuales, dicho procedimiento va a poder llevarse a cabo.

Para entender mejor lo expuesto, será conveniente citar algunas definiciones, que sobre el tema se han vertido por autores como Carral y de Teresa Luis y Pérez Fernández del Castillo.

El primero de ellos, define al Derecho Registral, “como un sector del Derecho Civil, creado para proteger derechos, estableciendo un conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático y diferente del Derecho Civil.”³⁵

La definición en lo general, me parece muy acertada y concreta, pero comete el error de declararla como un sector del Derecho Civil, en realidad, el Derecho Registral, no solo es parte del Derecho Civil, sino también, del mercantil y hasta del administrativo, solo hace falta recordar que existen en nuestro país, el Registro Público de Comercio y Registro Público de la Propiedad Federal, este último regido conforme al Reglamento del Registro Público de la Propiedad Federal.

³⁴ PINA VARA, Rafael de, Op. cit. p. 285.

³⁵ CARRAL Y DE TERESA, Luis, Op. cit. p.p. 290 y 291.

Por su parte, Pérez Fernández del Castillo, define al Derecho Registral, como “conjunto de normas de Derecho Público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos.”³⁶

El autor Guillermo Colín Sánchez se refiere más al procedimiento registral que al Derecho Registral, con las siguientes palabras:

“El procedimiento de Registro Público de la Propiedad, se instituyó para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma entre otros, a través de un instrumento público autorizado por el notario, esto significa que en la función registral, dicha seguridad se funda en la oportuna posibilidad de ciertos actos y situaciones jurídicas, para lograr con ello su perfeccionamiento y la consiguiente protección de los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios sustraídos a los efectos de dicha publicidad.”³⁷

De las definiciones citadas, la más acertada a mi juicio, es la de Pérez Fernández del Castillo.

2.3. De los principios del Derecho Registral.

En la doctrina no hay una uniformidad en cuanto a la determinación de los preceptos del Registro Público, sin embargo, a efecto de considerarlos como

³⁶ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, “Derecho Registral”, 7ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2000. p. 66.

³⁷ COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, “Procedimiento Registral de la Propiedad”, 6ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2001. p. 77.

herramientas ejemplificativas, tomaré en cuenta los que a continuación se describen, como orientaciones básicas del sistema registral, es decir, los preceptos del Registro Público son algo que no tiene fin, ya que se refieren a una materia compleja y que generalmente, no cuentan con un orden de distribución que permita una comprensión adecuada sobre éstos y más bien, producen confusión en el jurista y son causas de embrollo y precisamente, son los principios registrales los que nos encausan a conocer la verdad y significado de tales preceptos.

En otras palabras, son los principios registrales el resultado de un análisis sobre el Registro Público, es decir, estos principios son las directrices del sistema, es decir, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la condensación del ordenamiento jurídico registral.

Por tanto, se ha abierto un inciso para cada uno de los principios rectores del Derecho Registral, para tener la posibilidad de hacer un mejor análisis de cada uno como son, la legalidad, publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo y prioridad.

2.3.1. Legalidad.

El hecho de que exista un principio de legalidad quiere decir que solo los documentos auténticos, los que han pasado ya por una fe notarial o alguna circunstancia semejante, podrán inscribirse en el registro de tal manera, que el artículo 3005 del Código Civil para el Distrito Federal genera la siguiente regla para los documentos registrables:

Para poder lograr una mayor exposición vamos a citar dicho artículo:

“Artículo 3005. Solo se registrarán:

- I. Los testimonios de escritura o actas nota: Todos los documentos auténticos.**
- II. Las resoluciones y providencia judiciales que consten de manera auténtica.**
- III. Los documentos privados que en esta forma fueren inválidos con arreglo a la ley, que alcance de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, corredor público o el juez competente, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y llevar impreso el sello respectivo.”**

A efecto de precisar lo anotado en el artículo anterior es conveniente citar la siguiente jurisprudencia.

“ACCIÓN REIVINDICATORIA. LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE OBJETO DE LA, DEBE DEMOSTRARSE CON EL TÍTULO RESPECTIVO O EN SU DEFECTO CON LA CERTIFICACIÓN DE INSCRIPCIÓN REALIZADA POR EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, EN LA QUE SE TRANSCRIBA TOTALMENTE ESE TÍTULO DE PROPIEDAD. La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sustentado el criterio de que para que una certificación expedida por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, pueda acreditar la propiedad de un bien que se pretenda reivindicar, es necesario que en la misma se transcriba el título de propiedad; tal como se desprende del contenido de la jurisprudencia denominada "ACCIÓN REIVINDICATORIA. PRUEBA DE LA PROPIEDAD MEDIANTE COPIAS DEL REGISTRO"; por lo tanto, necesariamente debe concluirse en que cuando se ejercita la acción reivindicatoria es menester para acreditar la propiedad, que se exhiba el correspondiente título o en su defecto una certificación en la que esté transcrito totalmente ese documento, por lo que si en la certificación que se exhibe en un juicio, no aparece la transcripción íntegra de la escritura correspondiente, no puede considerarse que ese documento sea suficiente para acreditar que la parte accionante es propietaria del predio controvertido; que resultó por lo mismo improcedente para comprobar tal posesión originaria la confesión de la parte actora, relativa a que demandó a su vez la prescripción adquisitiva del inmueble controvertido, pues ello no puede ser suficiente para tener por demostrado que los mismos son propietarios de la cosa que reclaman.”³⁸

Como puede observarse, el Registro Público de la Propiedad ofrece legalidad jurídica a las partes que acuden ante esta institución a solicitar informes

³⁸ Semanario Judicial de la Federación. Novena Época. No. Registro: 201,859. Tesis aislada. Materia(s): Civil. Julio 1996. p. 366.

sobre los asientos registrales, es por ello, que el artículo 33 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, establece que los documentos, a que hacen referencia las fracciones II y III del artículo 3005, del Código Civil para el Distrito Federal y una vez cumplidos los requisitos fiscales se presentarán por duplicado, el cual, se encuadernará y archivará.

Solo se podrán registrar los documentos auténticos los cuales han pasado por la fe de un notario de un corredor público de un registrador o del juez competente en donde se cercioraran de la autenticidad de las firmas y por supuesto de la voluntad de las partes en obligarse tal y como quedó establecido literalmente en el documento registrable.

De ahí, que este principio de legalidad, ofrece a dicho acto jurídico la veracidad, existencia y certeza de que el mismo es perfectamente válido y en que en un comente determinado es reclamable por la vía judicial.

2.3.2. Publicidad.

Desde el punto de vista histórico, se han generado algunas ideas al respecto, de tal manera que el movimiento social ha exigido y reclamado, la necesidad de que exista la publicidad del acto jurídico que se realiza, a fin de evitar las defraudaciones sobre determinados actos.

Sobre este concepto, quisiera citar las palabras del autor Guillermo Colín Sánchez quien refiere:

“La publicidad tiene como finalidad impedir que los actos, objeto de la instrucción permanezcan ocultos, y evitar de esta manera, que el contratante de buena fe adquiera sin conocimiento cargas que pudiera soportar la propiedad. El llamado principio de publicidad se funda en el supuesto de que todo titular potencial de derechos reales sobre un determinado bien, esta en actitud de conocer el estatus jurídico del mismo a través de los asientos registrales; lo cual pone a cubierto de vicios del consentimiento todo posible trato.”³⁹

La publicidad es definitivamente una circunstancia trascendental para los efectos del registro, y está regulada en el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 3001, así como en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, principalmente en sus artículos del 90 al 93 de hecho, por esa razón el registro es público en virtud de que por la publicidad cualquier persona puede llegar a la institución a enterarse del acto jurídico que ha quedado debidamente registrado.

De ahí, que los accesos que se tienen, estarán íntimamente relacionados, con diversos lineamientos que se establecen para organizar los folios, libros y documentos que de alguna manera, va a ser el acceso directo para la localización del acto jurídico que se busca.

³⁹ COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, Op. cit. p. 81.

Con otras palabras, se puede decir, que las oficinas del Registro Público se establecen en el Distrito Federal y están ubicadas en el lugar que determina el Jefe de Gobierno del Distrito Federal.

El Registro Público funciona conforme al sistema y métodos que determina su reglamento. El Registro es público, los encargados del mismo, tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del mismo y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivadas.

También tienen obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen.

2.3.3. Inscripción.

Desde el punto de vista gramatical, inscripción significa, según el Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua:

“Acción y efecto de inscribir o inscribirse. Anotación o asiento en un libro de Registro Público.”⁴⁰

Existen en México diferentes registros, como el público de la propiedad, el de inversiones extranjeras, el de la propiedad industrial, el de minería, el de la situación patrimonial de los servidores públicos y el de la situación patrimonial de los servidores públicos entre otros. Sus efectos son meramente declarativos y no

⁴⁰ Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua. Op. cit. p. 312.

constitutivos, es decir, el derecho nace y se modifica extraregistralmente y la inscripción, da publicidad al derecho de que se trate haciéndolo oponible a terceros.

Sin duda alguna, el principio de inscripción, le va a dar esa necesidad de estar asentado en un libro, en el cual, se van a generar el folio y con esto, el registro empieza a establecer el procedimiento y los requisitos principales a través de los cuales, se va a observar como esta ordenado y sistematizado la institución que corresponde al Registro Público de la Propiedad.

Como consecuencia de lo anterior, las situaciones de inscripción corren directamente a favor de lo que será el acto mismo de tomar el documento y que quede relacionada en toda la institución registral.

Respecto de lo que es la inscripción, el autor Bernardo Pérez Fernández del Castillo, sostiene:

“La inscripción es el acto en virtud del cual se hace constar en un registro público cualquiera que sea, por medio de declaración o documento reconocidos, que son eficaces y auténtico y que están dados para su registro, y generar la existencia del acto y la certeza de el mismo; para establecer un estado registral de las personas y de los bienes.”⁴¹

⁴¹ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, **“Derecho Notarial”**, 15ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2007. p. 205.

La posibilidad de principio de inscripción, es evidente porque genera inmediatamente esa relación procedimental a través de la cual, se obtuvo el acervo registral.

Los libros de protocolo, folios, y demás circunstancias y situaciones, van dándole a este acto formal de registro, la inscripción del acto y por lo tanto, queda firme en una huella registral la cual no puede ser variada con facilidad e incluso, queda en un libro de gobierno que no puede ser sujeto de alteraciones o falsificaciones.

2.3.4. Especialidad.

Como se había citado, existen registros civiles, registros públicos de propiedad, registros de comercio, registros de cooperativas, registros de minas, registros de transportación marítima y esto genera una cierta especialidad que consiste en la precisión, determinación o individuación del bien objeto del registro.

De tal manera, que el acto jurídico que se escribe debe ser acorde a la naturaleza de la institución registral a donde se acude a registrarlo.

A este principio se le conoce también, como principio de determinación en razón a que la publicidad registral, exige que se determine con precisión el bien objeto de los derechos. Tal designación, sería más correcta que la que se usa actualmente como especialidad, ya que ésta, nació como oposición o reacción contra la generalidad de las hipotecas.

Como aplicación del principio de especialidad en el asiento registral deben aparecer con precisión: la finca que es la base física de la inscripción, el derecho que es el contenido jurídico y económico de la misma; y la persona que puede ejercer el derecho, o sea, el titular.

En otras palabras, el registro se lleva a cabo por fincas, o sea, que es de folio real. Con relación al derecho, la naturaleza del derecho inscrito es fácil de determinar en los contratos nominados, como la venta, la hipoteca o el usufructo, cuya sola enunciación permite conocer cuáles son las consecuencias jurídicas del acto ejecutado. En cambio, es difícil precisar esa naturaleza cuando se trata de contratos innominados, cuyos efectos, por no estar previstos en el Código Civil para el Distrito Federal, es difícil precisar. La inscripción del fideicomiso, por ejemplo, es una figura que se estableció para que pudieran realizarse jurídicamente muchos actos que no entraban dentro de los moldes clásicos, puede tener contenidos variadísimos y por tanto, no puede hablarse de un prototipo de fideicomiso, ni de unos efectos precisos de éste, ya que en cada caso, se establecen ampliamente las estipulaciones necesarias para lograr los múltiples fines que se intentan conseguir.

Como consecuencia de lo anterior, se genera la especialidad dentro del registro, la cual va a estar determinada según la naturaleza del acto que ha de registrarse.

De tal naturaleza, que pues evidentemente que la titularidad en el registro, responderá necesariamente de aquel a quien beneficia, afecta, crea, modifica

derechos obligaciones el acto jurídico literalmente estampado en el documento registrable.

2.3.5. Consentimiento.

De manera general, puede decirse, que por consentimiento, según su etimología y de acuerdo con Agustín Mateos:

“Es compartir el sentimiento, autorización y permiso. Es elemento esencial en todos los actos jurídicos. Porque crea, transmite, modifica y extingue derechos y obligaciones. Es un acuerdo deliberado, consiente y libre. Como sinónimo se pueden utilizar permiso, consentimiento, conformidad, venia, anuencia, concesión y pase.”⁴²

Sin duda alguna, es el autor Luis Carral y De Teresa el que explica este principio de la siguiente manera:

“Para que el registro se realice, debe basarse en la inscripción, en el consentimiento en la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente y el adquirente; y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular.”⁴³

⁴² MATEOS M., Agustín. Op. cit. p. 71.

⁴³ CARRAL Y DE TERESA, Luis, Op. cit. p. 222.

Es aquí en donde se encuentra la naturaleza del titular que en un momento determinado va a poder llevar a cabo el registro.

Nótese como el autor, proporciona la idea, en relación a que puede perjudicar a uno y beneficiar a otro.

Es un acto jurídico que definitivamente debemos de observar con trascendencia particular y en virtud del mismo, se van a generar los diversos derechos y obligaciones que están estampados literalmente en el acto jurídico que se realiza.

De ahí, que aquel al que de conformidad con la ley permite disponer y a la otra parte que le permite tomar de nueva cuenta el bien, le va a obsequiar la titularidad del acto jurídico, para aquellas personas cuyo consentimiento debe de estar impreso en el documento registrable.

El principio de consentimiento, tiene aplicación en los artículos 3030 y 3038 del Código Civil para el Distrito Federal, donde establecen lo siguiente.

“Artículo 3030. Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante, ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley, o por causas, que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad.”

Para confirmar lo expuesto en este artículo, me permito citar la siguiente jurisprudencia.

“REGISTRO PÚBLICO, CANCELACIÓN DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS EN EL. NO SE REQUIERE ORDEN JUDICIAL NI CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR. Una recta interpretación del artículo 3030 del Código Civil para el Distrito Federal, conduce a establecer que no se requiere orden judicial, así como tampoco el consentimiento de la persona en cuyo favor se hubiese hecho la inscripción o anotación en el Registro Público de la Propiedad, entre otro, en el evento de que el derecho inscrito o anotado quede extinguido, en términos del diverso numeral 3035 del citado ordenamiento, las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán en los lapsos a que se refiere dicho precepto y, además que la caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo; de ahí para la cancelación de una anotación preventiva no se requiere orden judicial, así como tampoco el consentimiento del acreedor.”⁴⁴

Con relación a lo anterior, se infiere que si se obtiene la propiedad de un inmueble a través de la prescripción positiva, el adquirente tiene derecho a que se cancelen las anotaciones existentes en dicho bien, ya que él se ha convertido en su dueño.

Con relación al artículo 3038 se establece que:

“Artículo 3038. La cancelación de las inscripciones de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso, puede hacerse.

- I. Presentándose la escritura otorgada por la que se hayan cobrado los créditos, en la cual, debe constar haberse utilizado los títulos endosables en el acto de su otorgamiento; y**
- II. Por ofrecimiento del pago y consignación del importe de los títulos, tramitados y resueltos de acuerdo con las disposiciones legales relativas.”**

De acuerdo a lo expuesto, la consignación se presenta cuando el deudor ofrece el pago al acreedor, y éste sin justa causa lo rechaza. Frente a tal

⁴⁴ Semanario Judicial de la Federación. Octava Época, Materia Civil. No. Registro: 221,164. Diciembre de 1991. p. 289.

circunstancia, el deudor debe acudir ante el juez competente con el fin de entregarle lo que adeuda a fin de no incurrir en mora.

2.3.6. Tracto sucesivo.

Este principio se le conoce también como de tracto continuo, ya que es un principio de sucesión o de ordenación el cual también es un derivado del principio de consentimiento por medio del cual, el titular queda protegido contra todo cambio no consentido por él.

También se le conoce como una consecuencia del sistema de folio real que exige un registro concatenado, en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer y el titular inscrito en el transferente de mañana. De este principio, resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana de él. Este principio a pesar de no estar definido en nuestra legislación, los artículos 3034, 3035 y 3036 y otros del Código Civil para el Distrito Federal lo reconocen y aplican.

En estas circunstancias el artículo 3011 del Código Civil citado, exige que sólo se registrarán los testimonios de escrituras notariales y otros documentos auténticos, las sentencias y los documentos privados ratificados y autenticados, refuerzan el principio de tracto sucesivo, para evitar en lo posible, una suplantación de la persona del titular.

Al respecto, el artículo 3019 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que:

“Artículo 3019. Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación.”

La inmatriculación es el procedimiento judicial o administrativo para registrar inmuebles que no lo están.

Se caracteriza por la protección en cuanto a cualquier cambio del estado jurídico del derecho o derechos inscritos, los cuales no pueden darse sino que medie la voluntad de aquel titular que expreso su consentimiento en los términos que hemos establecido en el inciso anterior.

Este tracto sucesivo, pues evidentemente refleja una continuidad en el registro mismo que no se puede modificar, sino mediante y exclusivamente, por la voluntad de aquel que tiene el derecho para hacerlo.

Así, es preciso citar las palabras del autor Edgard Baqueiro Rojas quien cuando explica el tracto sucesivo dice lo siguiente:

“Es el encadenamiento riguroso en las sucesivas inscripciones realizadas en el registro de la propiedad de tal modo que el actual trasmisor sea el mas próximo al anterior adquirente.”⁴⁵

Nótese como en términos generales, ese encadenamiento que tienen los actos, nos darán la clave para observar la trascendencia histórica de un bien, a fin de notar como es que pasa de una mano a la otra.

⁴⁵ BAQUEIRO ROJAS, Edgard, **“Derecho Civil”**, 3ª Edic., Edit. Oxford, México, 2003. p. 72.

De acuerdo a lo anterior se puede afirmar que los actos jurídicos legales tienen estrecha relación con el Registro Público de la Propiedad cuando estos, deben registrarse ante tal institución.

2.3.7. Prioridad.

Este principio, tiene sus bases más esenciales, en todo lo que es la aplicación del derecho en cuanto al tiempo. *El primero en tiempo es primero en derecho.*

En el orden registral, esta actitud definitivamente es trascendental, en virtud de que quien haya registrado inicialmente, pues tendrá mejor derecho que la persona que haya hecho el registro con posterioridad.

Sobre este principio, los autores Fernando Flores Gómez Gonzáles y Gustavo Carvajal Moreno opinan:

“Sin duda, la Prioridad es una manifestación de la legalidad características del procedimiento registral y cuya importancia es considerable, debido a los múltiples problemas que en orden al tráfico jurídico de los bienes se presenta cotidianamente; pero aun así, consideramos que no es un principio sino una garantía procedimental, la cual con mayor sencillez, calificamos como una consecuencia del acto de presentación del documento ante la oficialía de partes del registro civil, cuya eficacia dependerá de que el documento en cuestión, reúna los requisitos legales exigidos por el

reglamento para su inscripción. En caso contrario, será rechazado el documento, y la prioridad, se perderá como resultado del rechazo determinado por el registrador, en uso de su facultad calificadora.”⁴⁶

Los actos jurídicos definitivamente se basan en esas posibilidades sistemáticas a través de las cuales, las partes puede llegar a formular una gran cantidad de situaciones a través de las cuales, se debe de utilizar la función registral.

Como consecuencia de lo anterior, es evidente que en un litigio o en una controversia, los derechos deben ser notorios o ser prioritarios antes de que otro pueda tener un derecho superior al que le asiste a una de las partes.

2.4. Objetivo y fines del Registro Público de la Propiedad.

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Federal, es una herramienta fundamental para el funcionamiento de un sistema económico, ya que contribuye a mejorar la seguridad de la titularidad y tenencia de los bienes y disminuye los costos de intercambio de los mismos. Un sistema registral eficiente promueve la inversión, incrementa las expectativas de recuperación de las inversiones de capital y disminuye el riesgo para los acreedores hipotecarios.

⁴⁶ FLORES GÓMEZ GONZÁLEZ, Fernando y CARVAJAL MORENO, Gustavo, “**Nociones de Derecho Positivo Mexicano**”, 10^a Edic., Edit. Porrúa, México, 2002. p. 207.

El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual la Administración Pública Estatal (gobierno estatal) publicita los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de éste requisito para surtir efectos frente a terceros.

En términos generales, los actos jurídicos sujetos a inscripción en el Registro de la Propiedad son: aquellos relativos a la propiedad y posesión de bienes inmuebles; algunos actos sobre bienes muebles; a las limitaciones y gravámenes sobre bienes inmuebles o muebles; y la existencia y constitución de personas morales y sociedades civiles. Estos actos jurídicos deben quedar materializados en documentos o títulos en los términos señalados en las legislaciones locales, pero que por lo general son: testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos; las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica; los documentos privados que, en esta forma, fueren válidos con arreglo a la ley.

Con ello el Registro Público de la Propiedad facilita las transacciones, protege la seguridad de los derechos a que se refieren dichos títulos, garantiza la certeza jurídica de la titularidad de los inmuebles registrados, es garante de legalidad en las transacciones del mercado inmobiliario y contribuye a reducir los costos de averiguación, seguro, litigiosidad e incertidumbre. La figura del Registro de la Propiedad es total para la definición y eficiente asignación de los derechos de propiedad.

Como se estableció previamente, el Registro Público de la Propiedad es manejado por cada una de las entidades federativas.

“Según nuestro marco jurídico actual la administración de los Registros Públicos de la Propiedad es una atribución que corresponde a los Estados y al Distrito Federal, por lo que los criterios, pagos, procedimientos, tiempos de respuesta, eficiencia y confiabilidad y agilidad varían en las entidades federativas. El funcionamiento del Registro está regulada, en la mayoría de los casos, por el Código Civil local y en cuatro entidades federativas por una ley registral, así como los reglamentos expedidos para tal efecto.”⁴⁷

A manera de resumen, diré que los fines y objetivos del Registro Público de la Propiedad, son entre otros:

- Obtener un archivo electrónico del acervo registral en folios para llevar a cabo su explotación en forma electrónica.
- Respalidar el acervo registral a fin de evitar el menoscabo del acervo registral utilizar imágenes digitalizadas para la calificación de documentos, inscripciones y expedición de certificaciones.

Objetivos

- Orientar al ciudadano sobre trámites y servicios.

Ingreso de solicitudes de servicios tales como:

- Expedir certificado de libertad de existencia o inexistencia de gravámenes, anotaciones preventivas y limitaciones de dominio.

⁴⁷ <http://www.senado.gob.mx/gace.php?sesion=2007/05/09/1&documento=20>

- Expedir certificado de no propiedad.
- La búsqueda de antecedentes registrales.
- Dar constancias de folio.
- Brindar atención prioritaria a adultos mayores , discapacitados y mujeres embarazadas.
- Atender a quejas y sugerencias.

2.5. Identificación del titular registrable.

Para saber quién es el propietario de un inmueble ubicado en el Distrito Federal, el Registro Público ofrece la siguiente búsqueda:

Búsqueda de antecedentes registrales por índices de libros o utilizar los sistemas electrónicos, e incluir el primer folio o imagen digitalizada: Esta búsqueda se realiza en los libros de índices de calles, colonias, lote y manzana, para inscripciones realizadas con fecha anterior al año de 1979; asimismo se realiza en los sistemas informáticos con que cuenta esta Institución para inscripciones con fecha posterior a 1979. En su solicitud deberá proporcionar la ubicación del inmueble, señalar calle y número, preferentemente lote y manzana registral, o únicamente el nombre de la persona o razón social (sólo inmuebles).

Si la búsqueda arroja resultados sobre el antecedente registral del inmueble, el Registro Público le proporcionará la Constancia del Antecedente Registral que consiste en una copia de la inscripción que contiene los datos que afectan al inmueble y contiene el nombre del propietario actual.

El costo y tiempo de respuesta de esta búsqueda es el siguiente:

Búsqueda de antecedentes registrales por índices de libros o utilizar los sistemas electrónicos, e incluir el primer folio o imagen digitalizada con un costo de \$283.40 y obtener una respuesta en 2 días hábiles.

Para solicitar la búsqueda, deberá requisitar por triplicado, el formato gratuito distribuido por el Registro Público denominado: Solicitud de Entrada y Trámite.

Al mismo tiempo deberá solicitar el formato gratuito distribuido por el Registro Público, denominado Línea de Captura para realizar el pago de derechos en cualquiera de los Bancos y Centros Comerciales que se indiquen.

Si venció la Línea de Captura antes de ir al banco o centro comercial se debe solicitar una nueva, en Avenida Manuel Villalongín N°15 de la Cuauhtémoc. Para cualquier aclaración se debe acudir a esta oficina, dentro del horario de atención de lunes a viernes de 8:30 a 14:00 horas.

Cuando se requiere saber si una sociedad o asociación (persona moral) está inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, mediante el trámite denominado Búsqueda de Antecedentes Registrales por índices de libros o utilizar los sistemas electrónicos, se incluye el primer folio o imagen digitalizada, y el Registro Público proporcionará el antecedente registral en el cual se encuentra inscrita la persona moral, siempre que ésta tenga su Domicilio Social en el Distrito Federal.

Si la búsqueda arroja resultados sobre el antecedente registral de la sociedad o asociación, el Registro Público le proporcionará la Constancia del Antecedente Registral que consiste en una copia simple de la inscripción para que conozca los documentos públicos que afectan a la Sociedad o Asociación.

Usted podrá realizar sus propios trámites asesorado por el Módulo de Informes, utilizar el formato gratuito de Solicitud de Entrada y Trámite en la que deberá requisitar por triplicado los siguientes datos:

Datos del solicitante

- Firma del solicitante, y
- Razón Social completa de la persona moral que requiere su búsqueda, indicar si se trata de Folio Mercantil (FM) para Sociedades Anónimas; y Folio de Personas Morales (FPM), para Asociaciones Civiles.

Búsqueda de antecedentes registrales por índices de libros o utilizar los sistemas electrónicos, incluyó el primer folio o imagen digitalizada el costo es de \$283.40 y la respuesta de búsqueda es de 3 días hábiles, y la expedición de Existencia o Inexistencia de Gravámenes tendrá un costo de \$341.00 y la respuesta estará en un plazo de 5 días hábiles.

CAPÍTULO 3

LA PROPIEDAD FIDUCIARIA

El significado etimológico y jurídico del dominio, la propiedad y la posesión es aceptado comúnmente en aquellos países en donde ha sido determinante la influencia del Derecho Romano, pero la visión jurídica del fideicomiso debe incluir, indefectiblemente, la aceptación que tienen otras raíces históricas que en la actualidad lo hacen diferente, debido principalmente a la dificultad de definir la propiedad fiduciaria a la luz de los conceptos romanos.

El concepto de propiedad fiduciaria, según Sergio Monserrit Ortiz:

“Tiene profundas diferencias con el concepto de propiedad civil ya que mientras en ésta el sujeto ejerce sobre la cosa un poder jurídico en forma directa e inmediata para aprovecharla totalmente bajo la forma de uso, disfrute y/o disposición, al oponerse este poder jurídico a un sujeto pasivo universal lo que le permite que el sujeto aproveche la cosa, (desde el punto de vista jurídico), con exclusión de los demás y con la posibilidad normativa de realizar los actos de dominio o de administración con la limitación que fijan las leyes, en aquella la fiduciaria no tiene derecho de aprovechar (*lato sensu*) el bien, en tanto que no puede disponer para su beneficio de la posesión o de los frutos ya que, por regla general, es nulo el fideicomiso que se constituye a favor de la fiduciaria.”⁴⁸

⁴⁸ MONSERRIT ORTIZ SOLTERO Sergio, “El Fideicomiso Mexicano”, 3ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2006. p. 103.

De acuerdo a lo expuesto se puede decir que, la fiduciaria se convierte en titular, tal y como lo utiliza el legislador en la ley bancaria y en la ley cambiaria, o “propietaria fiduciaria”, que es un término adecuado porque el calificativo de fiduciaria determina la naturaleza de la propiedad de los bienes que integran la materia del contrato, cuyo fin no es en sí, la transmisión del dominio a la fiduciaria, aún en aquellos fideicomisos en donde el fideicomitente pierde el derecho de reversión porque el acto subyacente es una compraventa, sino por el contrario, es un requisito *sine qua non* para que la fiduciaria se encuentre en posibilidades de cumplir con los fines lícitos y determinados pactados por las partes; dicha transmisión obedece, además, a la propia naturaleza de confianza del fideicomiso y a que éste no se convierta en un gravamen, y anular la constitución de otro tipo de garantías. El fideicomiso es en sí mismo un medio y no un fin.

A efecto de tener una comprensión adecuada, sobre el tema en estudio, es pertinente señalar lo relacionado al concepto de fideicomiso, su objetivo y fines, así como el análisis de los derechos y obligaciones de los sujetos contratantes, conocidos también como fideicomitente, fiduciaria y fideicomisario. También, se puntualizará lo propio con relación a los tipos de fideicomiso y concluir con los alcances y límites jurídicos a la fiduciaria, en tratándose con la titularidad registral sin derecho a reversión.

3.1. Concepto del contrato de fideicomiso.

La palabra fideicomiso, de acuerdo con Sergio Monserrit:

“Deriva del latín *fideicommissum* que a su vez proviene del término *fides* que significa fe y *decommissus* que quiere decir, confiado.”⁴⁹

Desde el punto de vista jurídico, para José Manuel Villagordoa:

“Fideicomiso, es el contrato mediante el cual una persona física o moral transfiere la propiedad sobre, parte de sus bienes a una institución fiduciaria, para que con ellos se realice un fin lícito, que la propia persona señala en el contrato respectivo.”⁵⁰

En el contrato de fideicomiso, de acuerdo a la doctrina, José Manuel Villagordia, puntualiza que son sujetos del mismo:

- **“Fideicomitente; que es la persona titular de los bienes o derechos que trasmite a la fiduciaria, para el cumplimiento de una finalidad lícita y, desde luego, debe tener la capacidad jurídica para obligarse y para disponer de los bienes.**
- **Fiduciario; institución de crédito que tiene concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en lo sucesivo (SHCP), para actuar como tal y**
- **Fideicomisario; que es la persona que recibe el beneficio (no siempre existe) del fideicomiso, o la que recibe los remanentes una vez cumplida la finalidad.**

⁴⁹ Ibidem. p. 40.

⁵⁰ VILLAGORDOA LOZANO, José Manuel, **“Doctrina General del Fideicomiso”**, 3ª Edic., Edit. Porrúa, México, 1998. p. 63.

Pueden existir en un fideicomiso, desde un punto de vista teórico, diversos fideicomitentes y diversos fideicomisarios; pero, generalmente, un solo fiduciario”.⁵¹

Puedo decir que los antecedentes del fideicomiso, datan de los Derechos Romano y Germánico, es decir, desde aquí, ya se consideraba a este contrato como un encargo que se confiaba a la honradez y a la fe ajena.

Esta institución surgió, con relación a la manifestación de última voluntad, es decir, ligada a la sucesión, cuando la persona encargaba para después de su muerte, la ejecución de determinados actos fuera de testamento. En su desarrollo llega a operar como una institución independiente de aquélla con la que nació.

Por lo que concierne a nuestro país, para Jaime Malagón:

“Nace con la Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios, en 1925, aún cuando bajo el nombre de Trust Deed, se conocía ya una figura similar de origen anglosajón. No hay discrepancia alguna entre los autores para reconocer que el trust anglosajón, con el nombre de fideicomiso y algunas adaptaciones fue lo que se implantó en nuestro país.”⁵²

El artículo 1° de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en su último párrafo establece: que las operaciones de crédito que la misma ley

⁵¹ Ibidem. p. 65.

⁵² MALAGÓN, Jaime F., “Fideicomiso y Concesión”, 2ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2002. p. 28.

reglamenta son actos de comercio. Por otra parte, el Código de Comercio, en la fracción XIV del artículo 75, reconoce como actos de comercio las operaciones de bancos. La Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, indica que sólo pueden ser fiduciarias las instituciones expresamente autorizadas por la ley como lo establece el artículo 385. Asimismo, se prevé que en el fideicomiso podrán intervenir varias instituciones fiduciarias para que conjunta o sucesivamente desempeñen el cargo de fiduciario, se estableció el orden y las condiciones en que hayan de substituirse.

En virtud del fideicomiso, el fideicomitente transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno o más bienes o derechos, según sea el caso, para ser destinados a fines lícitos y determinados, al encomendar la realización de dichos fines a la propia institución fiduciaria, como se desprende de la lectura del artículo 381 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

De conformidad con lo expuesto, los sujetos que intervienen en el fideicomiso, son únicamente dos, el fideicomitente y la institución fiduciaria, lo que es cierto y así se presenta en muchos casos. De ahí que en la ley, artículo 382, tercer párrafo se establezca que el fideicomiso será válido aunque se constituya sin señalar fideicomisario, siempre que su fin sea lícito y determinado y conste la aceptación del encargo por parte del fiduciario.

A contrario **sensu**, será nulo el fideicomiso constituido a favor del fiduciario, salvo lo dispuesto en el párrafo V del artículo 382 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito donde se señala que, la institución fiduciaria podrá ser

fideicomisaria en los fideicomisos que tengan por fin servir como instrumentos de pago de obligaciones incumplidas, en el caso de créditos otorgados por la propia institución para la realización de actividades empresariales. En este supuesto, las partes deberán convenir los términos y condiciones para dirimir posibles conflictos de intereses.

Con relación al tema en estudio, es conveniente, citar la definición que precisa Jorge Alfredo Domínguez Martínez con relación al fideicomiso:

“El fideicomiso es un contrato en virtud del cual, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin determinado lícito, y recomendar la realización de ese fin a una institución fiduciaria que a su vez lo transmiten a un fideicomisario para lograrlo.

En sí mismo, ciertamente aun cuando sea en su manifestación elemental, la concepción de fideicomiso, con referencia expresa a dos de los sujetos principales en su mecánica, a la intervención activa de ambos, a sus efectos y por último, el objeto sobre el que estos recaen.”⁵³

Nótese cómo esencialmente, el fideicomitente necesariamente tiene que tener la predisposición de otorgar los bienes en fideicomiso, ya que esta es la primera voluntad a través de la cual, el fideicomiso puede darse.

Después de analizar lo expuesto, para nosotros, el fideicomiso es un contrato por virtud del cual, se confieren facultades a un sujeto para que realice

⁵³ DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, **“Dos aspectos de la esencia del fideicomiso mexicano”**, 3ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2000. p. 6.

actos respecto a determinados bienes, a efecto de lograr un fin específico, en provecho de quien designa aquél que otorga las facultades.

De acuerdo a lo expresado, el fideicomiso, deberá constar por escrito como lo establece el artículo 387 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Asimismo, el artículo 386 del ordenamiento citado, precisa que, pueden ser objeto del fideicomiso toda clase de bienes y derechos, salvo aquellos que, conforme a la ley, sean estrictamente personales de su titular.

Los bienes que se den en fideicomiso se considerarán afectos al fin a que se destinan y, en consecuencia, sólo podrán ejercitarse respecto a ellos los derechos y acciones que al mencionado fin se refieran, salvo los que expresamente se reserve el fideicomitente, los que para él deriven del fideicomiso mismo o los adquiridos legalmente respecto de tales bienes, con anterioridad a la constitución del fideicomiso, por el fideicomisario o por terceros. La institución fiduciaria deberá registrar contablemente dichos bienes o derechos y mantenerlos en forma separada de sus activos de libre disponibilidad.

El fideicomiso constituido en fraude de terceros podrá en todo tiempo ser atacado de nulidad por los interesados.

Con relación al fideicomiso de bienes muebles el artículo 389 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito establece lo siguiente:

“Artículo 389. El fideicomiso cuyo objeto recaiga en bienes muebles, surtirá efectos contra tercero desde la fecha en que se cumplan los requisitos siguientes:

- I. Si se tratare de un crédito no negociable o de un derecho personal, desde que el fideicomiso fuere notificado al deudor;
- II. Si se tratare de un título nominativo, desde que éste se endose a la institución fiduciaria y se haga constar en los registros del emisor, en su caso;
- III. Si se tratare de cosa corpórea o de títulos al portador, desde que estén en poder de la institución fiduciaria”.

De acuerdo con el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en el capítulo II denominado Del Registro Inmobiliario, se establece que la finca, es la unidad básica registral. El Registro de la Propiedad Inmobiliaria se llevará en un folio real para cada finca. Los actos contenidos en los títulos o documentos a que se refiere el artículo 3042 del código, se inscribirán en la parte primera del folio, excepción hecha de aquellos por los que se constituyan o extingan derechos de hipoteca y demás derechos reales distintos del de propiedad a los cuales, está destinada la segunda parte del folio.

De acuerdo con el artículo 65 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, entre los actos destinados a ocupar la parte primera del folio, se consignarán de acuerdo con su fracción IV, los fideicomisos.

3.2. Objetivo y fines.

Con relación al objetivo del fideicomiso la ley de la materia establece que este puede ser toda clase de bienes y derechos, salvo aquellos que, conforme a la ley, sean estrictamente personales de su titular, (artículo 386, párrafo primero de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

Debe mantenerse con cuidado la distinción entre objeto o patrimonio y fin del fideicomiso, términos que con frecuencia se emplean como sinónimos, sin

serlo. El objeto consiste en la cosa que es materia del fideicomiso, en tanto que el fin es el resultado que se persigue con su constitución.

La ley sustantiva es omisa al respecto, por lo cual, hay que recurrir al derecho común. Según éste, la cosa objeto del contrato debe: 1°. Existir en la naturaleza. 2°. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3°. Estar en el comercio según se desprende de la lectura del artículo 1825, Código Civil para el Distrito Federal.

Asimismo, el ordenamiento civil citado, en sus artículos 748 y 749 precisan que:

“Artículo 748. Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley.”

“Artículo 749. Están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular”.

En nuestro derecho no puede haber duda en cuanto a la legalidad del fideicomiso constituido sobre cosa futura, en atención a lo dispuesto por el artículo 1826 del Código Civil para el Distrito Federal:

“Artículo 1826. Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aun cuando ésta preste su consentimiento.”

Una diferencia importante entre el fideicomiso contractual y los contratos reglamentados por el Código Civil para el Distrito Federal, reside en que en el fideicomiso, únicamente las cosas pueden ser su objeto, mientras que en los contratos también los hechos, pueden serlo.

En la categoría de derechos estrictamente personales del titular, que por tanto no pueden ser objeto del fideicomiso, se hallan comprendidos todos aquellos que, por su naturaleza o por mandamiento legal, son intransferibles. Por vía de ejemplo podrían citarse, entre varios que existen, los derivados del patrimonio familiar, el uso, la habitación; otros, como ciertas autorizaciones o concesiones administrativas, requieren aprobación previa para ser transmitidos.

Por lo que respecta al fin del fideicomiso, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, prescribe que por medio del fideicomiso, el fideicomitente transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno o más bienes o derechos, según sea el caso, para ser destinados a fines lícitos y determinados, para encomendar la realización de dichos fines a la institución fiduciaria, se reprodujo el texto del artículo 1280 del Código Civil de 1884, manifestaban que no fuera contrario a la ley ni a las buenas costumbres, disposición que no se reprodujo en la ley actual, quizá por estimarse innecesaria. En efecto, el derecho común reconoce un principio que, interpretado a **contrario sensu**, tiene idéntico alcance: “Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres”, como lo establece el artículo 1830, del Código Civil para el Distrito Federal.

Será entonces la autoridad judicial, como intérprete de las concepciones del orden público y de las buenas costumbres prevalecientes en la colectividad, la que resuelva en cada caso si el fin de un fideicomiso está o no en pugna con tales concepciones.

De la enunciación efectuada del contrato de fideicomiso concluyo que, el objeto inmediato es la entrega de la propiedad de un bien para ser administrado a título de propietario; en tanto el objeto mediato puede ser toda clase de bienes o derechos.

De conformidad con el artículo 1792 del Código Civil para el Distrito Federal, para la existencia del contrato se requiere consentimiento y objeto que pueda ser materia de él; según el artículo 1824 del propio ordenamiento, son objeto del contrato la cosa que el obligado debe dar o el hecho que el obligado debe hacer o no hacer. Doctrinalmente, por su parte, se ha considerado que este objeto, concretamente la cosa, es el objeto indirecto del acto, pues el directo está representado por los efectos o consecuencias de éste.

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el capítulo relativo al fideicomiso, señala en el primer párrafo de su artículo 386 que pueden ser objeto del fideicomiso toda clase de bienes y derechos, salvo aquéllos que, conforme a la ley, sean estrictamente personales de su titular.

De lo establecido por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, coincide con el objeto de los contratos que como regla jurídica general señala el ordenamiento civil, es decir, se trata de objeto como cosa, sea bien o derecho, sobre la que recaen los efectos del fideicomiso y en ningún caso, objeto como fin u objetivo.

Ahora bien, el precepto comentado indica en su parte complementaria que dichos bienes o derechos requieren no ser estrictamente personales de su titular; esa indicación trae consigo tener en cuenta que lo fideicomitado debe ser enajenable en todo caso.

Así por ejemplo, los derechos reales de uso y de habitación, quedan excluidos de la posibilidad de ser fideicomitados por su inalienabilidad prevista en el artículo 1051 del Código Civil para el Distrito Federal. Igual tratamiento es aplicable a los bienes afectos al patrimonio de la familia, los que conforme al artículo 727 del mismo ordenamiento son inalienables e inembargables.

Entendida la causa como motivo determinante, sostengo que ésta radica en la búsqueda de una gestión de confianza y plena respecto de un bien determinado, que procure un beneficio personal o para un tercero; ese interés puede ser variable, según se pretenda asegurar el cumplimiento de una obligación, desentenderse de una administración, obtener una renta derivada de la explotación de aquel patrimonio, o cualquier otro que impulse al fideicomitente a transmitir la propiedad en la confianza de un encargo.

Por otro lado, considero al fideicomiso como una modalidad útil del derecho, con el cual se pueden realizar todas las actividades jurídicas limitadas únicamente por la licitud y determinación de los artículos 382 último párrafo y 394 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

Respecto al fin del fideicomiso, se puede decir que, varios preceptos se refieren a este, por ejemplo el 386 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito señala que el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito y determinado; el siguiente permite constituir un fideicomiso sin la designación de fideicomisario, con tal de que su fin sea lícito y determinado y al 381 atribuye a los bienes fideicomitados estar afectos al fin al que se destinan. Con relación a lo expuesto, José Manuel Villagordoa Precisa que:

“En el Derecho general, existe el fin, como concepto fundamental, en la dinámica de los acontecimientos jurídicos voluntarios. Como se recordará, el contrato puede ser invalidado, porque su fin sea ilícito (artículo 1795 fracción III del Código Civil para el Distrito Federal); el fin de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres (artículo 1831); la ilicitud en el fin del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley (artículo 2225).”⁵⁴

Para el autor citado:

“El fin en el fideicomiso es una manifestación de lo que es en la teoría del contrato y del acto jurídico en general. Este puede ser considerado como los objetivos que los sujetos pretenden alcanzar con su manifestación; aquél, en cambio y dada su especialidad, bien puede ser, con esencia idéntica, la

⁵⁴ VILLAGORDOA LOZANO, José Manuel, Op. cit. p. 328.

situación jurídica concluyente, terminante y última que el fideicomitente dispone para los bienes que fideicomite.”⁵⁵

Ahora bien, dada la identidad substancial apuntada, los requisitos del fin en general no son sólo nominativamente los mismos que los del fin específico en el fideicomiso, sino que inclusive uno y otro significan lo mismo.

Así, que el fin en el fideicomiso deba ser lícito, es precisamente que no sea, como tampoco deberá serlo el fin en general “contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres”, (artículo 1830 del Código Civil para el Distrito Federal), esto es, que lo que el fideicomitente pretende como destino a alcanzarse por el fideicomiso no contraríe ni a unas ni a otras.

Que por su parte, el fin en el fideicomiso sea además determinado, significa que en lo que dicho fin consista, quede bien fijado al señalársele con toda precisión en la constitución del fideicomiso. No es el caso de que fuera simplemente determinable, y sólo quedaren señaladas las bases y reglas para llegar a esa determinación, como podría ser el que el fideicomitente instruyera a alguien, el fiduciario o un ajeno, con una serie de reglas para que por la aplicación de las mismas se llegare el fin a determinar.

⁵⁵ Ibidem. p. 329.

3.3. Análisis de los derechos y obligaciones de los sujetos del contrato.

En este tema, trataré de señalar de manera breve, los derechos y obligaciones de los sujetos que intervienen en el fideicomiso, como son, fideicomitente, fiduciario y fideicomisario, para después hacerlo, en forma pormenorizada.

Con relación a los derechos y obligaciones del fideicomitente se puede decir que el derecho más relevante para Sergio Monserrit:

“Es aquél vinculado con la finalidad del contrato, esto es, la facultad de designar uno o más fiduciarios y, coetáneamente, la de reservarse derechos específicos, vinculados con la posibilidad de vigilar que se cumplan las disposiciones del convenio, entre los cuales conviene destacar la facultad de revocar el fideicomiso, aun contra el principio genérico que impone la irrevocabilidad, única forma de poner fin al encargo cuando éste resulta ineficaz o innecesario.”⁵⁶

Corresponde exigir del fiduciario rendición de cuentas y, eventualmente, ejercer acciones de responsabilidad.

Puede, además, solicitar la revocación del fiduciario y designar uno nuevo, frente a los supuestos de mala conducta, extremo que sólo se verifica en aquellas legislaciones que admitan la constitución unilateral del fideicomiso y no donde es

⁵⁶ MONSERRIT ORTIZ SOLTERO, Sergio, Op. cit. p. 114.

convencional, ya que aquella remoción importa la resolución del contrato y el fin del fideicomiso.

En fin, es propio del convenio exigir que el dominio de los bienes vuelva al fideicomitente o que le sean entregados al beneficiario, según los alcances y modalidades del acuerdo.

Son obligaciones del fideicomitente remunerar al fiduciario, rembolsar los gastos efectuados por éste en ocasión del encargo y sanear la evicción.

Respecto a los derechos y obligaciones de la fiduciaria o fiduciario, resultará oportuno apuntar que éste posee todas las facultades inherentes a la finalidad del fideicomiso, en particular, las relativas al dominio y administración que tiene de la cosa.

Así, puede usar y disponer de los bienes, aunque no puede apropiarse de los frutos, pero siempre hasta lograr el fin del contrato.

Son obligaciones propias administrar en la forma establecida, donde resulte inherente la conservación y custodia material y jurídica de los bienes, efectuar las mejoras y reparaciones necesarias, contratar seguros y pagar los tributos que los graven.

Debe, fundamentalmente, administrar y producir frutos de acuerdo con la utilización regular de las cosas sin disponer de ellas, pero produjo el mayor

rendimiento; algunas legislaciones imponen la diversidad de inversiones para evitar los riesgos derivados de la concentración en una sola actividad económica.

Es obligación inexcusable y típica mantener la identidad de los bienes del encargo, separados de los del fiduciario, y no pueden incluirse en su contabilidad ni considerarlos en su activo.

Debe rendir oportuna cuenta sobre las gestiones que realiza, las que comprende, distintas manifestaciones particulares, como la de avisar dentro de un corto tiempo la celebración de ciertas operaciones de inversión o el recibo de frutos derivados de éstas, pero en forma más concreta se refiere a la necesidad de presentar informaciones completas y fidedignas sobre el movimiento contable de los bienes en su poder.

Por último, debe transferir los bienes de acuerdo a lo convenido al tiempo del encargo o aun después por el fideicomitente, al ser la regla que el dominio vuelva a este último o a sus herederos, salvo que se haya previsto la entrega a un beneficiario tercero en la relación contractual.

Oscar Vásquez del Mercado, puntualiza lo siguiente:

“Con relación al fideicomisario o beneficiario del contrato de fideicomiso, coincido con la mayoría de los autores en sostener que el beneficiario es un acreedor especial del fideicomiso, pudo serlo por los frutos que produzcan

los bienes fideicometidos o con relación a éstos una vez transcurrido el tiempo o cumplida la condición prevista para transferir la propiedad.”⁵⁷

Lo anterior es así, en tanto no se conciba en nuestra legislación la dualidad del derecho inglés relativo a la titularidad de la propiedad y la propiedad en equidad o en beneficio; aquí, quien detenta la propiedad lo hace en plenitud y el beneficiario no tiene derecho real alguno, lo que no obsta a su derecho crediticio que lo legitima para requerir los frutos en término y la ulterior entrega de los bienes.

Para proteger ese derecho crediticio, en el derecho comparado advierto la presencia de facultades excepcionales en favor del beneficiario, tales como la de exigir al fiduciario el cumplimiento del fideicomiso y el correlativo ejercicio de acciones de responsabilidad por incumplimiento, cuanto acciones conservatorias.

Le cabe, además, la facultad de impugnar los actos cumplidos por el fiduciario que vaya en contra de las instrucciones del fideicomitente, acción que se identifica con la pauliana de los acreedores en general.

3.3.1. Fideicomitente.

A pesar que la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, no define al fideicomitente sino que únicamente, señala la acción que realiza en su artículo 381 precisa que éste, trasmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno o más bienes o derechos, según sea el caso, para ser

⁵⁷ VÁSQUEZ DEL MERCADO, Oscar, “**Contratos Mercantiles**”, 6ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2006. p. 521.

destinados a fines lícitos y determinados, que encomienden la realización de dichos fines a la propia institución fiduciaria.

Con relación al fideicomitente la ley exige que sólo pueden ser fideicomitentes, las personas que tengan capacidad para transmitir la propiedad o la titularidad de los bienes o derechos objeto del fideicomiso, según sea el caso, así como las autoridades judiciales o administrativas competentes para ello.

No es necesario hacer referencia específica a las autoridades, porque ellas quedan comprendidas en las personas colectivas públicas, atento a lo dispuesto por el artículo 25 del Código Civil para el Distrito Federal, que dice que son personas morales; la Nación, los Estados y los Municipios y las demás corporaciones de carácter público reconocidas por la ley.

El fideicomitente es quien establece los fines del fideicomiso y al mismo tiempo destina para su cabal cumplimiento los bienes necesarios. Puede, asimismo, ser el beneficiario, sea con la reversión del dominio, o con la percepción de la renta, o con ambos beneficios integrados.

Es el primero y el principal de los sujetos actuantes en el fideicomiso a quien según el artículo 386 corresponde en primer lugar destinar a un fin lícito y determinado los bienes por él fideicomitados y en segundo término, encargar la realización de ese fin a una institución fiduciaria.

Sin prejuzgar sobre lo que la constitución del fideicomiso trae aparejado respecto del Derecho de Propiedad por el fideicomitente ostentado en los bienes

que fideicomite, en el sentido de si transmite ese derecho o desaparece o lo conserva, etcétera, todo lo cual será objeto de comentarios en capítulo posterior, la realidad es que, amén de que también puedan ser fideicomitentes.

De acuerdo con la ley en cita y según se desprende de la lectura el artículo 383 del mismo ordenamiento, el fideicomitente puede designar varios fideicomisarios para que reciban simultánea o sucesivamente el provecho del fideicomiso, salvo el caso de la fracción II del artículo 394.

Cuando sean dos o más fideicomisarios y deba consultarse su voluntad, en cuanto no esté previsto en el fideicomiso, las decisiones se tomarán por mayoría de votos computados por representaciones y no por personas. En caso de empate, decidirá el juez de primera instancia del lugar del domicilio del fiduciario.

Como consecuencia de lo anterior, al fideicomiso le es aplicable todo el régimen de los actos de dominio; ello a su vez, trae aparejado, entre otras situaciones, que por ejemplo, en todo caso de representación legal, trátese de quienes ejercen la patria potestad, de tutor o curador, del representante del ausente, etc., requieren de autorización judicial para fideicomitir un bien inmueble propiedad de su representado; igual requisito deberá satisfacer el menor emancipado respecto de sus bienes raíces.

El apoderado que pretenda fideicomitir por cuenta de su poderdante, requiere tener conferido bien sea poder especial para ese efecto o poder general para actos de dominio, sin que sea suficiente uno de administración. El cónyuge casado en sociedad conyugal cuando adquirió el bien que sea su intención afectar

en fideicomiso, necesita de la aprobación y participación de su consorte, dado el dominio común que ese régimen patrimonial implica, según el artículo 194 del Código Civil para el Distrito Federal.

3.3.2. Fiduciaria.

Es otro elemento personal en el fideicomiso. Este, sólo puede ser una institución de crédito, quien efectúa esta clase de operaciones de acuerdo con lo establecido en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 385, primer párrafo.

Con posterioridad a esta disposición, se considera en la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, artículo 34 fracción IV, así como en la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, artículo 16 fracción XV, la posibilidad de que estas instituciones actúen como fiduciarias, pero sólo en fideicomisos de administración.

El artículo 382 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en su último párrafo precisa como se mencionó, que la institución fiduciaria podrá ser fideicomisaria en los fideicomisos que tengan por fin servir como instrumentos de pago de obligaciones incumplidas, en el caso de créditos otorgados por la propia institución para la realización de actividades empresariales. En este supuesto, las partes deberán convenir los términos y condiciones para dirimir posibles conflictos de intereses.

Al fiduciario se le transmiten por el fideicomitente la titularidad fiduciaria de los bienes que han de servir para lograr el fin del fideicomiso.

En otras palabras, la fiduciaria, es a quien se transmite la propiedad de dichos bienes y se encarga de dar cumplimiento al fideicomiso. El fiduciario no puede ser el beneficiario de la transmisión posterior del bien ni de las rentas que produzca la administración.

Con relación al tema, Jaime Malagón precisa que:

“El status de la fiduciaria en el fideicomiso, es por demás interesante, especialmente a propósito de su situación y derechos respecto de los bienes fideicomitidos. Consideramos que la primera presentación de la ley para este segundo sujeto del fideicomiso, es como el encomendero del fideicomitente a efecto de ejecutar los actos por los cuales se alcance el fin al que éste ha destinado los bienes precisamente para ello fideicomitidos. La lectura del artículo 386, previsor de dicha encomienda, permite así afirmarlo.”⁵⁸

La restricción señalada en el primer párrafo del artículo 385 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en el sentido de que sólo pueden ser fiduciarias las instituciones expresamente autorizadas para ello, conforme a la ley, ya que soporta un buen número de salvedades, pues, aunque de escasa viabilidad, existió la previsión legal de que la Comisión de Fomento Minero operara

⁵⁸ MALAGÓN, Jaime F., Op. cit. p. 33.

como tal y por otra parte, el Patronato del Ahorro Nacional, también puede hacerlo.

Estas dos situaciones, todavía excepcionales, de cualquier modo hacen reconocer una derogación aún cuando sea meramente formal de la orden restrictiva contenida en el citado primer párrafo del artículo 385 de la ley.

Como tercer supuesto derogador de este último precepto, cabe señalar al inciso d) de la fracción IV del artículo 22 de la Ley del Mercado de Valores; autoriza expresamente a las Casas de Bolsa a que con apego a las reglas generales que el Banco de México fije al efecto, actúen “como fiduciarias en negocios directamente vinculados con las actividades que les sean propias, sin que sea aplicable en este caso el primer párrafo del artículo 385 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.”

Sea como fuere, el éxito del fideicomiso en cuanto a su viabilidad y aprovechamiento instrumental, tiene como factor fundamental el que, conforme a la ley, como regla general, sólo las instituciones de crédito puedan ser fiduciarias, sin perjuicio de la bondad que las excepciones mencionadas traen consigo. El requisito impuesto ha permitido poner en juego la experiencia, eficacia y seguridad bancarias, de manera que seguramente, en todo caso, los fideicomisos constituidos han llegado a buen fin, sin darse supuestos de incumplimiento en la gestión de una fiduciaria por falta de aplicación a su actividad y menos por razones ilícitas.

Ahora bien, ciertamente el precepto citado se refiere no a que como fiduciaria sólo puede fungir una institución de crédito, sino que podrá hacerlo la institución que esté facultada para operar como fiduciaria.

Con relación a lo expuesto, Rodolfo Batiza, especifica que:

“Esa situación se vio con más claridad durante la vigencia de la Ley General de Instituciones de Crédito de 1931, y durante toda la vigencia de la Ley de Instituciones de Crédito y Organismos Auxiliares, pues con la única salvedad, durante los años de ambos lapsos, podría tratarse de una institución de crédito con autorización únicamente para operaciones fiduciarias, o bien podría, en su caso, ser el departamento fiduciario de una institución de depósito o financiera o hipotecaria o de otra actividad única, pues como se recordará, si bien las instituciones de crédito no podían ser autorizadas más que para una sola actividad principal, cada una de ellas podía tener su departamento de ahorro y su departamento fiduciario.”⁵⁹

La banca múltiple incorporada en 1979 a la Ley de Instituciones de Crédito y Organismos Auxiliares permitió que a partir de entonces en una sola institución operara en actividades de diversas especialidades bancarias y en todo caso, con autorización para operar como fiduciarias.

De conformidad con lo establecido en la fracción XV del artículo 46 y en el primer párrafo del artículo 80, ambos de la Ley de Instituciones de Crédito, la

⁵⁹ BATIZA, Rodolfo, **“Principios Básicos del Fideicomiso y de la Administración Fiduciaria”**, 6ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2004. p. 125.

actuación de las instituciones fiduciarias es mediante la intervención de sus funcionarios denominados delegados fiduciarios, que son a quienes corresponde llevar a cabo los actos por los cuales la fiduciaria desempeña su gestión como tal.

Para Rodolfo Batiza, según el precepto citado:

“Las instituciones de crédito podrán, además de llevar a cabo otras actividades, practicar las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. De conformidad con el segundo de dichos dispositivos, en las operaciones a que se refiere la fracción XV del artículo 46, las instituciones desempeñarán su cometido y ejercerán sus facultades por medio de sus delegados fiduciarios.”⁶⁰

Los términos del primer párrafo del artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, hacen desprender que los delegados fiduciarios son funcionarios de la institución correspondiente y que por tanto, no requieren de facultad expresa y concreta alguna que deba conferírseles; es suficiente su designación para el desempeño de ese cargo.

Más aún la posición legal guardada por los delegados fiduciarios les permite, en el ejercicio de su gestión, otorgar poderes, para lo cual, dado ese carácter de órganos, no requieren tampoco de facultamiento expreso alguno. Situaciones para las que el ordenamiento legal ofrece con previsión expresa soluciones idénticas, son la de los consejos de administración, del administrador y del o de los gerentes de las sociedades anónimas, los cuales, por el mero hecho

⁶⁰ BATIZA, Rodolfo, Op. cit. p. 129.

de su nombramiento y sin necesidad de facultamiento expreso para ello, pueden conferir poderes, tal y como el artículo 149 de la Ley General de Sociedades Mercantiles lo dispone. Lo mismo sucede con la posibilidad que conforme al artículo 85 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, tienen también los administradores y los gerentes para suscribir letras de cambio (y títulos de crédito en general).

A manera de resumen de acuerdo con la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 385 en el fideicomiso podrán intervenir varias instituciones fiduciarias para que conjunta o sucesivamente desempeñen el cargo de fiduciario, al establecer el orden y las condiciones en que hayan de substituirse.

Salvo lo que se prevea en el fideicomiso, cuando por renuncia o remoción la institución fiduciaria concluya el desempeño de su cargo, deberá designarse a otra institución fiduciaria que la substituya. Si no fuere posible esta substitución, el fideicomiso se dará por extinguido.

Pongo en tela de duda que fuera del caso de disposición testamentaria, en la que el testador dicta la constitución de un fideicomiso, pueda presentarse una situación como la que prevé la ley, en el sentido de que al señalarse la constitución del fideicomiso no se designe fiduciario. Opino de esta forma porque estamos frente a la figura de un contrato que necesariamente, por mandato legal, debe efectuarse con una institución de crédito; en consecuencia, al celebrarse el contrato se da la designación del fiduciario, precisamente a la institución que interviene en él.

La designación del fiduciario, puede recaer en más de una institución, para que, conjunta o sucesivamente, desempeñen el fideicomiso. El propio fideicomitente establecerá, en su caso, el orden y condiciones en que los fiduciarios hayan de sustituirse dice el mismo artículo citado.

El fiduciario adquiere la obligación principal de realizar todos y cada uno de los actos que sean necesarios para la consecución del fin del fideicomiso, para lo cual tendrá todos los derechos y acciones que se requieran.

Una vez que el fiduciario acepta el desempeño de su encargo, no puede de ninguna manera, negarse a cumplirlo, la ley dice que no podrá excusarse o renunciar, sino por causas graves, que deberá probar ante un juez de primera instancia del lugar de su domicilio.

En la ejecución del fideicomiso deberá el fiduciario obrar sin tacha, es decir, como un buen padre de familia, pues de no hacerlo será responsable de los daños o pérdida de los bienes fideicomitidos, artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, últimamente citada.

3.3.3. Fideicomisario.

Como lo señalé, el fideicomitente puede designar a un tercero, personas físicas o colectivas, para que reciba los beneficios del fideicomiso y entonces habrá fideicomisario, o bien, el propio fideicomitente ser quien reciba estos beneficios.

De conformidad con el artículo 382 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, sólo quien tenga la capacidad necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica, puede ser fideicomisario. Disposición ésta sumamente ambigua, puesto que la determinación de la capacidad necesaria es puramente de carácter subjetivo. Sin embargo, considero que esta expresión debe entenderse en el sentido de que el fideicomisario debe ser persona que, de conformidad con la ley, sea sujeto de derecho con capacidad de goce y ejercicio o simplemente con capacidad de goce, o sea, aquella persona a quien la ley no le prohíbe ser fideicomisario.

Respecto a la designación de fideicomisarios, el fideicomitente puede designar a varios, para que reciban simultánea y sucesivamente el provecho del fideicomiso. En cuanto a esta forma de designar, la propia ley, artículo 394 fracción II, prohíbe la designación sucesiva, cuando las personas deben sustituirse por muerte de la anterior, para evitar así la posible comisión de actos indebidos en contra de la integridad de las personas mismas.

Hay una prohibición determinada por la ley, el artículo 382 citado, para designar fideicomisario al propio fiduciario. El precepto establece que es nulo el fideicomiso que se constituye a favor del fiduciario.

Desde mi punto de vista, el fideicomisario es el beneficiario en el fideicomiso; su situación como tal, observada con el detenimiento, propicia una serie de comentarios por demás interesantes.

Resulta importante señalar, que según la ley, artículo 382 primer párrafo, “pueden ser fideicomisarios las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica.”

De la mera redacción del dispositivo transcrito se desprenden, según Jaime Malagón, las consideraciones siguientes:

- “a) La capacidad a la que dicho precepto se refiere es la capacidad de goce, es decir, a la posibilidad del sujeto de ser titular de los beneficios jurídico-económicos generados por el fideicomiso del caso.**
- b) La posibilidad de graduación de la capacidad de goce explica y justifica la mención aparentemente sobrante de que el fideicomisario puede ser una persona física o una persona jurídica, más conocida en nuestro medio como persona moral, pues si bien, ciertamente, parece obvio que la situación de un sujeto a otro varía frente a la capacidad, nada impide, aún cuando fuere un tanto aberrante, que las personas jurídicas no pudieren ser fideicomisarias. Hay varias situaciones que permiten corroborar lo anterior.”⁶¹**

Un caso sería el de los extranjeros sin capacidad de goce para ser titulares del Derecho de Propiedad respecto de inmuebles en zona prohibida (fracción I del artículo 27 constitucional); otro supuesto es de las sociedades extranjeras que en general, con excepción de las señaladas para ello en el artículo 383 de la Ley

⁶¹ MALAGÓN, Jaime, Op. cit. p. 105.

General de Títulos y Operaciones de Crédito, con relación a las fracciones II y III del artículo 394 del mismo ordenamiento las que carecen de la posibilidad de ser titulares de un beneficio derivado de un fideicomiso, constituido para una duración mayor de 30 años.

Por cierto, el artículo 382 de la ley da pauta para comentar también con relación a la capacidad de goce del fideicomisario, que a la triada ofrecida por el Código Civil para el Distrito Federal, de los únicos derechos patrimoniales de los que el *nasciturus* puede ser titular, o sea, estar en la posibilidad reconocida por la ley de ser heredero, donatario y legatario, se le agrega el de ser fideicomisario.

En efecto, conforme a la fracción II del precepto 394, están prohibidos los fideicomisos, en los cuales, el beneficio se conceda a diversas personas sucesivamente que deban substituirse por muerte de la anterior, salvo el caso de que la substitución se realice a favor de personas que estén vivas o concebidas ya, a la muerte del fideicomitente aquéllos cuya duración sea mayor de cincuenta años, cuando se designe como beneficiario a una persona moral que no sea de derecho público o institución de beneficencia. Sin embargo, pueden constituirse con duración mayor de cincuenta años cuando el fin del fideicomiso sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico que no tengan fines de lucro, según lo dispone la fracción III del artículo citado de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Así, se puede ser fideicomisario no sólo desde que se ha nacido, sino desde que se es concebido, pero claro está, sujeto a la condición suspensiva

consistente en nacer viable; de esa manera, se adquiere el carácter de fideicomisario desde que en vida intrauterina se es designado como tal y si se nace no viable, se realiza el acontecimiento en el cual consiste la condición suspensiva indicada, por lo que quedan resueltos todos los efectos jurídicos creados por el fideicomiso del caso; por el contrario si se nace vivo y viable, la condición señalada no tiene lugar y los efectos indicados continúan intocados desde su creación por la designación de fideicomisario hecha en su oportunidad.

Un último comentario por ahora, respecto del fideicomisario, también derivado del contenido de ese primer párrafo del artículo 382 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, es a propósito de la mención en dicho precepto de que el fideicomiso trae aparejado un provecho determinado para la titularidad del fideicomisario, relacionándolo ello con la participación de este último en la dinámica de la figura, pues el contenido de la disposición permite confirmar que no puede haber fideicomiso sin fideicomisario, no obstante lo aseverado en contrario por un sector de la doctrina.

Según el maestro Cervantes Ahumada:

“El artículo 382 párrafo tercero, conforme al cual, el fideicomiso será válido aunque se constituya sin señalar fideicomisario, siempre que su fin sea lícito y determinado y conste la aceptación del encargo por parte del fiduciario, permite la existencia de fideicomisos sin fideicomisario.”⁶²

⁶² CERVANTES AHUMADA, Raúl, “Derecho Mercantil”, 4ª Edic., Edit. Herrero, México, 1995. p. 216.

El fideicomisario, asevera Cervantes Ahumada:

“No es un elemento esencial del fideicomiso ya que pueden darse fideicomisos sin fideicomisario. Por ejemplo, se constituye un fideicomiso para que con los productos del patrimonio fideicomitado se levante una estatua o un prócer, se recojan los perros callejeros, se realice una investigación científica o se funde una clínica para determinada clase de enfermos. En estos casos no habrá fideicomisario como sujeto jurídico.”⁶³

Si el fideicomiso implica un provecho y según el Diccionario de la Lengua:

“Un beneficio o una utilidad particularmente el que se proporciona a otro”.⁶⁴

De lo expuesto se deriva que necesariamente el provecho debe ser de alguien; se trata de un incremento patrimonial representado por bienes y derechos de cualquier naturaleza. En los ejemplos del autor citado, el fideicomisario respectivo será el gobierno de la ciudad donde la estatua se levante y donde los perros se recojan. Siempre habrá uno o varios sujetos a cuya disposición estén los fondos producidos por el patrimonio fideicomitado para una investigación y por su parte, los beneficiados por un fideicomiso al efecto, serán los enfermos atendidos en la clínica fundada.

Con relación a lo citado, es viable señalar, el razonamiento jurídico de García Máynez en el sentido de que:

⁶³ Ibidem. p. 217.

⁶⁴ Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua, Op. cit. p. 214.

“Todo derecho necesariamente tiene un titular.”⁶⁵

El razonamiento es, ciertamente, aplicable al fideicomiso; si éste implica un provecho, deberá haber quien participe de aquél; puede ser indeterminado al momento de la constitución del fideicomiso, pero bajo las circunstancias que se den al efecto, el fideicomisario pasará a ser determinado. Así es como el contenido del precepto comentado admite ser interpretado, es decir, el fideicomiso será válido, aún cuando al constituirse no se haya identificado al fideicomisario, o que se constituya sin señalar fideicomisario, como textualmente lo indica dicho precepto, lo cual, es manifiestamente diverso a que no exista fideicomisario, como Cervantes Ahumada lo pretende. Tan es así, que en este mismo precepto se hace referencia a que no exista fideicomisario determinado y no a que no exista fideicomisario.

3.4. Tipos de fideicomiso.

No hay un criterio de clasificación de los fideicomisos, pues la ley sólo se concreta a señalar la acción por la cual, el fideicomitente a través del fideicomiso, transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno o más bienes o derechos, sin que de este concepto, se pueda desprender los tipos de fideicomiso. Encuentro sin embargo, las disposiciones relativas a los fideicomisos por acto entre vivos o por testamento y a los fideicomisos sobre muebles o inmuebles, por lo que de estas disposiciones podríamos desprender dos especies.

⁶⁵ GARCÍA MAYNEZ, Eduardo, “Introducción al Estudio del Derecho”, 20ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2000. p. 161.

Agregaría otra especie más, en razón a los sujetos que son considerados en el fideicomiso, toda vez que la ley admite la posibilidad de constituir un fideicomiso sin señalar fideicomisario.

Por otra parte, si por el fideicomiso se destinan bienes a un fin determinado, las especies según el fin sería posible determinarlas. Al efecto, los autores han dividido por esta razón al fideicomiso, en fideicomisos de administración, de garantía y de dominio.

3.4.1. El de garantía.

Con base en lo que dispone la sección segunda del Capítulo V de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito se puede establecer que el fideicomiso de garantía es aquel, mediante el cual, el fideicomitente transmite a la institución fiduciaria la propiedad de ciertos bienes, con el fin de garantizar al fideicomisario el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.

El fideicomiso con fines de garantía, de acuerdo con Sergio Monserrit:

“Es, en todos los casos, un contrato accesorio que garantiza el cumplimiento de las obligaciones que asumió el fideicomitente, o en algunos casos el fideicomisario, a la firma de un contrato diferente, que puede calificarse como de crédito, de reconocimiento de adeudo, de pago con condición suspensiva, de mutuo con interés, o a la suscripción de un título de crédito, entre otros.”⁶⁶

⁶⁶ MONSERRIT ORTIZ SOLTERO, Sergio, Op. cit. p. 205.

Las obligaciones principales a cargo del fideicomitente o del fideicomisario, según sea el caso, se pueden derivar de otro contrato, previo o simultáneo, que necesariamente debe relacionarse con el contrato de fideicomiso o, en su defecto, las cláusulas que contienen las obligaciones respectivas pueden ir insertas en el cuerpo del mismo contrato de fideicomiso, sin que éste pierda su accesoriedad.

Con relación a los elementos personales del fideicomiso de garantía tradicional, se tiene al fideicomitente que es la persona física o moral, mexicana o extranjera, deudora, que transmite a la fiduciaria bienes de su propiedad para garantizar el cumplimiento de obligaciones a su cargo o a cargo de tercero. El fideicomitente es también fideicomisario en segundo lugar porque tiene derecho a que se le reviertan los bienes fideicomitados una vez que haya satisfecho las obligaciones crediticias a su cargo o a cargo de terceros y a favor del fideicomisario en primer lugar, acreedor.

Por otra parte, la fiduciaria, son las Instituciones de Crédito, las Instituciones de Seguros, las Instituciones de Fianzas, las Sociedades Financieras de Objeto Limitado y los Almacenes Generales de Depósito, de acuerdo con el artículo 395 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, las instituciones y sociedades fiduciarias anteriormente mencionadas, pueden reunir en este tipo de fideicomisos, a su vez, la calidad de fiduciarias y fideicomisarias.

Asimismo, el fideicomisario, es la persona física o moral, mexicana o extranjera, acreedora del fideicomitente que tiene derecho a recibir, hasta el límite del crédito o hasta donde alcance, el producto de la venta de los bienes

fideicomitidos que se realizó en los términos del procedimiento mercantil pactado. El fideicomisario en primer lugar, tiene un mejor derecho que el del fideicomitente por lo que éste no puede revocar la designación de aquel, aunque si nombrar otros fideicomisarios, que lo serían en tercer lugar; ya sea para garantizar otros créditos, para lo cual, deberá mediar autorización del fideicomisario en primer lugar; o para el caso de su fallecimiento.

Las personas morales extranjeras, también pueden ser fideicomisarias en primer lugar en este tipo de contratos de fideicomiso; sin embargo, debe haber extremo cuidado por parte de las instituciones fiduciarias, mediante la adopción de las siguientes medidas, como lo establece el autor citado:

- **“Debe existir, desde el principio, comunicación entre la institución financiera extranjera y la fiduciaria, que evite negociar con supuestos intermediarios.**
- **La fiduciaria debe apoyarse en las áreas internacionales de su institución para identificar la solvencia moral y económica de la institución financiera extranjera.**
- **Si existen dudas, la fiduciaria deberá solicitar aquella documentación que le permita identificarla plenamente.**
- **La institución financiera del exterior debe solicitar por escrito a la fiduciaria su intervención como tal, haciéndolo saber los términos y condiciones del contrato de crédito.**
- **Por su parte, la fiduciaria debe hacer saber a ésta la mecánica de la operación fiduciaria que precise el límite de sus responsabilidades, sin**

presentar ningún proyecto del contrato de fideicomiso, hasta que la fiduciaria esté totalmente convencida de la viabilidad de la operación.”⁶⁷

Pueden constituir el objeto de los fideicomisos con fines de garantía, toda clase de bienes y derechos propiedad del fideicomitente. El bien fideicomitado constituye la absoluta garantía, por lo que la fiduciaria no responde con su patrimonio ni está obligada a otorgar créditos para cumplir las obligaciones asumidas por el fideicomitente con el fideicomisario; es decir, el bien deberá ser garantía suficiente para el fideicomisario; en caso contrario, la fiduciaria sólo está obligada a garantizar el pago del adeudo hasta el valor de los bienes fideicomitados. De tal forma que los bienes y derechos sólo estarán destinados a garantizar las obligaciones contraídas por el fideicomitente y, en consecuencia, sólo podrán ejercitarse respecto a ellos los derechos y las acciones referidos a los fines pactados.

Las partes pueden pactar la obligación del fideicomitente para afectar en el mismo fideicomiso otros bienes, cuando los que se hayan fideicomitados disminuyan de manera tal, que no alcancen a cubrir el importe del adeudo y sus accesorios.

De no pactarse estos términos en la constitución del contrato de fideicomiso y dada la disminución del valor de reposición de los bienes en garantía, el crédito podrá darse por vencido anticipadamente, para cuyo efecto debe mediar notificación al deudor en la vía judicial o a través de fedatario público.

⁶⁷ Ibidem. p.p. 206 y 207.

3.4.2. El de administración.

Este fideicomiso, sirve para que el fiduciario realice determinados actos con los bienes que se le transmiten, de manera que tales actos, independientemente de la conservación de los bienes, produzcan un beneficio para el propio fideicomitente o para el fideicomisario designado.

Según Rodolfo Batiza:

“Es común, que al constituirse el fideicomiso, el fideicomitente dé instrucciones al fiduciario para que los bienes fideicomitados, dinero, se utilicen en inversiones o en valores que produzcan una renta, o bien, tratándose de inmuebles se den en arrendamiento para obtener el producto de las rentas, o si son valores se reciba el producto y se reinvierta en forma adecuada para aumentar el rendimiento.”⁶⁸

En esta clase de fideicomiso entra cualquier clase de bien o derecho, siempre que sean productivos en sí mismo o susceptibles de producir una utilidad.

Puedo afirmar que el fideicomiso de administración, responde a la conveniencia del fideicomitente en relevarse de la administración de sus bienes, sea por razones de edad, de ocupación o simplemente de comodidad.

⁶⁸ BATIZA, Rodolfo, Op. cit. p. 161.

3.4.3. El de traslado de dominio.

La incertidumbre sobre el dueño de la propiedad en fideicomiso se refleja en la dificultad para determinar el tratamiento fiscal de la aportación de bienes y derechos al mismo.

Ante esta dificultad, el legislador ha optado por definir el tratamiento fiscal, sin prejuzgar otros efectos de la propiedad fiduciaria.

En ciertos países se regula el efecto fiscal de cada tipo de fideicomiso, mientras que en otros existen reglas de carácter general, como las que se contienen en el Código Fiscal de la Federación.

Aunque la regulación específica otorga mayor seguridad jurídica sobre el tratamiento fiscal de cada clase de fideicomiso, la extraordinaria flexibilidad y rápida evolución del fideicomiso en multitud de nuevas aplicaciones, hace desaconsejar esta política.

El artículo 14 del Código Fiscal de la Federación establece, que, “se entiende por enajenación de bienes, de acuerdo a la fracción V, la que se realiza a través del fideicomiso, en los siguientes casos:

- a) En el acto en el que el fideicomitente designa o se obliga a designar fideicomisario diverso de él y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.**
 - b) En el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho.”**
- A su vez, considera este artículo, en su fracción VI, “la sesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos:**
- a) En el acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o de instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y**

que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones.

- b) En el acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos si entre estos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor.”

A manera de resumen, señalo que en el fideicomiso traslativo, el fiduciario cumple el fin para el cual se constituyó, transmitiendo los bienes que recibe, a la persona designada en el contrato, o en su caso, a la que se designe con posterioridad.

La institución fiduciaria puede disponer de los bienes dados en fideicomiso, porque en ejecución de sus funciones, transmite a los fideicomisarios la propiedad de los mismos.

3.5. Alcances y límites jurídicos a la fiduciaria en relación con la titularidad registral sin derecho a reversión.

De acuerdo con el artículo 65 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en su fracción IV, se precisa que entre los actos destinados a ocupar la parte primera del folio, se consignarán: IV. Los fideicomisos y; V. La constitución del patrimonio de familia.

Actualmente, cuando se constituye un fideicomiso sin cláusula de reversión y el patrimonio se conforma por un inmueble, el efecto de titularidad registral ante el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se conserva a favor del fideicomitente o se inscribe a favor de éste, cuando no ha hecho su inscripción correctamente, por ejemplo, si el banco recibe en dación en pago un inmueble, en la práctica no inscribe de inmediato la dación en pago a su favor en el Registro

Público de la Propiedad, sin embargo, si realiza la aportación al fideicomiso del inmueble en cuestión, entonces es, en ese momento, cuando se realiza la nota marginal de la constitución del fideicomiso, se inscribe la dación en pago a favor del banco, (fideicomitente en la constitución del fideicomiso) y se completa con una nota marginal que hace referencia al fideicomiso, sin embargo, aun cuando la ejecución jurídica del inmueble en la realidad corre a cargo de la fiduciaria, la titularidad jurídica de la propiedad en el fideicomiso traslativo de dominio, pasa a ser del FIDEICOMISARIO; motivo por el cual, mi propuesta es que el Fideicomisario sea la titular registrable ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, toda vez que el fideicomiso traslativo de dominio señala en sus cláusulas que “se le transmita al fideicomisario o a quien este designe”, en este entendido CON LA MERA COSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO (AQUEL QUE CARECE DE CLAUSULA DE REVERSIÓN A FAVOR DEL FIDEICOMITENTE DENTRO DE UN PLAZO ESTABLECIDO), para el Código Fiscal de la Federación se considera enajenación, tal es el caso que le fija el impuesto de ADQUISICIÓN DE INMUEBLES de que se transmite al mismo fideicomisario o a quien se designe.

Por tanto, la fiduciaria TRANSMITE LA PROPIEDAD en los siguientes supuestos, 1.- POR INSTRUCCIONES DEL FIDEICOMISARIO AL MISMO FIDEICOMISARIO o 2.- EN ATENCIÓN A LOS FINES DEL FIDEICOMISO CUANDO EL FIDEICOMISARIO DESIGNE A PERSONA DISTINTA A EL, LA FIDUCIARIA TRANSMITE A UN TERCERO, aun en este ultimo caso, el tracto sucesivo de los actos jurídicos, ante el Registro Público de la Propiedad, se tiene

que demostrar por lo que en la practica El Registro Público de la Propiedad obliga a que se cubra el pago por el impuesto de adquisición de inmuebles a favor del fideicomisario con sus multas correspondientes por no haberlo hecho en el momento de la constitución del FIDEICOMISO y posteriormente se requiere el pago del impuesto de adquisición de inmuebles al tercero.

Por tal motivo, aun cuando en la realidad quien cuenta con la posición, dominio y disposición del inmueble es la fiduciaria., el fideicomitente aporta el patrimonio, la anotación marginal no es suficiente para minimizar el hecho de que durante la constitución y vigencia del fideicomiso el fiduciario será siempre el responsable, jurídico y fiscal sobre lo que le pase al inmueble, aunque la fiduciaria tiene la administración del inmueble por mandato del fideicomisario. Con mayor razón en el fideicomiso traslativo de dominio el fideicomisario debe tener la titularidad registral para que haya congruencia en la transmisión del inmueble, ya que este se conduce en los hechos como parte propietaria del inmueble y como ya mencioné ante el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal debe existir un tracto sucesivo de actos jurídicos, proponer que se registre al fideicomisario como titular con una anotación marginal de la inexistencia de la cláusula de reversión, sería la manera idónea de demostrar en concordancia con los principios registrales, el estado y fin del fideicomiso respecto del inmueble que se trata.

Según el Diccionario Jurídico Mexicano:

“El término revocación proviene del latín *revocatio-onis*, y es la acción y efecto de revocare, dejar sin efecto una concesión, un mandato o una

revocación. Acto jurídico que deja sin efecto otro anterior por voluntad del otorgante. La revocación es una de las formas de terminación de los contratos o de extinción de los actos jurídicos por voluntad del autor o voluntad de las partes.”⁶⁹

Con base en esta definición jurídica de la revocación, Sergio Monserrit, establece lo siguiente:

“A contrario sensu, la irrevocabilidad en materia fiduciaria es la pérdida del derecho del fideicomitente para extinguir el contrato de fideicomiso y que lo imposibilita para instruir a la fiduciaria sobre el destino de los bienes fideicomitidos, toda vez que en la relación fiduciaria participa otro derecho fideicomisario mejor que el del fideicomitente, que se le opone, o que lo extingue totalmente.”⁷⁰

La irrevocabilidad, según el autor citado, puede ser:

- **“Temporal. Sujeta al plazo que fijaron el fideicomitente y el fideicomisario en el contrato de fideicomiso, dentro del cual, aquél se obligó al cumplimiento de ciertas obligaciones de dar, hacer o de no hacer.**

El fideicomitente pierde temporal y voluntariamente tal derecho. El ejemplo más frecuente lo encontramos en los fideicomisos que tienen como finalidad principal, garantizar el cumplimiento de obligaciones a cargo del

⁶⁹ Instituto de Investigaciones Jurídicas, Op. cit. p. 2856.

⁷⁰ MONSERRIT ORTIZ SOLTERO, Sergio, Op. cit. p. 110.

fideicomitente o de terceros que éste asume voluntariamente ante el fideicomisario en primer lugar.

La irrevocabilidad no implica enajenación de los bienes y consecuentemente no hay impacto fiscal, para ninguna de las partes, por la transmisión de los bienes inmuebles fideicomitados.

- **Definitiva. No es sujeta a ningún plazo, ya que desde que el fideicomiso se constituye, o en un acto modificadorio posterior, el fideicomitente pierde definitivamente el derecho de dar instrucciones a la fiduciaria sobre el destino de los bienes fideicomitados.”⁷¹**

El ejemplo más frecuente, se encuentra en los fideicomisos, cuyo fin principal es transmitir la propiedad de los bienes fideicomitados a favor de un tercero, toda vez que lo que se perfecciona en esta operación es una compraventa en la que el fideicomitente vende y el fideicomisario compra un bien mueble o inmueble, mediante el pago de un precio cierto y determinado.

La irrevocabilidad definitiva, conlleva la irreversibilidad, que a su vez, provoca consecuencias fiscales de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, el que dispone a la letra:

“Artículo 14. Se entiende por enajenación de bienes:

V. La que se realiza a través del fideicomiso, en los siguientes casos:

- a) En el acto en el que el fideicomitente designa o se obliga a designar fideicomisario diverso de él y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.**
- b) En el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho.**

⁷¹ Idem.

- VI. La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos:**
- a) En el acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos, se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones.**
 - b) En el acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos si entre éstos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor.”**

Los actos jurídicos subyacentes que contengan los contratos de fideicomiso, como la compraventa, las operaciones de mutuo, los reconocimientos de adeudos, las reestructuras, la asociación en participación, la donación, las disposiciones de los bienes propios que hace el fideicomitente para después de su muerte, etc., se sujetarán a las disposiciones legales que por su naturaleza se les apliquen, por lo que pueden presentar las modalidades y condiciones que señale este.

Habrán operaciones de compraventa con pago diferido de la contraprestación en las que siendo intención de las partes la compraventa, la transmisión del dominio en las que el fideicomitente pierde el derecho de readquirir se perfeccionarán desde el momento en que se paga la totalidad del precio y surte efectos a partir de que la fiduciaria recibe la notificación en tal sentido, por lo que la irreversibilidad se presenta precisamente en el momento en que la fiduciaria recibe tal notificación, con las consecuencias fiscales que ya han quedado señaladas.

De acuerdo con el maestro Rafael de Pina:

“La reversión es la restitución de una cosa al estado que anteriormente tenía o la devolución de bienes determinados a su anterior dueño.”⁷²

Aplicado al fideicomiso, se puede considerar que la irreversibilidad es la pérdida del derecho del fideicomitente para readquirir los bienes fideicomitados.

La irreversibilidad es definitiva y lleva implícita el concepto de enajenación que señala el dispositivo fiscal mencionado. El fideicomitente carece del derecho, desde el momento en que el fideicomiso se convierte en irreversible, ya sea desde su constitución o por un acto modificadorio, de instruir a la fiduciaria sobre la disposición del bien; es decir, se extingue cualquier derecho que hubiese tenido frente a la fiduciaria. La única obligación que subsiste por parte del fideicomitente es sanear la evicción cuando así se hubiese obligado.

⁷² PINA VARA, Rafael de, Op. cit. p. 293.

CAPÍTULO 4

EL TITULAR REGISTRAL CIVIL EN LA PROPIEDAD FIDUCIARIA

Existen diferencias entre la propiedad civil y la propiedad fiduciaria con relación a su titular registral, porque en la primera, el titular ejerce sobre el bien, un poder jurídico de manera directa e inmediata para aprovecharlo totalmente bajo las formas de uso, disfrute o disposición. En la propiedad fiduciaria, el titular no tiene derecho de aprovechar el bien o disfrutar para su beneficio la posesión o los frutos en razón de que, es nulo el fideicomiso que se constituya a favor de la fiduciaria, es por ello, que propongo, que el fideicomisario sea el titular registrable ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

4.1. La propiedad y su titularidad registrable.

La propiedad del fideicomiso, forma parte de un patrimonio autónomo que carece de dueño. Es de comentarse, que aunque el fiduciario tenga cierta titularidad de los bienes que se le han fideicomitado, la propiedad del patrimonio en fideicomiso, en todos sus aspectos, carece de dueño, por ello, consideramos que el fideicomisario sea el titular registrable ante el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, toda vez, que el fideicomiso traslativo de dominio, señale en sus cláusulas que puede ser transmitido al fideicomisario o a quien este designe.

En este sentido, la Suprema Corte de Justicia de México se pronunció al señalar:

“Por tanto, puede establecerse que el fideicomiso es un negocio jurídico en virtud del cual el fideicomitente constituye un patrimonio autónomo, cuya titularidad se atribuye al fiduciario, para la realización de un fin determinado. Dicho patrimonio es autónomo porque es distinto a los patrimonios propios de quienes intervienen en el fideicomiso (fideicomitente, fiduciario, fideicomisario). A ninguno de ellos tres puede ser atribuible el patrimonio constituido por los bienes fideicomitados, ya que debe entenderse que se trata de un patrimonio afectado a un fin determinado. El fiduciario es titular, pero no propietario de los bienes afectados (no obstante que, si se trata de inmuebles, deben transmitírsele en la misma forma en que se transmite la propiedad de los mismos)...”⁷³

Para Juan Landerreche Obregón:

“El fideicomiso es fundamentalmente un patrimonio que se afecta a un fin determinado... patrimonio autónomo destinado a un fin lícito, sin que necesariamente tenga como requisito la existencia de un propietario determinado, sino, como condición, la de que un órgano realice el fin que se persigue.”⁷⁴

En la actualidad quien tiene la posesión, el dominio y disposición del bien (inmueble), es la fiduciaria esto es notorio cuando no se aplica la cláusula de reversión y el inmueble se transmita a favor del fideicomisario o quien la fiduciaria designe. En este entendido, es suficiente que con la mera constitución del fideicomiso traslativo de dominio, es decir, aquél que carece de cláusula de reversión a favor del fideicomitente dentro de un plazo establecido por el Código Fiscal de la Federación, se considera enajenación, tal es el caso, que le fija el impuesto de adquisición de inmuebles de que se transmita al mismo fideicomisario o a quien éste designe.

⁷³ Semanario Judicial de la Federación. 7ª Época, Vol II. Sala Auxiliar, 7ª Parte, México, 1990. p. 39

⁷⁴ Cit. por BATIZA, Rodolfo. Op. cit. p. 167.

Con relación al tema, es pertinente citar una tesis, de 1937, donde, la Suprema Corte de Justicia de México sentenciaba:

“De acuerdo con los artículos 346, 355, 356 y 358 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, el fideicomiso tiene por objeto destinar ciertos bienes a un fin lícito determinado, que se encargará de realizar una institución fiduciaria; y por ningún motivo puede entenderse que los bienes objeto del fideicomiso, pasen de la propiedad del fideicomitente a la institución fiduciaria, pues ésta sólo tiene funciones de mero administrador...”⁷⁵

Es de observarse que, la institución fiduciaria únicamente tenía funciones como administradora, no como en la actualidad se estila, que ésta, es prácticamente la titular de la propiedad fiduciaria.

José Luis de la Peza opina:

“La institución fiduciaria tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del fideicomiso, teniendo el fiduciario únicamente una titularidad siendo que... el contenido de la titularidad equivale las facultades establecidas en una relación jurídica dada a favor del sujeto activo de la misma.”⁷⁶

De lo citado se infiere que la institución fiduciaria es la titular de los bienes fideicomitados, estos continúan siendo propiedad del fideicomitente, con la salvedad de que por la constitución del fideicomiso dichos bienes quedan

⁷⁵ Semanario Judicial de la Federación. Tercera Sala, Amparo Directo, 5567/74. Banco Internacional Inmobiliario, S.A. 15 de junio de 1979.

⁷⁶ DE LA PEZA, José Luis, **“Ensayo Sobre Patrimonio en Fideicomiso y la Posibilidad de su Quiebra”**, 2ª Edic., Edit. Planeta, México, 2000. p. 127.

destinados a la realización de un fin lícito determinado. Por lo anterior, considero que es procedente incluir la cláusula de reversión en el contrato de fideicomiso para que el fideicomisario sea el titular registrable ante el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, para que éste, tenga la posesión, disposición y dominio del bien inmueble.

4.2. La transmisión del derecho de propiedad en el contrato.

Se debe distinguir entre la transmisión de la propiedad a la fiduciaria de los fideicomisos que reciben la denominación de traslativos de dominio en atención a sus fines, como es el caso de aquellos que se constituyen para la adquisición de bienes inmuebles ubicados en la zona restringida a favor de extranjeros. Consecuentemente, aún en éste supuesto, la denominación de los fideicomisos como traslativos de dominio no nos deben llevar a la conclusión de que la fiduciaria es la propietaria o la dueña en un concepto civilista, no obstante que ejerce el derecho de disposición del patrimonio fideicomitado por cuenta del fideicomitente, que la obliga a revertirlo en su favor o, en su defecto, a transmitirlo al fideicomisario o a un tercero adquirente, ejerciendo el ***jus abutendi*** (en el sentido de disposición), en acatamiento a las instrucciones del propio fideicomitente.

De tal forma que existen contratos de fideicomiso cuyo fin, o acto subyacente, sea en realidad la transmisión del dominio (compraventa), en un sentido civilista y no administrativo, pero no a favor de la fiduciaria, aunque sea

ella quien reciba los bienes. La procedencia de dicho concepto dependerá de que el fideicomitente pierda el derecho de reversión del patrimonio.

No es extraño, entonces, que la jurisprudencia y los tratadistas del país utilicen y consideren a las operaciones fiduciarias como traslativas de dominio o que se acuñen términos como el de “dueña o propietaria fiduciaria”. La fiduciaria ejerce sobre el bien facultades de dueña, pero limitadas por el fin temporal que debe cumplir. Esto es teoría, pero en la práctica, sucede lo contrario quizás por desconocimiento de la materia o por que las partes intervinientes no exigen su derecho de reversión que por lógica conviene a la fiduciaria tal desconocimiento.

Ahora bien, cuando salen los bienes del patrimonio del fideicomitente ingresan al patrimonio de la fiduciaria, para crear un patrimonio autónomo que ésta debe destinar a los fines pactados en el propio contrato de fideicomiso, ejerciendo las acciones y derechos que se requieran para el cumplimiento de los mismos.

La propia contabilidad fiduciaria se refleja dentro de la contabilidad de la institución en las cuentas de orden, por tratarse de bienes propiedad de terceros por lo que la institución se encuentra imposibilitada para utilizar los recursos o bienes materia de los contratos de fideicomiso para beneficio propio.

La institución de crédito o la entidad financiera de que se trate administra dos patrimonios, el suyo propio que surge del pago de las acciones y su utilidad y

el que se integra por las transmisiones de los bienes a la fiduciaria por los fideicomisos que celebre. Cada uno de estos últimos, es a su vez un patrimonio autónomo.

Ahora bien, desde otra perspectiva, cuando la posesión presume la propiedad, en ningún momento la fiduciaria, aunque es titular de la cosa sobre la base de la firma del contrato de fideicomiso, tiene la intención de adueñársela o de aprovecharla directa e inmediatamente para sí, por lo que no se cumple una de las reglas de la posesión romana del *animus rem sibi abendis*, por ello, es más que justificable nuestra propuesta en que el fideicomisario sea el titular registrable ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, toda vez que de acuerdo a la naturaleza jurídica del fideicomiso traslativo de dominio, esto es procedente aún cuando no existiera cláusula de reversión.

La fiduciaria no aspira a la propiedad, que es otra característica del poseedor; aunque celebre contratos de fideicomiso traslativos de dominio.

“Aunque la posesión pueda carecer legalmente del *animus dominii* y en tanto que la fiduciaria recibe el bien (*animus corpus*), en este concepto, ambiguo e impreciso de la transmisión de dominio en las operaciones fiduciarias. La fiduciaria, no se encuentra obligada, ni legal ni contractualmente, a asumir las responsabilidades del poseedor, en atención a las características de la propiedad fiduciaria. La excepción a ésta regla la encontramos en los fideicomisos de garantía que contempla el recién

adicionado Título Tercero bis del Código de Comercio al señalar dos procedimientos que las partes, si así lo deciden de mutuo acuerdo, pueden pactar en éste tipo de fideicomisario sin que pueda suponerse la posibilidad de que la fiduciaria prescriba en su favor los bienes fideicomitidos.”⁷⁷

En este orden de ideas, la posesión física conlleva la intención del poseedor de adquirir mediante prescripción; sin embargo, la fiduciaria no tiene esa intención, ya que su actuación como propietaria debe sujetarse al clausulado del contrato de fideicomiso, que en la mayor parte de los casos lleva inserta una cláusula en donde se pacta que no está obligada a entregar la posesión física, ya que no la tiene.

Si bien es cierto que en los fideicomisos traslativos de dominio en el que el acto subyacente es una compraventa, el fideicomitente pierde, por regla general, el derecho de readquirir el bien, también lo es que la posesión física la entrega al fideicomisario, sin que la fiduciaria participe o deba participar en dicha entrega. Este supuesto es ejemplificativo de la propiedad fiduciaria ligada a la posesión, por ser indivisible en este caso, ya que el fideicomisario en primer lugar; a quien también asiste el derecho de instruir a la fiduciaria sobre el destino de los bienes.

Consecuentemente, la transmisión de la propiedad a la fiduciaria puede realizarse sin la entrega de la posesión física, en tanto que así se pacte en los contratos de fideicomiso.

⁷⁷ MALAGÓN, Jaime F. Op. cit. p. 70.

En los fideicomisos que tienen como fin garantizar el cumplimiento de obligaciones de dar; de hacer y/o de no hacer, en el que el acto subyacente es una operación de crédito como verbigracia, un contrato de mutuo, el fideicomitente, al ser fideicomisario en segundo lugar, mantiene el derecho de reversión (que es el derecho personal que lo vincula a la fiduciaria), y conserva la posesión física del bien, en tanto cumpla con las obligaciones generalmente crediticias, que asume con el fideicomisario en primer lugar a la firma del contrato de fideicomiso. Si se permite el término, el fideicomitente es propietario originario o propietario económico con derecho a reversión, en oposición a la propietaria fiduciaria o propietaria legal.

Si el fideicomitente incumple con sus obligaciones contractuales, procede llevar a cabo el procedimiento legal o convencional para la venta del bien y en su oportunidad, la fiduciaria transmite la propiedad del mismo al adjudicatario, más no así la posesión física, por lo que corresponderá a este último ejercer; contra el fideicomitente, por ser él quien tiene la posesión física, los derechos y acciones legales judiciales que a su interés convengan. Lo anterior sin perjuicio que las partes, entre ellas la fiduciaria, pacten el procedimiento legal previsto desde mayo del 2000 para este tipo de contratos de fideicomiso; en cuyo caso, la fiduciaria tiene la obligación de asumir y detentar la posesión física para trasladarla, en su oportunidad, al fideicomisario o al tercero adjudicatario.

Por regla general y por conveniencia jurídica, ninguna fiduciaria acepta poseer físicamente los inmuebles que son materia de los distintos contratos de

fideicomiso. El riesgo y la carga administrativa serían muy altos, con relación al costo económico de los impuestos.

Por lo expuesto y dándole cuerpo legal a mi propuesta, lo más conveniente es que el fideicomisario sea el titular registrable ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en razón de que el fideicomitente, es el sujeto que puede transmitir la propiedad al fideicomisario o a quien este designe según sea el caso. En esta hipótesis, el fideicomitente y el fideicomisario, deben tener un poder casi absoluto sobre el bien inmueble, no así, la fiduciaria.

4.3. Definición de un criterio registral civil en el D.F.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó que:

“La fiduciaria adquiere el dominio de los bienes sobre los que se constituye fideicomiso, siempre que requiera facultades de dominio para ejecutar el fin del fideicomiso, que llegue a ser en este caso titular de un derecho de dominio con más o menos limitaciones.”⁷⁸

Para añadir el Tribunal Colegiado de Circuito de Toluca precisó lo siguiente:

“En el fideicomiso, al igual que la compraventa, se transmite el dominio, salvo reserva expresa en contra.”⁷⁹

Finalmente, el Código Fiscal de la Federación en su artículo 14 prevé determinados casos en los que se considera que para los efectos fiscales hay transmisión de propiedad. Debe inferirse necesariamente que la transmisión de propiedad la determina el contenido del contrato de fideicomiso, o los actos o

⁷⁸ Semanario Judicial de la Federación. Op. cit. p. 2047.

⁷⁹ Ibidem. p. 2038.

hechos que ocurran con posterioridad, a los que se refiere el código y que por tanto, puede o no darse dicha transmisión.

“Artículo 14. Se entiende por enajenación de bienes...

V. La que se realiza a través del fideicomiso, en los siguientes casos:

a) En el acto en el que el fideicomitente designa o se obliga a designar fideicomisario diverso de él y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.

b) En el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho.

VI. La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos:

a) En el acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos, se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos de dar dichas instrucciones.

b) En el acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos si entre éstos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor.”

Para el futuro desarrollo de la institución del fideicomiso, para la seguridad jurídica de quienes participan directa o indirectamente de los efectos fiduciarios, y para facilitar las transacciones internacionales, sería muy deseable que el derecho positivo fuese claro, consistente y uniforme, como lo precisa Jaime F. Malagón:

- “1) Claro en la posición de doctrina que informa la legislación de un país y en el concepto y consecuencias del fideicomiso y su propiedad;**
- 2) Consistente dentro de los diversos artículos de cada ley, y sobre todo consistente en el sentido de que todas las normas, mercantiles, civiles, penales y fiscales de un país sean congruentes y adopten un mismo sistema;**
- 3) Uniforme a nivel internacional, lo que podría lograrse mediante la adopción de una nueva convención que considere tanto al *trust* como al fideicomiso, propusiese un modelo uniforme, o que determinara con**

preeminencia a la ley de los estados miembros, los conceptos básicos de fideicomiso.”⁸⁰

A efecto de ejemplificar adecuadamente sobre la titularidad de la propiedad fiduciaria, será conveniente citar la siguiente jurisprudencia.

“FIDUCIARIA. ES LA ÚNICA LEGITIMADA PARA EJERCER LAS ACCIONES PARA DEFENDER EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, AUN RESPECTO DE CONTRATOS CELEBRADOS POR DIVERSAS PARTES CON POSTERIORIDAD A LA CELEBRACIÓN DEL FIDEICOMISO. El artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito determina que la institución fiduciaria es quien ejercerá la titularidad de los derechos respecto de los bienes fideicomitados; consecuentemente, la fiduciaria tiene la titularidad de los derechos para ejercer las acciones requeridas para defender el patrimonio del fideicomiso, siendo ésta su representante quien, por esa razón, es la única que puede acudir a juicio pidiendo la tutela de ese derecho, aun cuando se trate de contratos llevados a cabo por diversas partes con posterioridad a la celebración del fideicomiso.”⁸¹

De acuerdo a lo expuesto, la jurisprudencia citada, no precisa que la fiduciaria deba ser la que tenga la titularidad registrable ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, sino por el contrario, de acuerdo a mi propuesta, debe ser el fideicomisario el titular registrable ante dicha institución, toda vez que el fideicomiso traslativo de dominio señala en su clausulado que ésta se le transmita al fideicomisario, sólo en este caso, pudiera ser que el fideicomisario se la conceda a la fiduciaria, de lo contrario, aquél seguiría siendo el titular registrable.

4.4. El derecho registral inmobiliario.

El derecho registral inmobiliario, es una de las ramas del Derecho Civil poco explorada, menos estudiada y, por tanto, algo desconocida. Por otro lado y

⁸⁰ MALAGÓN, Jaime F., Op. cit. p. 73.

⁸¹ Semanario Judicial de la Federación. Novena Época, Materia Civil. No. Registro: 176,999, Octubre de 2005. p. 2355.

seguramente a consecuencia de lo anterior, el Sistema Registral Mexicano adolece de una serie de problemas, que hacen que nuestros registros inmobiliarios sean ineficaces y no cumplan los fines para los que fueron creados al no brindar la seguridad jurídica que la propiedad inmobiliaria y su tráfico requieren.

Por lo anterior, resulta de la mayor importancia para el abogado, para el jurista, adentrarse en los fundamentos del Derecho Registral, los sistemas registrales, la operación de los registros públicos mexicanos y la perspectiva de su auténtica modernización.

A efecto de tener un mejor conocimiento y aprovechamiento del derecho registral inmobiliario será conveniente que los juristas, teóricos y especialistas de este derecho tomen en cuenta lo siguiente.

- **“Dar a conocer las bases fundamentales de la Institución del Registro Público Inmobiliario y de Comercio, el Derecho Registral y el Sistema Registral Mexicano.**
- **Estudiar los principios registrales como cimiento que contribuye decisivamente a mejorar el nivel de eficacia y seguridad de los sistemas registrales, y su papel como factor coadyuvante para incentivar la actividad económica y el fortalecimiento del Estado de Derecho.**
- **Examinar al Registro Público de la Propiedad como institución que aporta seguridad jurídica y confianza al tráfico, lo cual contribuye a la paz social y al fomento de la inversión y la generación de riqueza, como parte de empresas y particulares, tanto del propio país como del extranjero.**

- **Aportar ideas y conocimientos sobre aquellas materias en que la función registral debe prestar colaboración con otras administraciones del estado: vivienda, medioambiente, administración tributaria, notarías, catastro y otras.**
- **Buscar un modelo de gestión “tipo” de la oficina registral para establecer un sistema registral ágil, moderno y eficiente.**
- **Concientizar a los participantes de la necesidad de contemplar el sistema registral como un todo homogéneo, en el que se deben evitar diferencias en cuanto al funcionamiento y nivel de eficacia de las diferentes oficinas registrales.**
- **Demostrar la importancia que tiene un Registro eficiente, con sistemas informáticos idóneos y bien gestionados, de cara a ofrecer información registral rápida, barata, veraz, exacta, uniforme y lo más completa posible, incluyendo información geo-referenciada, sobre aprovechamientos urbanísticos, factores medioambientales, etcétera.**
- **Compartir la experiencia de registradores latinoamericanos y españoles en la implantación en los registros, de las más avanzadas tecnologías y sistemas de información: Llevanza electrónica del registro, digitalización, firma electrónica, sistemas de publicidad en línea, georeferenciación y bases gráficas, presentación telemática de documentos, etcétera.”⁸²**

Finalmente puedo decir, que los bienes que pueden ser objeto de los contratos de fideicomiso son: los muebles, derechos y los inmuebles es decir, los

⁸² DE LA PEZA, José Luis, Op. cit. p. 58.

terrenos urbanos o semiurbanos, casas habitación, edificios, centros comerciales, bodegas, estacionamientos, aeronaves o barcos, buques, desarrollos turísticos, campos de golf, ranchos, desarrollos inmobiliarios, hoteles, terrenos rústicos, en los términos del artículo 48 fracción XV de la ley bancaria, por mencionar los más comunes.

Cuando el objeto del fideicomiso sean bienes inmuebles deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad del lugar en que estén ubicados y surtirán efectos contra terceros desde su fecha de inscripción. Este aspecto debe ser cuidadosamente vigilado por los fiduciarios del país, particularmente en los fideicomisos cuyos fines sean garantizar el cumplimiento de obligaciones a cargo del fideicomitente, ya que la omisión en el cumplimiento de este requisito podría dar lugar al surgimiento de un mejor derecho de terceros frente a los que tiene las partes del fideicomiso, que provoque su difícil cumplimiento; sin perjuicio del derecho que tiene la parte que debe cumplir las obligaciones para demandar el cumplimiento de este requisito.

La fiduciaria deberá ser muy cuidadosa de la forma que deben revestir los distintos contratos fiduciarios, dependiendo de su objeto, de sus fines y de la rama jurídica en que estos se deban enmarcar, en atención a que cada una de las disposiciones jurídicas que se aplican a los casos concretos podría originar la aparición de previos derechos de acreedor que serán legalmente opuestos a los del fideicomitente o los del fideicomisario.

Concluyo que la institución fiduciaria, debe ser el eje central del contrato de fideicomiso; por lo tanto, el fideicomisario debe ser el titular registrable.

4.5. La legitimación.

Por legitimación debe entenderse, de acuerdo con Jesús Saldaña Pérez:

“La acción y efecto de legitimar, dar a algo el carácter o cualidad de legal, conforme o apegado a la ley. También la habilitación legal para desempeñar un cargo u oficio a una persona que carece de ella.”⁸³

De acuerdo al artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, las instituciones de crédito pueden realizar las operaciones de fideicomiso a que se refiere la ley de la materia, asimismo, la fiduciaria se obligará a cumplir con los fines del fideicomiso de conformidad con el acto constitutivo; para la consecución de dichos fines, la institución fiduciaria cuenta con todos los derechos y acciones requeridos para ello.

En la práctica de las operaciones de fideicomiso, las instituciones desempeñan su cometido (cumplir con los fines del fideicomiso) y ejercitan sus facultades (todos los derechos y acciones requeridos para cumplir con los fines del fideicomiso) por medio de sus delegados fiduciarios.

De una interpretación armónica, lógica y sistemática de lo anterior, se concluye que si los bienes fideicomitidos sin los cuales no puede llevarse a cabo el

⁸³ SALDAÑA PÉREZ, Jesús, “**Compendio de Términos de Derecho Civil**”, Edit. Porrúa-UNAM, México, 2004. p. 348.

cometido buscado, se encuentran comprometidos en juicio, es indudable que la fiduciaria, a través de sus delegados fiduciarios, es la única legitimada para comparecer a juicio, toda vez que es la titular de todos los derechos y acciones requeridos para hacer frente al asunto litigioso, sin que obste que, de permitirlo el acto constitutivo del fideicomiso, los delegados fiduciarios pueden otorgar los poderes correspondientes a quienes acudan a juicio a defender el patrimonio fideicomitido.

Ahora bien, esto sucede en la práctica y aún cuando la fiduciaria tiene la posesión, dominio y disposición del inmueble, sin embargo, el fideicomitente aporta el patrimonio. En este caso, la anotación marginal no es suficiente para minimizar el hecho que durante la constitución y vigencia del fideicomiso, la fiduciaria sea siempre la responsable jurídica y fiscal sobre lo que le pase al inmueble y a pesar de que ésta tiene la administración de dicho bien por mandato del fideicomisario. Con todo fundamento, en el fideicomiso traslativo de dominio, el fideicomisario debe tener la titularidad registral para que haya congruencia en la transmisión del inmueble, porque éste, se conduce en los hechos como dueño de dicho bien ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Por lo expuesto, debe existir un tracto sucesivo de actos jurídicos y proponer que se registre al fideicomisario como titular con una anotación marginal de la inexistencia de la cláusula de reversión como la forma idónea, de demostrar que existe concordancia con los principios registrales, el estado y fin del fideicomiso con relación al inmueble del que se trata.

De lo expuesto, se desprende que aunque son fideicomisos distintos, la titularidad registral de derechos y de representación, debe corresponderle al fideicomisario, en razón de que ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio debe existir un tracto sucesivo de actos jurídicos y si propongo que se registre al fideicomisario como titular con una anotación marginal de la existencia y plazo de la cláusula de reversión, será la manera idónea de demostrar en concordancia con los principios registrales, el estado y fin del fideicomiso, respecto del inmueble de que se trata, toda vez que el fideicomitente es el sujeto que transmite la propiedad al fideicomisario o a quien este designe.

4.6. Propuesta de adición al artículo 65 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, como solución a la problemática planteada.

Para confirmar la propuesta que planteo donde el fideicomisario sea el titular registral ante el Registro Público de la Propiedad y una vez que el fideicomiso traslativo de dominio establece en sus cláusulas que se le transmite al fideicomisario o a quien él designe, de acuerdo a la mera constitución del fideicomiso traslativo de dominio, es decir, aquél que carece de cláusula de reversión a favor del fideicomitente dentro de un plazo establecido y para que el Código Fiscal de la Federación, lo considere enajenación para el caso de que le fije el impuesto de adquisición de inmuebles al fideicomisario o a quien éste designe, el fideicomisario debe tener la titularidad registral y no la fiduciaria.

Por ello, propongo que el artículo 65 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el cual, en la actualidad establece lo siguiente:

“Artículo 65. Entre los actos destinados a ocupar la parte primera del folio, se consignarán:

- I.- Las enajenaciones en las que se sujete la transmisión de la propiedad a condiciones suspensivas o resolutorias;
- II.- Las ventas con reserva de dominio a que se refiere el artículo 2312 del Código, haciendo referencia expresa al pacto de reserva;
- III.- El cumplimiento de las condiciones a que se refieren las dos fracciones anteriores;
- IV.- Los fideicomisos y;
- V.- La constitución del Patrimonio de Familia.”

Con la adición que se propone, dicho numeral quedará como sigue:

“Artículo 65. Entre los actos destinados a ocupar la parte primera del folio, se consignarán:

- I.- Las enajenaciones en las que se sujete la transmisión de la propiedad a condiciones suspensivas o resolutorias;
- II.- Las ventas con reserva de dominio a que se refiere el artículo 2312 del Código, haciendo referencia expresa al pacto de reserva;
- III.- El cumplimiento de las condiciones a que se refieren las dos fracciones anteriores;
- IV.- Los fideicomisos, **con precisión de la titularidad registral a favor del fideicomisario cuando se trate de fideicomiso traslativo de dominio;**
- V.- La constitución del Patrimonio de Familia.”

Lo anterior, lo fundamento en razón que a pesar de que la fiduciaria cuenta con la posesión, dominio y disposición del inmueble, también el fideicomitente aporta el patrimonio, es decir, el bien inmueble sin el cual la otra parte (fiduciaria), no tendría razón de ser, por ello, la anotación marginal no es suficiente para minimizar el hecho de que durante la constitución y vigencia del fideicomiso, el fiduciario será siempre el responsable jurídico y fiscal sobre lo que le pase al inmueble, por ello, el fideicomiso traslativo de dominio, el fideicomisario debe tener la titularidad registral y no la fiduciaria, para que así, haya congruencia en la

transmisión del inmueble. Lo anterior se puede hacer con una anotación marginal de la inexistencia de la cláusula de reversión, como forma idónea para demostrar en concordancia con los principios registrales el estado y fin del fideicomiso respecto del inmueble de que se trate.

CONCLUSIONES

PRIMERA. La propiedad es el derecho de goce y disposición que la persona tiene sobre algunos bienes o derechos de acuerdo a las disposiciones, limitantes y modalidades que la propia ley establece.

SEGUNDA. La posesión es el poder de hecho que se ejerce sobre una cosa. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir la prescripción, la cual, para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y de buena fe.

TERCERA. El fideicomiso es el contrato por medio del cual se conceden facultades a una persona para que realice actos respecto a determinados bienes con el propósito de lograr un fin específico en provecho de quien designa aquél que otorga las facultades. Los elementos personales que intervienen en el fideicomiso o en la operación fiduciaria son, el fideicomitente, la fiduciaria y el fideicomisario.

CUARTA. Si la ejecución jurídica del inmueble fideicomitado, corre a cargo de la fiduciaria, la titularidad jurídica de la propiedad en el fideicomiso traslativo de dominio pasa a ser del fideicomisario, motivo por el cual, éste debe ser el titular registrable ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, porque de acuerdo, al clausulado del fideicomiso traslativo de dominio, la titularidad se le transmite al fideicomisario o a quien este designe.

QUINTA. La constitución del fideicomiso traslativo de dominio (cuando carece de cláusula de reversión a favor del fideicomitente dentro de un plazo establecido), de acuerdo al Código Fiscal de la Federación, se considera enajenación, a tal grado que le fija el impuesto de adquisición de inmuebles de que se transmita al fideicomisario o a quien éste designe.

SEXTA. La fiduciaria, por lo regular, es la institución de crédito, ya sea múltiple o de desarrollo, autorizada por el Gobierno Federal para practicar las operaciones mencionadas en el artículo 46 fracción XV, de la Ley de Instituciones de Crédito y pueden ser fiduciarias, las casas de bolsa, las instituciones de seguro y las instituciones de fianzas y las que establece el artículo 395 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

SÉPTIMA. En la práctica, quien cuenta con la posesión, dominio y disposición del inmueble, es la fiduciaria; el fideicomitente, aporta el patrimonio, por lo mismo, la anotación marginal no es suficiente para minimizar el hecho de que durante la constitución y vigencia del fideicomiso, el fiduciario sea siempre el responsable jurídico y fiscal sobre lo que le pase al inmueble, aunque la fiduciaria tenga la administración de éste por mandato del fideicomisario.

OCTAVA. Propongo, que cuando se constituya un fideicomiso sin cláusula de reversión y el patrimonio se conforme por un inmueble el efecto de titularidad ante el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, debe inscribirse de manera directa a favor del fideicomisario, aún cuando no haya cláusula de

reversión o ésta haya fenecido por el cumplimiento del plazo, ante esta circunstancia, es necesario que el fideicomisario tenga la titularidad registral ante dicho Registro Público, toda vez que el fideicomitente, es el sujeto que transmite la propiedad al fideicomisario o a quien este designe.

NOVENA. Lo anterior tiene razón de ser, debido a que actualmente, quien cuenta con la posesión, dominio y disposición del inmueble, es la fiduciaria lo cual a mi juicio, debiera detentarla el fideicomisario durante la vigencia del fideicomiso, por ello, proponemos que éste, se registre como titular con una anotación marginal de la existencia y plazo de la cláusula de reversión para estar acorde con los principios registrales, el estado y fin del fideicomiso con relación al inmueble de que se trata.

DÉCIMA. Con la adición que propongo al artículo 65 del Reglamento del Registro Pública de la Propiedad del Distrito Federal, dicho numeral quedará como sigue:

“Artículo 65. Entre los actos destinados a ocupar la parte primera del folio, se consignarán:

...
...
...

IV.- Los fideicomisos, **con precisión de la titularidad registral a favor del fideicomisario cuando se trate de fideicomiso traslativo de dominio;**

...

BIBLIOGRAFÍA

BAQUEIRO ROJAS, Edgard, **“Derecho Civil”**, 3ª Edic., Edit. Oxford, México, 2003.

BATIZA, Rodolfo, **“Principios Básicos del Fideicomiso y de la Administración Fiduciaria”**, 6ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2004.

CAMPILLO SÁINZ, José, **“La hipoteca en México”**, 3ª Edic., Edit. Jus. México, 2001.

CARRAL Y DE TERESA, Luis, **“Derecho Notarial y Derecho Registral”**, 17ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2005.

CENTRO DE ESTUDIOS HISTÓRICOS, **“Historia General de México”**, T.1. Edit. El Colegio de México, México, 1977.

CERVANTES AHUMADA, Raúl, **“Derecho Mercantil”**, 4ª Edic., Edit. Herrero, México, 1995.

COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, **“Procedimiento Registral de la Propiedad”**, 6ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2001.

CUÉ CANOVAS, Agustín, **“Historia Social y Económica de México”**, 8ª Edic., Edit Trillas, México, 2001.

DE LA PEZA, José Luis, **“Ensayo Sobre Patrimonio en Fideicomiso y la Posibilidad de su Quiebra”**, 2ª Edic., Edit. Planeta, México, 2000.

DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, **“Derecho Civil”**, 10ª. Edic., Edit. Porrúa, México, 2006.

DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, **“Dos aspectos de la esencia del fideicomiso mexicano”**, 3ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2000.

ESQUIVEL OBREGÓN, Toribio. **“Historia de México.”** T. I. 3ª Edic., Edit. Fondo de Cultura Económica, México, 1997.

FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Germán, **“La Propiedad y la Expropiación”**, 3ª Edic., Edit. Escuela Libre de Derecho, México, 1997.

FLORES GÓMEZ GONZÁLEZ, Fernando y CARVAJAL MORENO, Gustavo, **“Nociones de Derecho Positivo Mexicano”**, 10ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2002.

FLORÍS MARGADANT, Guillermo **“Derecho Privado Romano”**. 8ª Edic., Edit. Esfinge, México, 1996.

GARCÍA HERNÁNDEZ, Rafael, **“Lecciones de Filosofía del Derecho”**, 10ª Edic., Edit. Jus. México, 2003.

GARCÍA MAYNEZ, Eduardo, **“Introducción al Estudio del Derecho”**, 20ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2000.

GONZÁLEZ, Juan Antonio, **“Elementos de derecho civil”**, 9ª Edic., Edit. Trillas, México. 2003.

GROSSI, Paolo, **“Propiedad y Contrato”**, 5ª Edic., Edit. Trotta, Madrid, 2004.

GÜITRÓN FUENTEVILLA, Julián, **“Compendio de Términos de Derecho Civil”**, 1ª Edic., Edit. Porrúa-UNAM, México, 2004.

MALAGÓN, Jaime F., **“Fideicomiso y Concesión”**, 2ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2002.

MATEOS M., Agustín, **“Etimologías Grecolatinas del Español,”** 3ª Edic., Edit. Esfinge, México, 2004.

MANS PUIGARNAU, Jaime **“Los Principios Generales del Derecho”**. 2ª Edic., Edit. Bosh, Barcelona, España, 1979.

MONSERRIT ORTIZ SOLTERO Sergio, **“El Fideicomiso Mexicano”**, 3ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2006.

MORÁN DE BARRÓN, Concepción, **“Historia de México”**, 4ª Edic., Edit. Fondo de Cultura Económica, México, 2005.

MOTO SALAZAR, Efraín, **“Elementos de Derecho”**, 22ª Edic., Edit. Porrúa, México, 1977.

ORIZABA MONROY, Salvador, **“Noción en Derecho Civil”**, Edit. Sista, México, 2004.

OVILLA MANDUJANO, Manuel, **“Teoría del Derecho”**, 18ª Edic., Edit. Duero, México, 2002.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, **“Derecho Notarial”**, 15ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2007.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, **“Derecho Registral”**, 7ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2000.

PETIT, Eugene, **“Tratado elemental de Derecho Romano”**, 8ª. Edic., Edit. Sista, México, 2003.

PINA VARA, Rafael de, **“Elementos de Derecho Civil Mexicano”**, 22ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2000.

PLANIOL, Marcel y Georges Ripert. **“Derecho Civil”**. Vol. 8, Biblioteca Clásicos del Derecho. 2ª Edic., Edit. Harla, México, 2000.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, **“Derecho Civil Mexicano. Bienes, Derechos Reales y Posesión,”** T. III. 11ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2003.

SALDAÑA PÉREZ, Jesús, **“Compendio de Términos de Derecho Civil”**, Edit. Porrúa-UNAM, México, 2004.

TAPIA RAMÍREZ, Javier, **“Bienes”**, Edit. Porrúa, México, 2004.

TENA RAMÍREZ, Felipe, **“Leyes fundamentales de México 1808-2002”**, 12ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2002.

VÁSQUEZ DEL MERCADO, Oscar, **“Contratos Mercantiles”**, 6ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2006.

VILLAGORDOA LOZANO, José Manuel, **“Doctrina General del Fideicomiso”**, 3ª Edic., Edit. Porrúa, México, 1998.

LEGISLACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 4ª Edic., Edit. Isef, México, 2010.

Código Civil para el Distrito Federal, 15ª Edic., Edit. Isef, México 2010.

Código de Comercio. 2ª Edic., Edit. Trillas, México, 2010.

GAMIZ PARRAL, Máximo N. **“Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos comentada”**, 19ª. Edic., Edit. Limusa, México, 2008.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. 2ª Edic., Edit. Trillas, México, 2010.

Ley de Instituciones de Crédito. 2ª Edic., Edit. Trillas, México, 2010.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad. 2ª Edic., Edit. Trillas, México, 2010.

DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

DE PINA, Rafael, y DE PINA VARA, Refael, **“Diccionario de Derecho”**, 33ª Edic., Edit. Porrúa, México, 2004.

Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua. 11ª Edic., Edit. Salvat, México, 2004.

ESCRICHE, Joaquín, **“Diccionario Razonado de la Legislación Civil, Penal, Comercial y Forense”**, 5ª Edic., Edit. Instituto de investigaciones Jurídicas, México, 1996.

Instituto de Investigaciones Jurídicas, **“Diccionario Jurídico Mexicano,”** T. P-Z., 10ª Edic., Edit. Porrúa-UNAM, México, 2003.

OTRAS FUENTES

Semanario Judicial de la Federación. 7ª Época, Vol II. Sala Auxiliar, 7ª Parte, México, 1990.

Semanario Judicial de la Federación. Tercera Sala, Amparo Directo, 5567/74. Banco Internacional Inmobiliario, S.A. 15 de junio de 1979.

<http://www.senado.gob.mx/gace.php?sesion=2007/05/09/1&documento=20>