

881209

**UNIVERSIDAD**

**ANAHUAC**

18  
rej



**ESCUELA DE DERECHO**

con estudios incorporados a la  
Universidad Nacional Autónoma de México

**ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LA  
PUBLICIDAD REGISTRAL Y LAS MEDIDAS  
DE SEGURIDAD DE LOS DERECHOS  
REALES INMOBILIARIOS.**

**T E S I S**  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
**BENITO IVAN GUERRA SILLA**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

México, D. F.,

1986



## **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 está 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.

# I N D I C E

pag.

## INTRODUCCION

1. CONSIDERACIONES PREVIAS	1
1.1. ANTECEDENTES HISTORICOS	2
1.1.1. LA PUBLICIDAD EN ROMA	2
1.1.1.1. PERIODO PRIMITIVO	2
1.1.1.2. PERIODO CLASICO	5
1.1.1.3. PERIODO JUSTINIANEO	6
1.1.2. LA PUBLICIDAD EN EL DERECHO GERMANICO	8
1.1.2.1. PERIODO PRIMITIVO	8
1.1.2.2. PERIODO DE INFLUENCIA ROMANISTA	10
1.1.2.3. PERIODO DE SUPERACION	12
1.1.3. LA PUBLICIDAD EN LA EDAD MEDIA Y LA INFLUENCIA DEL FEUDALISMO	13
1.1.4. MEXICO	15
1.1.4.1. CODIGO CIVIL DE 1870	18
1.1.4.2. CODIGO CIVIL DE 1884	22
2. EVOLUCION Y DESARROLLO DE LAS FORMAS DE PUBLICIDAD	23
2.1. LA PUBLICIDAD COMO UN FIN POLITICO	23
2.2. LA PUBLICIDAD COMO UN FIN JURIDICO	23
2.3. LA PUBLICIDAD COMO UN FIN ECONOMICO JURIDICO	24
2.4. POSTURA DE LA LEGISLACION CIVIL VIGENTE	24
3. EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	24
3.1. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES	25

3.1.1. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD FORMAL	25
3.1.2. PRINCIPIO DE INSCRIPCION	28
3.1.3. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD	31
3.1.4. PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO	47
3.1.5. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO	47
3.1.6. PRINCIPIO DE PRIORIDAD	50
3.1.7. PRINCIPIO DE ROGACION	54
3.1.8. PRINCIPIO DE LEGALIDAD Y CALIFICACION REGISTRAL	55
3.1.9. PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y FE PUBLICA REGISTRAL	57
4. MEDIOS PARA LA CONSECUACION DE LA SEGURIDAD JURIDICA DE LOS DERECHOS REALES INMOBILIARIOS	71
4.1. FINES DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL	71
4.2. INSTRUMENTOS PARA LA CONSECUACION DE LA SEGURIDAD JURIDICA DE LOS DERECHOS REALES INMOBILIARIOS EN LA ESFERA DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL	74
4.2.1. LA INSTITUCION REGISTRAL	75
4.2.1.1. SISTEMA DE FOLIO REAL	75
4.2.1.1.1. TIPOS DE INSCRIPCIONES	82
4.2.1.1.1.1. INSCRIPCIONES EN EL FOLIO DIARIO DE ENTRADA	83
4.2.1.1.1.2. NOTAS DE PRESENTACION	84
4.2.1.1.1.3. INSCRIPCIONES PRINCIPALES	84
4.2.1.1.1.4. ANOTACIONES PREVENTIVAS	88
4.2.1.1.1.5. ASIENTOS DE CANCELACION	92

4.2.1.1.1.6. ASIENTOS DE RECTIFICACION	99
4.2.1.2. EL AVISO PREVENTIVO	101
4.2.1.3. LAS CERTIFICACIONES REGISTRALES	107
4.2.2. LA INSTITUCION NOTARIAL	110
4.2.2.1. VINCULACION JURIDICA DEL NOTARIO CON LA PUBLICIDAD REGISTRAL	112
CONCLUSIONES	123
BIBLIOGRAFIA	132

## INTRODUCCION.

El propósito fundamental de este trabajo, es realizar a la Institución Jurídica de la Publicidad Registral como una figura preservadora de los Derechos Reales Inmobiliarios. Ha sido una inquietud personal derivada de la curiosidad estudiantil y de mi experiencia profesional lo que me ha motivado a escribir sobre este tema.

Considero que de la Publicidad Registral se ha hablado muy poco, al menos a raíz de las reformas al Código Civil en 1979. No es una reforma intrascendente, fue un verdadero movimiento o revolución registral. Es un giro de ciento ochenta grados.

El desarrollo del tema consistió en cuatro partes fundamentales a saber:

Aspectos históricos, Evolución y desarrollo de las formas de publicidad, Nociones de los principios registrales y El análisis de la publicidad como medio para la consecución de la seguridad jurídica de los Derechos Reales Inmobiliarios.

Es importante hacer notar, que el tema está enfocado a los problemas de naturaleza inmueble, y lo aclaro, porque la Publicidad Registral abarca otros campos y actividades.

Argumentando mi inexperiencia y lo complejo que resulta el tema, pido una disculpa por exponer en algunas ocasiones, notas sobre reflexiones ejemplificativas, con el fin de hacer más clara la exposición de las ideas.

Para la elaboración de esta tesis, se llevaron a cabo estudios previos de diversos autores tanto extranjeros como mexicanos, así como de las legislaciones que han contemplado los temas aquí tratados. De hecho, fueron transcritas a manera de citas algunas opiniones y argumentos de los juristas más relevantes. También se hizo necesario, transcribir diversos preceptos legales tanto vigentes como los que ya no lo son, con el fin de sustraer comparaciones y alcanzar un verdadero juicio crítico.

En este mismo orden de ideas y con el único fin de hacer una humilde aportación a la Ciencia Jurídica, en diversos apartados se hicieron críticas tanto a los argumentos y opiniones de algunos autores como a la misma Legislación Positiva Vigente, tratando siempre que después de esa crítica, existiera un fundamento y una solución propuesta.

He aquí, con el mínimo de palabras, cuáles son las modestas pretensiones de este trabajo.

1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

Para el Derecho, la palabra publicidad encuentra varias acepciones mínimas que tienden a un concepto fundamental que es hacer público los actos o hechos jurídicos que son reconocidos y apoyados por la Ley, sancionándolas de una u otra forma.

Así, la publicidad para el Derecho no persigue otra cosa que no sea la seguridad jurídica de quienes celebran el acto o se interesan en algún hecho, y que se extiende al mundo exterior para que así pueda surtir todos los efectos legales que el mismo acto o hecho por su misma naturaleza produzca.

La publicidad puede ser un medio de anuncio o noticia que asegura las relaciones jurídicas y protege a las personas ausentes, otras veces se refiere a Notificaciones Oficiales hechas a los terceros con la finalidad de amparar la buena fe o bien, favorecer la circulación de la riqueza y asegurar el tráfico, y en algunas otras ocasiones, la publicidad puede elevarse a la categoría de requisito esencial del acto jurídico.

Es por ello, que la inobservancia de las normas reguladoras de la publicidad pueden traer aparejada consecuencias tan graves como la pérdida de los derechos que



se pretendieron deducir. Es decir, puede ser sancionado con la inexistencia del acto o bien, por su vicio ser nulo, o traer efectos suspensivos y en el menor de los males, quizá tan sólo una multa o una indemnización, o no estar sancionado expresamente.

Habiendo tratado de demostrar la importancia de la publicidad en el campo del derecho, me he de referir a ella, como la figura preservadora de los derechos; muy en especial de los derechos reales que es el tema del presente trabajo.

## 1.1. ANTECEDENTES HISTORICOS.

### 1.1.1. La Publicidad en Roma.

Con el fin único de sistematizar, he hecho una división tripartita de la Historia Romana, sin ánimo de señalar que sólo existen tres períodos en la cultura Romana sino que sólo se hace para fines distintivos y de didáctica.

#### 1.1.1.1. Período Primitivo.

A inicios de la civilización romana como en todo el mundo de aquella época, la tierra no se explotaba por individuos aisladamente, sino que se hacían en colonias, lo

que señala que la primera evolución de esta actividad fue ir en búsqueda de la propiedad privada.

Originariamente, no existía una propiedad territorial individual, libremente alienable y transmisible por herencia. Prueba de ello, es la antigua denominación del patrimonio como una suma de ganado (pecuniae) y la que se daba a los bienes dejados a los hijos y esclavos (peculium), así como al nombre de la más antigua forma de adquirir la propiedad (mancipatio) practicable sólo tratándose de "res mancipi".

La transmisión en este período es acentuadamente formalista y se refleja en la mancipatio y en la in iure cessio.

a) La Mancipatio.- Es el modo solemne de transmisión más antiguo del dominio quirritario, haciéndose en presencia de cinco ciudadanos romanos con intervención del Librepens. El mancipio accipiens, es decir, el adquirente golpeaba unos platos de la balanza con el raudusculum (trozo de bronce) pronunciando palabras solemnes. Si la cosa no era transportable, era necesario hacerla representar simbólicamente con algo.

Esta forma de transmisión por su naturaleza jurídica, se puede afirmar que era una verdadera venta.

Según algunos historiadores, la figura de la *mancipatio* trascendió a la época postclásica pero no al Derecho Justiniano;

b) La *in iure cessio*.- "Este modo de adquirir se remonta lo mismo que la *mancipación*, a una época muy antigua y sin duda, anterior a la Ley de las XII Tablas. Mientras que la *mancipación* se realizaba entre particulares, la *in iure cessio* exigía la presencia del magistrado" (1).

Constituía formalmente un proceso judicial en donde el demandante (adquirente) ejercía una "*actio reivindicatoria*" en contra del enajenante quien se allanaba a la pretensión, terminando así el litigio simulado, mientras que el magistrado dotaba de publicidad la *adictio* al supuesto demandante.

Aunque la *in iure cessio* fue menos utilizada que la *mancipatio* e incluso desapareció primero, debo afirmar que era un medio más intenso de publicidad ya que constituía un acto público verificado en audiencia judicial. Es decir, las transmisiones ante la autoridad judicial, es el precedente más directo del Sistema Registral.

-----  
(1) Petit, Eugene. Tratado elemental de Derecho Romano. Trad. D. José Fernández González, sin edición. Ediciones Selectas. México, D.F., pág. 264.

c) "La Adjudicatio. - Por la cual un juez atribuye la propiedad a las partes en una actio divisoria, después de dividir la copropiedad, la herencia indivisa o después de la reproducción de límites borrados". (2). Modalidad de la Adjudicatio fue la (Subhasta) subasta.

d) La Assignatio. - Consistía en el acto por virtud del cual el Estado entregaba lotes de terreno del agerpublicus a personas de pocos recursos; "Consistía en la concesión de un lote del agerpublicus mediante providencia de la autoridad judicial". (3).

#### 1.1.1.2. PERIODO CLASICO.

Hasta ahora, todo lo apuntado anteriormente nos indica que estas formas de transmisión no son otra cosa de lo que su nombre nos dice, formas de transmisión y no sistemas de publicidad como algunos pretenden verlo.

Más aún, en el período clásico resaltan principalmente dos figuras: la traditio y la insinuatio. La primera

---

(2) Floris Margadant, Guillermo. El Derecho Privado Romano. Séptima edición. Editorial Esfinge S.A. México D.F. 1977, pág. 263.

(3) Marín Pérez, Pascual. Introducción al Derecho Registral. Sin edición. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, pág. 57.

consistía en la simple entrega de la cosa sin mayor formalidad y sin más publicidad que la apariencia posesoria, lo que aún podía llevar más a un estado de inseguridad de los terceros y también de las partes.

La insinuatio, para Marín Pérez, constituye el primer rasgo relevante de lo que nosotros conocemos como publicidad registral ya que en su evolución posterior, era necesario su consignación por escrito, la intervención de testigos y la anotación en Registros Públicos.

Sin embargo, yo no estoy del todo de acuerdo con esa tesis, pues si bien la insinuatio requería de tales formalidades, no tenía como fin dar publicidad y de hecho, no la daba. Tanta formalidad, en mi opinión, tenía a asegurar el ánimo de liberalidad del enajenante pues los actos que se realizaban con esta figura, eran de donación. Es decir, estas formalidades eran obstáculos para hacer reflexionar sobre el acto de donación y evitar consecuentemente, vicios en la voluntad del Donante.

Y si bien la Venta, Donación, Permuta, etc., son actos de transmisión, no veo por qué la publicidad (si éste fuera el efecto), discriminara a todas exceptuando a la Donación.

#### 1.1.1.3. PERIODO JUSTINIANEO.

Pensando que el transcurso del tiempo pule asperezas, en Roma no sucedió así.

La publicidad no sólo no floreció sino que decayó, llegando al grado de que los actos de enajenación centraban su eficacia en la posesión.

Esto trajo consecuencias tan graves como la inseguridad en los derechos a través de la ocultación de gravámenes, al admitirse las hipotecas tácitas y generales fomentando de esta forma, ventas o gravámenes dobles llegando incluso, al estelionato.

Sin embargo, el mismo Justiniano en el siglo VI d.C., crea las normas reguladoras del Notariado, Institución que por su naturaleza persigue la seguridad jurídica y que en tiempos actuales la realiza a través de la publicidad y de la Asesoría Jurídica que presta dicha Institución.

Es aquí, cuando se empieza a vislumbrar el desarrollo de la figura de la publicidad.

Atento lo dicho anteriormente, se puede decir que, algunos derechos reales como el de la hipoteca se encontraban en Roma en un estado de incertidumbre jurídica que no les permitió popularizarse y que no tuvieron una relevancia jurídica económica plena, como la tienen ahora.

### 1.1.2. LA PUBLICIDAD EN EL DERECHO GERMANICO.

Es en el Derecho Germánico donde, desde mi punto de vista, nace la preocupación por la creación de una Institución destinada a dar publicidad a los actos jurídicos, principalmente, los relativos a los derechos inmobiliarios.

Con el sólo fin de señalar el proceso evolutivo del Derecho Germánico, he dividido sus períodos en una forma un tanto cuanto tradicional y repetito, sólo con el fin de distinción.

#### 1.1.2.1. PERIODO PRIMITIVO.

Como en todos los pueblos antiguos, el Derecho Germánico estaba envuelto de formas solemnes y rígidas en los actos de transmisión y gravamen del Dominio de los bienes.

Sin embargo, ya apreciaban la publicidad.

Elio, debido a que concibieron desde muy temprana edad, la distinción entre los Bienes Muebles e Inmuebles, dando a éstos especial importancia. Pero a pesar de ello, había barreras en el campo de las obligaciones, de tal suerte, que las garantías personales se confundían irremediabilmente con las reales.

Hay figuras en este período de cierta relevancia y que son:

a) LA GEWERE. - En una traducción literal, significa vestidura y resumiendo los estudios hechos, podemos decir, que era una especie de aparato vinculatorio entre poseedor de la cosa y la cosa en sí, presumiendo la propiedad de aquél sobre ésta, salvo acción contraria de otra persona, a quien correspondía la carga de la prueba ya que tenía que demostrar mejor derecho.

Sin embargo, la Gewere no puede confundirse con la posesión romana, porque su función legitimadora trascendía del poseedor y alcanzaba al tercero, que de buena fe había adquirido de quien en apariencia, ostentaba al Derecho, es decir, no sólo afirma el derecho de tenencia del poseedor, sino el de quien adquiere de él, desligando así la causa obligacional o jurídica del negocio de transmisión de la cosa.

b) LA AUFLASSUNG. - Figura poco sujeta a comentario por lo parecido a la In iure cessio romana, sin decir que una es inspiración de la otra. Sin embargo, la decisión del Tribunal se plasmaba en un testimonio, el cual daba una seguridad jurídica al adquirente.



Aún cuando esta figura pretendió ser menos solemne que la Gewere, fue todo lo contrario.

c) LOS LIBROS REGISTRALES.- Junto a los testimonios, aparece en el siglo XII en algunos lugares, el uso de libros oficiales para asentar los negocios referentes a inmuebles.

Sin embargo, el interés no era meramente publicitario, aunque llegó a tener esos efectos.

El verdadero fin era de carácter fiscal. Era un mecanismo de apreciación de la riqueza de los ciudadanos hecho por el Estado para constreñirlos a contribuir con él.

Como ya dije anteriormente, el efecto publicitario fue tal, que a partir de entonces, se puede hablar de la Evolución Registral hasta nuestros días con el Folio Real que es el sistema más nuevo.

#### 1.1.2.2. PERIODO DE INFLUENCIA ROMANISTA.

Este período fue de gran trascendencia en la publicidad inmobiliaria.

En lo que se refiere a Derechos Reales, en su constitución se prescindía por entero de un acto externo. Precisamente esto es lo que impulsó al Derecho de Pignus por otros carriles que el Derecho Alemán quería imponerle. La

hipoteca romana se constituía por mero contrato, invisible para todos los extraños.

Esto trajo graves inconvenientes, sobre todo cuando después se constituía sobre el mismo predio, una segunda o tercera hipoteca, sin que el deudor hipotecario enterase a los distintos acreedores de la existencia de sus concurrentes, quedando así, las puertas abiertas para la defraudación.

Las hipotecas generales, más que ninguna otra figura, estorbaron la evolución jurídica de Alemania, como quiera que bastaba un mero contrato para constituir la hipoteca, nada se oponía a que se pudiera hipotecar todo el patrimonio en un sólo acto causando graves perjuicios a los acreedores.

Asimismo, la hipoteca legal, por tener efectos muy limitados trajo también muchos inconvenientes.

Los efectos de la influencia romanista en el Derecho Germánico, no se dejó esperar. Se produjo una fuerte reacción, principalmente de algunos derechos negociables y municipales, dando lugar con ello a una solución ecléctica. Se renunció a la exigencia de inscripción para las relaciones de propiedad (las más importantes), y lo mismo para las servidumbres y demás derechos reales. Se exigió tan sólo para las hipotecas, ser inscritas en un libro oficial.

Así nació el Pränbuchsystem (Sistema Hipotecario).

1.1.2.3. PERIODO DE SUPERACION.

En el siglo XIX, Alemania se sacude la influencia romana en esta materia y se hace innecesaria la figura de la Traditio Romana.

De esta manera, el Derecho Alemán empieza a mostrar sus propias características como dice Wolff y que son a saber:

"1a. La propiedad se inscribe en el Registro, no ya meramente para hacer posible el establecimiento de gravámenes sino para caracterizarse como tal propiedad.

"2da. La transmisión de la propiedad y la constitución de derechos reales, requiere la inscripción y el acuerdo solemne de transferencia.

"3ra. El contenido del Registro se reputa exacto en favor de los adquirentes a títulos onerosos y de buena fe.

"4ta. Se consagra la energía legitimadora de la Gewere en el sentido de admitir plenamente, las adquisiciones a non dominio derivadas del juego protector de la fe pública registral, abandonando definitivamente, los principios romanos relativos a la tradición, derogando el principio

nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet. (4).

1.1.3. LA PUBLICIDAD EN LA EDAD MEDIA Y LA INFLUENCIA DEL FEUDALISMO.

En la Edad Media, las enajenaciones de inmuebles quedaron sujetas a formalizarse ante el señor Feudal. Es decir, enajenante y adquirente comparecían ante el señor Feudal con objeto de que se operara ante él, la enajenación del inmueble.

Laurent, nos dice: "La propiedad es a la vez soberana y dependiente, ya no es lo que era entre los romanos un derecho absoluto e independiente. Cada propietario depende de un soberano del que es vasallo y por el que posee la tierra, porque no hay tierra sin señor. ¿Cómo se prueba la transmisión de la propiedad en este orden de cosas?. El vasallo no puede por sí solo disponer de un feudo, porque no es el único propietario; el señor de quien depende es soberano de las tierras.

"El sistema Feudal, no es más que una organización particular de la propiedad. En este orden de ideas, el vasallo o propietario que quiere vender su feudo, debe

---

(4) Eneccerus, Kipp, y Wolf. Derecho Civil Francés. Tomo III, Vol. I., traducción de Pérez González y Alguer. Bosch, Casa Editorial, España, 1966.

comenzar por entregarlo al señor de quien depende: Esto es la desposesión; hay un nuevo actor: el señor Soberano. La presencia de este personaje indica que se opera un cambio profundo en la antigua toma de posesión, ya no es el vendedor que se encuentra frente al comprador: Ambas partes se encuentran en presencia de un soberano, el que nunca obra solo: procede a la transmisión ante su corte; la traslación de la propiedad se hace con formas judiciales.

"Esto es un elemento más de la publicidad. Toda la sociedad feudal figura en el drama de la investidura, el soberano y sus vasallos. Estas formas judiciales se convierten en el principio de la posesión de las costumbres, la que se debe hacer ante juez. La transformación realiza un progreso capital en lo que se refiere a la transmisión de la propiedad, desde el invento de la escritura, la justicia ya no procede sin levantar acta de lo que hace o de lo que pasa ante ella, tienen libros en lo que todo se registra. La traslación de la propiedad feudal, acto más importante del Feudalismo, puesto que enviste al vasallo con un derecho de soberanía, tenía que encontrar su lugar en estos registros. Esto era el derecho para todos los procedimientos judiciales, luego también para la traslación hecha por las Cortes Feudales de la propiedad de los feudos. Diremos de la posesión feudal, lo que hemos

dicho de la Germánica. Los señores no pensaban mucho en resguardar el interés de los terceros cuando presidían la investidura; hacían acto de soberanía; a la vez, que transmitían una propiedad soberana. Mantenían su derecho de soberanos, soberanía que acabó por volverse nominal, pero que todavía servía para justificar la prescripción de impuestos. Bien que la posesión feudal tuviera por primer móvil el interés del soberano, fue un paso decisivo hacia la publicidad inmobiliaria. Es la investidura con su posesión y desposesión, su deshereditance y su adheritance; las formas permanecen feudales pero la investidura practicada en los países de comercio e industria tenía una importancia mucho mayor de las que conferían las Cortes Feudales. Lo que el interés personal de los señores feudales había introducido, se convirtió en base de crédito y en fuente de riqueza privada y pública". (5).

Como vemos, las transmisiones de inmuebles en la Edad Media, se revistieron de solemnidades que son un remoto antecedente del empleo de acta y registro territoriales.

#### 1.1.4. MEXICO.

---

(5) Laurent, F. Principios de Derecho Civil Francés. Tomo XXIX. Sin edición. Editorial Barroso, Hermano y Comp. Sucesores. Puebla 1900 págs. 36 y 37.

La historia de México nos indica que los temas tratados en el presente trabajo, no tuvieron la relevancia que se le dio en Europa, y es lógico comprenderlo, baste decir que los aspectos publicitarios y las figuras relacionadas con éstos, son netamente europeas y que nacieron por la presión de las necesidades de pueblos que tenían una educación muy diferente a la de nosotros. Esto podía verse con la diferencia entre los sistemas políticos sociales Americanos y los Europeos.

Sin embargo, pecaría yo de ingenuo dejar pasar por alto el hecho de que, en realidad si no conocemos figuras afines a las que me he venido refiriendo en la época Precortesiana, es porque no se ha investigado a conciencia la parte de Derecho Privado de los pueblos de aquella época.

Sin embargo, en el período Virreinal y por la imposición de una legislación europea, se empiezan a delinear más claramente las ideas.

El Derecho Castellano por su rigidez, no fue el apropiado para normar la vida de las colonias, por lo que se fue creando un derecho específico para las Indias, lo cual dio lugar a la formación del Derecho Indiano. Pero por sus

características, el Derecho Indiano era más bien derecho público y no fue de gran ayuda en materia privada.

Así bien, el Derecho Privado de aquella época, fue regido por el derecho castellano según la prelación establecida por las Leyes de Toro; y por el Derecho Indígena en lo que no se opusiera al ordenado por la Santa Fe Católica.

Pasando al período independiente y como dice el Licenciado Fernando A. Vázquez Pando; es aquí donde hay una tendencia codificadora del Derecho Civil.

En su obra que señalaré al final de este trabajo, nos reseña todos los intentos que hubo en México para codificar el Derecho Civil y en orden de su cronología son:

- 1.- En 1822 (apareciendo hasta 1827).
- 2.- En 1827-29 en Oaxaca.
- 3.- En 1828 en Zacatecas.
- 4.- En 1839 en Guadalajara.
- 5.- En 1839 sale a la luz Las Pandectas Hispanomexicanas de Juan N. Rodríguez de San Miguel.
- 6.- En 1841 Santa Anna ordena un Código que no llega a elaborarse.



- 7.- En 1845 se convoca a concurso para elaborar un nuevo proyecto el cual se declara desierto.
- 8.- En 1852 en Oaxaca (texto que no ha sido encontrado).
- 9.- En 1857 Juárez encarga a Justo Sierra un proyecto Código Civil el cual fue influenciado por el proyecto García Goyena.
- 10.- En diversos años se hacen revisiones al Proyecto Sierra.
- 11.- En 1868 una Comisión formada por Martínez de Castro, presenta un Proyecto, el cual sería el primer Código Civil del Distrito Federal. (1870).

#### 1.1.4.1. CODIGO CIVIL DE 1870

En este Código cabe resaltar el concepto de Hipoteca, el Principio de Especialidad y el Principio de Publicidad.

ARTICULO 1940. "La hipoteca es un derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles o derechos reales para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia al pago". (Concepto de Hipoteca).

Este artículo sólo añade la última frase, pues en lo demás es igual al Proyecto García Goyena y al de Sierra.

ARTICULO 1942. "La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes inmuebles ciertos y determinados, o sobre los derechos reales que en ellos estén constituidos". (Principio de Especialidad).

Este artículo amplía el ámbito de la hipoteca a poder constituirse sobre cualquier derecho real, no así los proyectos de García Goyena y Sierra que la limitaban a bienes inmuebles.

ARTICULO 1980. "La hipoteca nunca es tácita: para subsistir necesita siempre de Registro y se contrae por la voluntad en los convenios y por necesidad en los casos en que la Ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados: en el primer caso se llama voluntaria; en el segundo necesaria". (Principio de Publicidad).

En los Proyectos de García Goyena y Sierra, la redacción de los artículos análogos varían, pero en lo que se refiere al principio de Publicidad es el mismo.

Visto está que en la Legislación de 1870 y en las que le sucederían, la única publicidad permitida por la Ley sería la publicidad registral. Es por ello, que estimo conveniente hacer una breve referencia del Sistema Registral de aquella época.

El Código Civil sienta las bases para crear el Registro Público y que habría uno en toda población donde hubiera Tribunal de Primera Instancia.

Como ya se dijo anteriormente, el Código dictaba que las hipotecas sólo producirían efecto a partir del momento de la inscripción en el Registro Público. Asimismo, la hipoteca se utilizó para las donaciones antenuptiales y para la protección de los menores o incapacitados cuyos intereses se garantizaban con la hipoteca.

Se ordenó que los registros se hicieran en los libros de Oficios de Hipotecas, para lo cual se atendió a la ubicación de los inmuebles.

Con esto, pasaron a la historia las hipotecas tácitas y se creó un verdadero sistema de publicidad registral de actos traslativos y de gravámenes reales.

En el registro se hacían constar: nombre, domicilio y profesión del acreedor y del deudor. Tratándose de personas morales, el nombre oficial que llevarían las compañías, por su razón social; además la fecha, naturaleza del crédito, la autoridad o notario que la suscribiera, la hora de la presentación en el registro, la especie de derecho que se constituía, transmitía, modificaba o extinguía por el título, el contrato-partición o juicio del que procediera el

monto del crédito, la época desde la cual podría exigirse el pago del capital, la naturaleza del Derecho Real o de los predios hipotecados, su ubicación, nombres, número, linderos, etc.

"Entre otras disposiciones, también se previó que las anotaciones del registro se escribieran y enumeraran, las unas continuación de las otras, sin enmendaduras ni enterrrenglonaduras, y que se firmaran siempre por el encargado del registro.

"El registro conservaba sus efectos, mientras no se cancelara o se declarara prescrito". (6).

Sin embargo, el Código Civil de 1870 no contempló el Registro Preventivo, mismo que reviste una gran importancia y que será objeto de estudio más adelante.

No fue sino hasta el 28 de febrero de 1871, en que se expidió el Reglamento del título XXIII del Código Civil que ordenó la instalación del Registro Público de la Propiedad en la Ciudad de México, Tlalpan y la capital del Territorio de Baja California.

---

(6) Colín Sanchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Segunda edición. Editorial Porrúa S.A., México 1979., pág. 27.

El Registro Público de la Propiedad se encontraba subordinado al Ministerio de Justicia.

1.1.4.2. CODIGO CIVIL DE 1884.

Siguiendo el mismo orden de ideas que en el Código de 1870 señalaremos, que el Código Civil de 1884 encontró su fundamento publicitario en el artículo 1837 que a la letra dice:

"La hipoteca nunca es tácita ni general; para subsistir necesita siempre de registro, y se contrae por la voluntad en los convenios y por necesidad en los casos en que la Ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados: en el primer caso se llama voluntaria; en el segundo necesaria".

Como se ve, este artículo es una réplica del 1980 del Código de 1870.

Igualmente, el concepto de hipoteca y el principio de especialidad se copiaron del anterior código para quedar encuadrados en los numerales 1823 y 1825 del Ordenamiento de 84.

En los Códigos de 70 / 84, hay muy pocas variantes entre sí en cuanto al Registro Público.

## 2.- EVOLUCION Y DESARROLLO DE LAS FORMAS DE PUBLICIDAD

Hablando de este tema, podemos decir que las formas de publicidad se han desarrollado por diversas razones tales como lo son el aspecto jurídico, el político y el económico, mismos que han variado en el tiempo y en lugares determinados.

### 2.1. LA PUBLICIDAD COMO UN FIN POLITICO

En esta primera etapa, las formas solemnes y públicas revisten una gran importancia, pues tiene como objeto que la Comunidad intervenga en los actos que afecten la propiedad territorial.

Esto se acentuó aún más, en la época del feudalismo, ya que el imperio del señor derivaba precisamente del dominio de la tierra.

Es decir, ante la imposibilidad de llevar un control efectivo sobre los bienes en forma específica, se hacía participar a miembros de la comunidad en actos relativos a la propiedad, principalmente a la propiedad inmobiliaria.

### 2.2. LA PUBLICIDAD COMO UN FIN JURIDICO.

En esta segunda etapa se tiene como objetivo, tutelar los derechos de terceros con el fin de evitar perjuicios. Es decir, su fin es jurídico porque es aquí donde se trata de proteger al adquirente de bienes inmuebles ya que el régimen oculto permitía confundir al titular de un derecho con un simple detentador de un inmueble.

### 2.3. LA PUBLICIDAD COMO UN FIN ECONOMICO JURIDICO.

Aquí, la finalidad jurídico económica se refiere en cuanto a la publicidad y registro de los actos y contratos que afectan la propiedad o posesión de los bienes inmuebles, mediante la organización de oficinas públicas donde se pueda dar a conocer la verdadera situación de un inmueble así con todas las alteraciones que sufra éste, ya sea en la propiedad, posesión o constitución de derechos reales.

### 2.4. POSTURA DE LA LEGISLACION CIVIL VIGENTE

Nuestro Código Civil vigente pertenece a esta tercera etapa. En el siguiente capítulo tocará tratar más a fondo el Sistema publicitario en México.

## 3.- EL REGISTRO PUBLICO EN MEXICO

Las normas referentes al Registro Público de la Propiedad en México, se ubican dentro de las codificaciones

civiles de cada uno de los Estados. Por ello se hace imposible conjuntar una idea generalizada del sistema registral en la República Mexicana.

Sin embargo, las pretensiones de este modesto trabajo son resaltar las principales características del Registro Público de la Propiedad en México; en particular refiriéndome a la legislación civil vigente en el Distrito Federal.

Así bien, no deseando menospreciar la legislación de otros Estados ni olvidando el desarrollo económico social de los mismos, es muy cierto que el Distrito Federal y el área metropolitana que circunda a la Ciudad de México, goza o sufre (como uno quiera verlo) de un desarrollo y crecimiento imponente que no permite dar el lujo de estatizar las normas legales que tutelan la vida jurídica, económica y social de nuestra capital.

Por estas razones se hace imperativo conocer las reglas a que está sujeta la seguridad jurídica en materia inmobiliaria.

### 3.1. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.

#### 3.1.1. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD FORMAL.



La Publicidad del Registro se realiza a través de la exhibición de los libros registrales o Folios Reales (según se ha adoptado hace algunos años como el nuevo sistema registral en el Distrito Federal), así como la expedición de los diversos certificados.

Al efecto, el Artículo 3001 del Código Civil nos dice:

"El Registro será 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 Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivadas. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen". (7)

En conclusión, podemos decir que la Publicidad Formal es el derecho que tiene cualquier persona para llegar a conocer el contenido de un dato registral.

EXCEPCION: La excepción a esta regla es en el caso de

---

(7) Art. 3001 del Código Civil Vigente en el Distrito Federal.

los Testamentos Ológrafos, en los cuales no se proporcionarán informes sino a las personas que establece el artículo 1564 del Código Civil que a la letra dice:

"El encargado del Archivo General de Notarías no proporcionará informes acerca del Testamento ológrafo depositado en su oficina, sino al mismo testador, a los jueces competentes que oficialmente se los pidan y a los Notarios cuando ante ellos se tramite la sucesión."(8)

Aún cuando no es materia del presente trabajo analizar el artículo antes transcrito, debemos mencionar que su texto es inexacto, ya que indica que sí podrá dar informes acerca del testamento ológrafo a las personas que señala, sin embargo, sólo puede dar informes sobre la existencia del mismo, no sobre su contenido porque ni el mismo archivo de notarías lo sabe, además, parece indicar que el notario puede tramitar la sucesión de una persona sustentado en un testamento ológrafo, lo que se opone al artículo 872 del Código de Procedimientos Civiles que establece como requisito sine quanon para la tramitación sucesoria ante notario, que el testamento sea público.

---

(8) Art. 1564 del Código Civil Vigente en el Distrito Federal.

3.1.2. PRINCIPIO DE INSCRIPCION.

Este principio tiene como objetivo dar mayor fuerza y protección a los derechos adquiridos extraregistralmente por virtud de la presunción de exactitud de que son investidos, así como por la fuerza probatoria que la misma inscripción les dá.

Así bien, sabemos que nuestra legislación civil vigente, da la posibilidad de que los negocios jurídicos nazcan al celebrarse, no al registrarse, no debiendo olvidar ciertos preceptos que tienden a separarse de esa postura.

Al efecto, es de mencionar el artículo 2919 del Código Civil que establece:

"La hipoteca nunca es tácita ni general, para producir efectos contra terceros necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios y por necesidad, cuando la ley sujeta alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se llama voluntaria; y en el segundo, necesaria". (9)

Dando aún más fuerza al principio de inscripción en

---

(9) Art. 2919 del Código Civil Vigente en el Distrito Federal.

materia hipotecaria, existen tres preceptos más del Código Civil, mismos que transcribo a continuación.

"Art.2921.- La hipoteca para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas inscritas surtirá efecto contra tercero desde su inscripción, si la obligación llega a realizarse o la condición a cumplirse"(10)

"Art.2922.- Si la obligación asegurada estuviese sujeta a condición resolutoria inscrita, la hipoteca no dejará de surtir su efecto respecto de tercero sino desde que se haga constar en el Registro el cumplimiento de la condición."  
(11)

"Art.2925.- Todo hecho o convenio entre las partes que puede modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior no surtirá efecto contra tercero si no se hace constar en el Registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o de una nota marginal según los casos." (12)

---

(10) Art. 2921 del Código Civil Vigente en el Distrito Federal.  
(11) Art. 2922 del Código Civil Vigente en el Distrito Federal.  
(12) Art. 2925 del Código Civil Vigente en el Distrito Federal.

Por otro lado, el artículo 2322 del mismo ordenamiento legal establece que en el caso de ventas de bienes raíces no producirá efectos contra terceros sino después de registrada.

Por último, y en relación directa con el principio de inscripción, existe el actualmente modificado artículo 3003 el cual era del texto siguiente:

"Art.3003.- Los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efecto entre quienes los otorguen, pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables." (13)

El nuevo artículo 3011, del Código Civil vigente vino a ampliar estos conceptos en la forma que se indica a continuación:

"Art.3011.- Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efecto contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan, en la forma que determine el reglamento. Lo dispuesto en este artículo se aplicará a los

---

(13) Art. 3003 (derogado) Antiguo texto del Código Civil.

inmuebles que, en su caso, comprendan: La hipoteca Industrial prevista por la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares; la hipoteca sobre los sistemas de las empresas, a que se refiere la Ley de Vías Generales de Comunicación; y los casos similares previstos en otras leyes." (13 bis)

Es de esta forma como podemos concluir que el Registro no tiene efectos constitutivos por sí mismo, sino que los principios de prioridad y de fe pública que estudiaremos más adelante, lo coadyuvan a dar ese matiz. Es decir, en mi opinión, el acto jurídico o derecho no se crea al momento del registro, es éste un elemento meramente de forma y de eficacia en la persecución de los derechos que se deriven.

### 3.1.3. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Este principio obtiene su nombre por una razón meramente histórica, es decir, trata de indicar que es lo contrario al concepto de generalidad que era muy utilizado en materia hipotecaria.

El maestro Carral y De Teresa nos dice que también es llamado, el principio de determinación.

---

(13 bis) Art. 3011 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal.

Este principio establece la necesidad que la inscripción precise un objeto, un derecho y un sujeto de dicho derecho.

Al efecto, el Código Civil establece lo siguiente:

Art. 3061.- Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

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

"II.- La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate;

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

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

"V.- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquéllas de quienes procedan inmediatamente los bienes.

Cuando el título expresare nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción.

"VI.- La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

"VII.- La fecha del título, número si lo tuviere, y el funcionario que lo haya autorizado". (14).

Dada la importancia de este precepto, se hace necesario explicar sus alcances y consecuencias legales.

Para efecto de claridad, iremos hablando de cada uno de los conceptos que vierte en sus siete incisos.

En su inciso primero, nos habla de la naturaleza del inmueble objeto de inscripción, y esto no es sino la división tripartita que hay sobre inmuebles y que son a saber:

a).- Inmuebles por naturaleza.

(14) Art. 3061 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.



b).- Inmuebles por destino.

c).- Inmuebles por el objeto al cual se aplican.

EL INMUEBLE POR NATURALEZA es aquél que como su nombre lo dice, es inamovible, es decir, es aquél que por su fijeza impide su desplazamiento.

EJEMPLO: El suelo y las construcciones adheridas a él.

EL INMUEBLE POR DESTINO según Plandol es:

"...; des objets qui sont mobiliers par leur nature, mais qui sont consideres comme immobiliers, a titre d'accessoires d' un immeuble auquel ils se rattachent", (15).

(Los objetos que son muebles por naturaleza, pero que sin embargo están considerados como inmuebles, a título de accesorios de un inmueble, al cual están unidos).

Finalmente, el mismo autor señala que la diferencia básica del inmueble por naturaleza y el de destino, es que éste último sí inmoviliza jurídica y ficticiamente y no real y materialmente.

---

(15) Plandol, Marcel. *Traité Elémentaire de Droit Civil*, tomo I. Décima quinta edición. Librairie Generale de Droit de Jurisprudence. París 1908. Pág. 706.

**EJEMPLO de inmuebles por destino:**

Una estatua colocada en heredad del dueño de un inmueble con el propósito de unirlo permanentemente al feudo.

**INMUEBLES POR EL OBJETO AL CUAL SE APLICAN.**

Son los derechos reales que se constituyen sobre inmuebles.

**EJEMPLO:** Hipoteca sobre un terreno.

Sobre el tema de la naturaleza de los inmuebles, véase su clasificación en el artículo 750 del Código Civil.

En el mismo inciso I del Artículo que se comenta, habla de la situación, linderos, medida superficial, nombre / número del inmueble objeto de inscripción.

Estos conceptos revisten gran importancia dado que aquí se identifica el alcance físico del derecho que se pretende inscribir.

Es tanto como decir y saber por ejemplo:

¿De qué soy propietario o acreedor hipotecario? ¿Hasta dónde soy propietario o acreedor hipotecario?

¿Qué derechos u obligaciones circundan mi derecho real de propiedad o hipoteca?

Es delimitar la situación física del inmueble que dá origen al derecho que se pretende inscribir.

Finalmente, en el indicado inciso I del Multicitado artículo señala que habrá de hacer referencia al registro anterior del inmueble objeto de inscripción.

Este apartado es de fundamental importancia considerando que esta es la forma idónea de cerciorarse si preexiste un derecho que dé origen a otro.

Sobre este particular, me remito a los principios de Legitimación y de Tracto Sucesivo de los cuales hablaré más adelante. INFRA (3.1.5. y 3.1.9.).

Pasando a tratar el Inciso II del Artículo 3061 del Código Civil vigente, éste nos indica que en la inscripción deberá expresarse la naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate. Sin embargo, debemos decir que la palabra naturaleza fue puesta por un infortunio del legislador, ya que si pensamos en un derecho de propiedad, de hipoteca, de servidumbre o de cualquier otra clase, señalar en su inscripción la naturaleza de los mismos

llevaría páginas enteras de los folios reales o de los antiguos libros registrales.

Estimo que la intención del legislador, fue decir el tipo de derecho de que se trate (simplemente enunciarlo).

Tan es así, que el Registro Público de la Propiedad se limita a eso, a enunciarlo.

Por lo que se refiere a la extensión y condiciones del derecho, esto no es otra cosa que asentar las modalidades o cargas que se hayan estipulado o que por su misma naturaleza traigan consigo al crear, modificar, transmitir o extinguir tal o tales derechos.

En el inciso III del Artículo que se comenta, se advierte que en la inscripción deberá indicarse el valor de los bienes o derechos cuando conforme a la Ley deban expresarse en el título.

Esta parte, reviste fundamental interés por varias razones:

a).- PRIMERO: Porque el valor del bien o derecho se ve vinculado con uno de los elementos Esenciales del acto o contrato que le dá origen, el OBJETO (artículo 1794 del Código Civil).

EJEMPLO: En una compraventa el precio de la cosa forma en unión con ésta, el objeto del contrato.

b).- Otro aspecto de carácter civil que resalta al hablar del Valor del Bien o derecho a inscribir, es la ausencia o existencia de la Lesión como vicio del consentimiento.

Sin embargo, no con esto quiero decir que el Registro Público esté facultado para admitir o rechazar la inscripción de un título que contenga un acto o contrato viciado por una Lesión, sino que sólo constituye un elemento de prueba para atacarlo.

c).- En un tercer plano, el Valor de los Bienes es el parámetro que determina el importe de los derechos de Registro que se causan por la inscripción del título que consigna el acto o contrato. Esto de conformidad con la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

d).- De la misma forma, el Registro Público como órgano del poder público, es vigilante del cumplimiento del pago de los impuestos que causen los actos o contratos que se pretenden inscribir.

En lo que se refiere el inciso IV, debemos mencionar que la hipoteca es una figura accesoria a una principal. Es

decir, el derecho real de Hipoteca nace por virtud de una obligación previa que se desea quede garantizada.

Así, el inciso IV que estamos reseñando, establece que al inscribir una hipoteca, debe indicar la obligación que está garantizando.

De esta misma manera se asentará el importe de la misma o la cantidad asegurada cuando la obligación sea de monto indeterminado, así como el plazo para exigir su cumplimiento y en su caso, los intereses o réditos que se causen.

Pasando a desahogar el inciso V, veremos que en toda inscripción deben constar los nombres de las personas que dan origen al acto o contrato que se pretende registrar. Asimismo, se indicará en su caso, la nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de las partes.

Estos datos son relevantes para el Registro, pues por ser los atributos de la personalidad, constituyen de alguna forma, elementos de validez de los actos, verbi gracia, determina la capacidad del sujeto para celebrar un acto o contrato.

EJEMPLO: La adquisición de un inmueble ubicado en la faja fronteriza de la República Mexicana hecha por un

extranjero, se reputa nula de pleno derecho (Art. 27 Constitucional).

Y si bien la inscripción de un acto o contrato nulo no convalida al mismo, es bien cierto que el Registro Público puede negar su inscripción.

No con esto quiero decir que el Registro Público tenga al alcance todos los medios para detectar los vicios de un acto o contrato al momento de su inscripción, pues sabemos que muchos están ocultos dentro de la voluntad de las partes; (ejemplo: la lesión). Sin embargo, hay algunos vicios que sí se objetivizan, como pudiera ser la capacidad, la falta de forma o porque el objeto, motivo o fin sean ilícitos.

El inciso VI, nos habla de la naturaleza del hecho o negocio jurídico. No debemos confundir esto con la naturaleza del inmueble o con la naturaleza del derecho que se señalan en el inciso I y II respectivamente.

Recordemos que la naturaleza del inmueble son las cualidades del bien objeto del derecho.

La naturaleza del derecho, es el tipo de derecho que se adquiere, como por ejemplo, la propiedad, la servidumbre, la hipoteca como derecho real etc.

La naturaleza del hecho o negocio jurídico es el tipo de hecho o acto o contrato que da lugar a un derecho respecto de una cosa.

EJEMPLO: (La muerte, el Contrato de Compraventa, el de Hipoteca, etc.).

Por último, el inciso VII impone que en la inscripción de un título, deberá expresarse la fecha, número si lo tuviere y el funcionario que lo haya autorizado.

Es de mencionar que el Registro Público de la Propiedad, admite cualquier tipo de documento para su inscripción, siempre y cuando reúna los requisitos de Ley. Así pues, en materia inmobiliaria, el funcionario que destaca es el Notario que por su aspecto profesional y por las cualidades que reúne, se le ha asignado conocer todos los asuntos relativos a inmuebles.



De esta manera, y en concordancia con el artículo 3061 del Código Civil vigente, la Ley del Notariado para el Distrito Federal, establece lo siguiente:

"Art. 62.- El notario redactará las escrituras en castellano y observará las reglas siguientes:

"I.- Expresará el lugar y fecha en que se extienda la escritura, su nombre y apellidos y el número de la notaría;

"II.- Indicará la hora en los casos en que la Ley así lo prevenga;

"III.- Consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura. Si se tratare de inmuebles, examinará el título o los títulos respectivos, relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho a que se refiere la escritura y citará los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o la razón por la cual no esté aún registrada.

No deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si con ésta se le agrega un área que, conforme a sus antecedentes de propiedad no le corresponde. La adición podrá ser hecha si se funda en una resolución judicial.

"IV.- Al citar un instrumento otorgado ante otro notario, expresará el nombre del notario y el número de la notaría a la que corresponde el protocolo en que consta y el número y fecha del instrumento de que se trate y en su caso, la de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad;

"V.- Consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad y concisión y sin palabras o fórmulas inútiles o anticuadas;

"VI.- Designará con precisión las cosas que sean objeto del acto, de tal modo que no puedan confundirse con otras; y si se tratare de bienes inmuebles, determinará su naturaleza, su ubicación y sus colindancias o linderos, y en cuanto fuere posible, sus dimensiones, y extensión superficial;

"VII.- Determinará las renunciaciones de derechos o de leyes que hagan válidamente los contratantes;

"VIII.- Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro relacionando o insertando los documentos respectivos, o bien agregándolos en original o en copia cotejada al apéndice, haciendo mención de ellos en la escritura;

"IX.- Compulsará los documentos de que deba hacerse la inserción a la letra, los que en su caso agregará al apéndice;

"X.- Cuando se presenten documentos redactados en idioma extranjero, deberán ser traducidos al castellano, por un perito oficial, agregando al apéndice, el original y su traducción, los cuales deberán ser certificados, en su caso, por el notario;

"XI.- Al agregar al apéndice cualquier documento expresará la letra o, en su caso, el número bajo el cual se coloque en el legajo correspondiente;

"XII.- Expresará el nombre y apellidos, fecha de nacimiento, estado civil, lugar de origen, nacionalidad, profesión y domicilio de los comparecientes o contratantes y de los testigos de conocimiento, de los testigos instrumentales cuando alguna Ley los prevenga como en testamentos, y de los intérpretes, cuando su intervención sea necesaria. Al expresar el nombre de una mujer casada incluirá su apellido materno. El domicilio se anotará con mención de la población, el número de la casa, el nombre de la calle o cualquier otro dato que precise dicho domicilio hasta donde sea posible;

"XIII.- Hará constar bajo su fe:

"a).- que se aseguró de la identidad de los otorgantes y que, a su juicio, tienen capacidad legal;

"b).- Que les fue leída la escritura a los otorgantes, a los testigos e intérpretes, en su caso, o que la leyeron por ellos mismos;

"c).- Que explicó a los otorgantes el valor y las consecuencias legales del contenido de la escritura, cuando así proceda;

"d).- Que otorgaron la escritura los comparecientes, mediante la manifestación ante el notario de su conformidad, así como mediante su firma, o en su caso, que no la firmaron por haber declarado no saber o no poder hacerlo. En substitución, del otorgante que se encuentre en cualquiera de estos casos, firmará la persona que al efecto elija. En todo caso, el otorgante que no firme imprimirá su huella digital;

"e).- La fecha o fechas en que se firma la escritura por los otorgantes o por la persona o personas elegidas por ellos, y por los testigos e intérpretes si los hubiere;

"f).- Los hechos que presencie el notario / que sean integrantes del acto que autorice, como entrega de dinero o

de títulos y otros." (15 bis)

Véase de esta forma que la institución del Notariado es un fiel guardián de las normas reguladoras del Registro Público, y más aún, debe ser un cuidadoso vigilante de todas las normas legales, sean de derecho público o bien de derecho privado.

Más adelante hablaré sobre la importancia de la intervención del notario en estos aspectos.

Continuando con el tema del principio de la especialidad y como mencionaba anteriormente, éste se encuentra muy vinculado con el régimen hipotecario. Hay dos artículos del Código Civil que resultan por demás interesantes y que son a saber los siguientes:

" Art.- 2919.- La hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad en los convenios y por necesidad, cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se

---

(15 bis) Art. 62 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

llama voluntaria; en el segundo, necesaria." (16)

\* Art.- 2912.- Cuando se hipotequen varias fincas para la seguridad de su crédito, es forzoso determinar por qué porción del crédito responde cada finca, y puede cada una de ellas ser redimida del gravamen, pagándose la parte del crédito que garantiza." (17)

Este último artículo enuncia lo que comúnmente se le llama "VALOR DE LIBERACION".

#### 3.1.4 PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.

Este principio es el que establece que, para llevar a cabo un registro se requiere del consentimiento de quien resulte perjudicado con el mismo. Por ejemplo: El vendedor está de acuerdo con que se lleve a cabo la inscripción de un bien en favor del comprador.

Este principio y el de Rogación que veremos más adelante constituyen la forma más común de la excitación registral. (Provocan la actuación del Registro).

---

(16) Art. 2919 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal.

(17) Art. 2912 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal.

Sin embargo, el principio de consentimiento encuentra varias excepciones, como en el caso de inscripciones forzosas.

### 3.1.5. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

"A este principio también se le llama de tracto continuo. Es un principio de sucesión de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular queda inmunizado (protegido) contra todo cambio no consentido por él.

"Es también 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 es el transferente de mañana." (18)

Este es el principio que permite que el mundo registral sea coincidente con el mundo real en relación con un inmueble en particular.

A pesar de la importancia de este principio, el Código Civil nunca lo había expresado, aunque sí lo reconocía, tal

---

(18) Carral y De Teresa, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Quinta edición. Editorial Porrúa S.A. México, 1970, pág. 246.

y como se desprende de la lectura de los antiguos artículos 3034, 3035 y 3036 del Código Civil. (Antes de las reformas de 1979).

Hoy en día el vigente artículo 3019 define este principio diciendo:

"...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." (19)

Aún cuando la condición de este principio es la existencia previa del derecho del titular, existe como excepción la inscripción por tracto abreviado, es decir, "Simultáneo".

Ejemplo; En una escritura notarial:

Juan vende a plazos a Pedro, la casa 5 y éste reconoce deber a aquél por este concepto 100 pesos, para cuyo efecto garantiza con hipoteca dicha deuda.

---

(19) Art. 3019 del Código Civil Vigente en el Distrito Federal.



Nótese que Pedro aún no es el titular registral del inmueble, y sin embargo se tratará de inscribir la hipoteca.

Esto será legalmente posible, ya que la inscripción se hará por tracto abreviado, es decir, simultáneamente se inscribirán el contrato traslativo y el de garantía.

(Se inscribirá el derecho real de Propiedad del nuevo propietario y el derecho real de Hipoteca del antiguo propietario, hoy acreedor hipotecario.)

Esto se ha convertido en un uso cotidiano.

### 3.1.6. PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

Este principio se puede definir como aquél que otorga la preferencia a la primera inscripción, es decir, al documento que fue presentado en primer lugar para su Registro.

El nuevo artículo 3013 del Código Civil establece:

Art.3013.- La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aún cuando su

inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016.

Si la anotación preventiva se hiciere con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real de éste será preferente aún cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente." (20)

"Sin embargo, existe la posibilidad de que antes de la presentación del documento inscribible (3005-I) pueda obtenerse una preferencia a través de los avisos notariales "Prepreventivos" o de los preventivos (3013 y 3016).

"Se llama aviso "prepreventivo" el que da el notario cuando va a otorgarse ante él una escritura de Traslación de dominio o de constitución de derechos reales sobre inmuebles, pero antes de otorgarse tal escritura, y al tiempo de solicitar el necesario Certificado de Gravámenes (98-Rgto), cuyo aviso tiene 30 días naturales de vigencia.

"El aviso preventivo es el que se dá por el notario dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes al

---

(20) Art. 3013 del Código Civil Vigente en el Distrito Federal.

otorgamiento de la escritura y cuya vigencia es de 90 días naturales.

"Tanto en los avisos "prepreventivos" como en los preventivos deben mencionarse la operación y la finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral, y, además, en el aviso preventivo debe proporcionarse la fecha de la escritura y de su firma." (21)

Así bien, este principio prevee dos situaciones a saber:

a).- Que se pretendan inscribir dos o más derechos que se opongan unos a otros y,

b).- Que se pretendan inscribir dos o más derechos que aunque no sean contradictorios se les tenga que dar prioridades diferentes:

En el primer caso nos encontramos frente a la figura jurídica llamada "preclusión registral", que es aquella que no da cabida en el registro a algún derecho que sea contradictorio a otro previamente inscrito.

---

(21) Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles. Séptima edición. Editorial Porrúa S.A., México, 1984. pág. 490.

En el segundo caso, nos referimos a lo que conocemos como "Rango", y esto no es otra cosa que el reconocimiento a la coexistencia de dos o más derechos que aunque no se oponen entre ellos, se les da un tratamiento distinto en razón de la prelación.

Por ejemplo: La inscripción de documentos que contengan dos derechos reales de hipoteca sobre un mismo bien inmueble, con la única salvedad, que uno gozará de un rango preferente.

El contenido de un derecho inscrito, no se altera por la posición que ocupa en la serie de inscripciones relativas a una finca; pero su valor decrece rápidamente con el número de las contradictorias que, por precederle, gozan de prelación. Esta consecuencia se destaca, sobre todo, cuando se trata de hipotecas sucesivamente constituidas; y de aquí que los sistemas menos adelantados conozcan ya la posposición convenida de un gravamen para asegurar otro que se constituya.

En este orden de ideas, no hay nada que se oponga a pensar que los derechos inscritos, en particular los hipotecarios son perfectamente subrogables o enajenables, e incluso, es hasta factible la permuta de Rango.

3.1.7. PRINCIPIO DE ROGACION.

Este principio se encuentra asentado en el artículo 3018 del Código Civil, el cual es del tenor siguiente:

"Art. 3018.- La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

"Hecho el registro serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número." (22)

Como puede verse, el Registro Público de la Propiedad no actúa de oficio, sino a petición de parte, por lo que, como dice el maestro Jerónimo González y Martínez:

"No basta con que lleguen a su conocimiento la realización de actos o la consumación de hechos que alteren la situación hipotecaria de una finca o derecho, sino que será precisa, una manifestación de voluntad más o menos formal por parte de los interesados para que el

---

(22) Art. 3018 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal.

encargado del Registro proceda a practicar las operaciones correspondientes. (23)

Cabe mencionar en este apartado, que la inscripción en el Registro Público son potestativas para los interesados, pues no existe precepto alguno que indique su obligatoriedad. Sin embargo, el Registro Público sí está obligado a inscribir los documentos que ahí le fueren solicitados (siempre y cuando sean legalmente inscribibles), ya que es órgano del poder público al cual se le ha asignado tal función y que además, cobra derechos por la prestación de su servicio.

### 3.1.8. PRINCIPIO DE LEGALIDAD Y CALIFICACION REGISTRAL.

Este principio puede definirse, como aquél que atribuye al Registro la facultad para examinar los documentos que se pretendan inscribir, con el objeto de determinar si el documento es inscribible y si éste es apegado a la ley.

Al efecto, transcribo el artículo 3021 del Código Civil que se refiere a este principio.

-----  
(23) González y Martínez, Jerónimo. Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil. Tomo I. Sin edición. Editorial Ministerio de Justicia Sección de Publicaciones. Madrid, 1948. pág. 454.

\*Art.3021.- Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

\*I.- Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;

\*II.- Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley;

\*III.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;

\*IV.- Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público;

\*V.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del Registro;

\*VI.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y,

"VII.- Cuando falte algún otro requisito que deba llevar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables." (24)

Es de hacer resaltar que, al amparo de dicho principio, el personal del Registro Público en ocasiones comete errores o arbitrariedades, las cuales podrán ser impugnables a través de un recurso de Reconsideración, el que se ventilará ante el propio Director del Registro Público de la Propiedad, mismo que podrá tener como opción, la rectificación de la calificación registral o bien su confirmación, en cuyo caso, podrá ser reclamada en juicio.

Sin embargo, ni el Código Civil ni el Reglamento del Registro Público señala qué autoridad deberá conocer de la reclamación antes citada. Debemos considerar por analogía que es el Juez Civil quien es el competente para conocer sobre ese litigio.

3.1.9. PRINCIPIOS DE LEGITIMACION Y FE PUBLICA REGISTRAL.

---

(24) Art. 3021 del Código Civil Vigente en el Distrito Federal.



He aquí a donde quería llegar, nos encontramos frente a la piedra angular del mundo registral; El principio de legitimación y de la fe pública registral.

Aquí trataremos de enlazar las ideas, conceptos y preceptos más profundos del Derecho Registral.

¿Qué es la legitimación?

Legitimación según Ladaría Caldentey es:

"...el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia." (25).

De esta definición, en mi opinión se desprende que la Legitimación es algo más que un simple principio. Es, a mi forma de ver, un elemento más de validez que el tradicional Derecho Civil Mexicano no contempla.

La legitimación es algo más, o mejor dicho, una figura distinta de la capacidad.

La Capacidad según el maestro Borja Soriano es, "...la aptitud para ser sujeto de derechos y hacerlos

---

(25) Ladaría Caldentey, Juan. Legitimación y Apariencia Jurídica. Sin edición. Bosch, Casa Editorial, Barcelona España, pág. 2.

valer." (26)

Como puede verse, la capacidad está determinada por las cualidades del sujeto, no así la legitimación que presupone una relación entre el autor del acto y el objeto de éste.

Por ejemplo: Hablemos del vendedor en el caso de un contrato de compraventa.

Su capacidad para realizar el contrato estará determinada por:

- a).- Su edad (deberá ser mayor de edad).
- b).- Sus cualidades intelectuales (no padecer locura, idiotismo o imbecilidad).
- c).- Por la ausencia de ciertos defectos físicos (la sordomudez en personas analfabetas).
- d).- Por la ley en casos específicos.

La legitimación estará determinada:

- a).- La específica relación entre el autor del acto y el objeto del mismo, que en este caso lo sería un bien de su propiedad (vendedor- derecho de propiedad- inmueble).

---

(26) Borja Soriano, Manuel, Teoría General de las Obligaciones. Octava edición. Editorial Porrúa S.A., México, 1982. pág. 240.

Para explicar esta diferencia en pocas palabras, pensemos en una persona, que desea realizar un acto de dominio sobre un bien ajeno. Podrá tener plena capacidad para contratar, pero, estará ilegitimado por incidir en una esfera jurídica ajena.

Ahora bien, podemos contemplar varias hipótesis, que, doctrinariamente se explican a través de las clases de legitimación.

· LEGITIMACION ORDINARIA.- Es aquella cuyo acto ambula sólo dentro de la esfera jurídica sobre la cual incide.

La legitimación ordinaria puede ser directa o indirecta.

DIRECTA.- El acto es realizado por el autor de la voluntad, quien a su vez es el titular de la esfera jurídica que se verá afectada.

· INDIRECTA.- El autor de la voluntad, en este caso, no es la misma persona que el titular de la esfera jurídica que se verá afectada, sin embargo, aquél goza de una legitimación indirecta a virtud de una representación, ya sea voluntaria (mandato), legal, o bien de una gestión oficiosa.

**LEGITIMACION EXTRAORDINARIA.**- El autor de la voluntad realiza un acto jurídico eficaz en nombre propio que afecta una esfera jurídica ajena, fundado únicamente en una apariencia de titularidad.

Como se ve, la legitimación protege al titular del derecho, sin embargo, en algunos casos y en beneficio del tráfico jurídico, la ley, por necesidad protege por legitimación extraordinaria al titular aparente, con el único objeto que esa protección alcance al tercero de buena fe.

A mayor abundamiento, la legitimación va en busca de la protección del tercero, quien en la mayoría de los casos es ajeno al negocio fuente que da origen a la apariencia.

Pero, ¿cómo se resuelve el problema de la legitimación extraordinaria o mejor dicho, legitimación por apariencia?

"a).- Los actos realizados por una persona engañada por una situación jurídica que es contraria a la realidad, pero que presenta exteriormente las características de una situación jurídica verdadera, son definitivos y oponibles, como lo serían los actos fundados en situaciones absolutamente regulares.

"b).- Los derechos adquiridos al amparo de esta situación se consolidan instantáneamente y producen todos sus efectos "erga omnes".

"c).- Cuando estos derechos adquiridos en base de una situación aparente se opongan a los derechos del verdadero titular, esta yuxtaposición, o mejor dicho, esta superposición, debe resolverse en favor del titular aparente, pero, al mismo tiempo, el titular verdadero debe ser investido de una acción personal de indemnización, dirigida contra el que creó la situación aparente, causa inicial del perjuicio.

"d).- Esta simple reparación por equivalencia debe exponer y expone al titular verdadero de la situación jurídica, a sufrir las consecuencias de la insolvencia eventual del titular aparente." (27)

#### LA FE PUBLICA REGISTRAL.

Esta opera cuando el titular aparente pretende realizar un acto de disposición sobre un derecho subjetivo que incide en una esfera jurídica ajena.

---

(27) Bérnago, Alejandro. Conferencias de Valencia 1945. pág. 249. Citado por Luis Carral y De Teresa. Ob. cit. pág. 253.

Ya vimos que el derecho a través de la ley, tiene que ceder a su potestad soberana en algunos casos a los problemas que de facto se presentan en la vida cotidiana.

El problema que se plantea es:

- 1.- El titular aparente no es el titular verdadero.
- 2.- El titular aparente es aquél que está reconocido en el mundo registral.
- 3.- El titular verdadero es el reconocido por el mundo extraregistral.
- 4.- El titular aparente pretende actuar dentro de la esfera jurídica del titular verdadero.
- 5.- Esta actuación irá más allá de sus límites e involucrará a un tercero de buena fe.
- 6.- La ley se encontrará en una disyuntiva:
  - a).- Declarar el acto ineficaz o)
  - b).- Declarar el acto eficaz.

La solución que se ha dado a este problema es:

- I. Declarar el acto eficaz, en perjuicio del titular verdadero, pero en obsequio de la seguridad del tráfico

jurídico inmobiliario reflejado en la protección del tercero (adquirente).

II. Que si bien se causa un perjuicio al titular verdadero es debido a que su derecho ha sido excluido por uno más perfecto que no le permite coexistir.

III. Que independientemente de la culpa o negligencia del titular verdadero para perfeccionar su derecho (inscribirlo), se le debe dotar de una acción resarcidora de daños y perjuicios en contra de quien haya creado la yuxtaposición de derechos.

(Todo esto se debe al principio de la fe pública registral).

#### ANALISIS Y CRITICA AL CODIGO CIVIL EN SU PARTE RELATIVA A LA LEGITIMACION REGISTRAL.

El Código Civil de 1928 no fue modificado en la parte que nos ocupa, es decir, en lo que se refiere a legitimación Registral, sino hasta las desafortunadas reformas de enero de 1979.

Digo desafortunadas, porque dan la impresión de haber sido hechas y aprobadas al vapor (valga la expresión).

A propósito de ello, al estar elaborando este trabajo y al consultar diversos autores sobre la materia, encontré en la obra "De los Contratos Civiles" del maestro Ramón Sánchez Medal, un dato interesante; El Periódico y la fecha del mismo en donde el presidente de la Gran Comisión de la Cámara de Diputados manifestó a la prensa, refiriéndose a las reformas del Código Civil; que no tuvieron el tiempo necesario para estudiarlas, sin embargo fueron aprobadas.

(28)

Pero, adviértase la irregularidad; hemos quedado sujetos al capricho de la comisión redactora y no de la voluntad de la representación popular (CONGRESO DE LA UNION).

Retomando tema, para analizar los alcances legales que actualmente tienen la legitimación y la fe pública registral debemos remitirnos a los preceptos primitivos del Código Civil antes de las reformas. Al efecto se establecía lo siguiente:

"Art. 3006.- La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes."

---

(28) Periódico Excelsior de 30 de diciembre de 1978.



"Art. 3007.- No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fe una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del registro.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una Ley prohibitiva o de interés público."

De aquí se deduce, que antes de 1979 el acto nacía extraregistralmente y que su eventual nulidad no quedaba convalidada al ser registrado. Tan es así que el antiguo artículo 3008 del citado ordenamiento establecía, que para demandar una acción contradictoria al dominio de inmuebles o derechos reales inscritos, era necesario demandar la nulidad de su inscripción.

Ahora bien, en este orden de ideas, podemos decir que, si el titular aparente disponía del bien en favor de un tercero a título oneroso, sin la interferencia de una Ley prohibitiva o de interés público y que éste inscribiera su

derecho nos encontraríamos ante un acto no anulable en beneficio de tercero.

LA NORMA PROTEGIA:

- a).- El tráfico jurídico inmobiliario;
- b).- La buena fe del tercero y;
- c).- Su seguridad jurídica.

La Corte, refiriéndose al problema que nos ocupa, sentó en una de sus ejecutorias lo siguiente:

"Registro Público, casos en que no puede ser invocada la buena fe en él.

"La buena fe registral protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa resulta claramente del mismo registro, tratándose de contratos gratuitos y en los casos de actos o contratos, violatorios de una ley prohibitiva o de interés público. Bajo estos principios legales, la buena fe registral no puede ser invocada, ni el derecho del tercero protegido, entre otros casos:

"Cuando una información testimonial adolece de irregularidades que aparecen en el Registro, cuando el

tercero conocía el vicio de origen del título de su enajenante, cuando no existe continuidad de transmitentes que acredite que la persona de quien adquirió el tercero, a su vez, había adquirido de quien tenía legítimo derecho, y cuando la anulación del derecho del otorgante proviene de un hecho delictuoso, como falsificación de firmas, o suplantación de una persona.

Quinta Epoca:

Tomo CXXVI, Pág. 412. A.D. 3735/54. Suc. Miguel Capistrán. 5 votos.

Tomo CXXX, Pág. 324. A.D. 5169/55. Guillermo Francisco Macías. Unanimidad de 4 votos.

Sexta Epoca:

Vol. XIII, Pág. 9 A.D. 613/57. Juan Martínez Zapata. 5 votos.

Vol. XL, Pág. 48 A.D. 4524/59. Andrés Silva Cortázar. 5 votos.

Vol. XLV, Pág. 87 A.D. 5696/59. Benjamín Montaña. 5 votos.

Al efecto se desprende que, el Registro Público a través del Código Civil dotaba de una seguridad jurídica lo suficientemente amplia y clara al tercero de buena fe.

¿Pero por qué?

Porque la protección del tercero adquirente es la regla general y sólo admite como excepción las siguientes:

a).- Que no haya buena fe por parte del tercero.

b).- Que el contrato sea gratuito.

c).- Que el acto o contrato que se ejecute u otorgue, viole leyes prohibitivas o de interés público.

Ahora bien, veamos cuáles son las disposiciones vigentes del Código Civil en materia de legitimación y del tercero adquirente de buena fe.

"Art. 3008.- La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos." (29)

"Art. 3009.- El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro.

"Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley." (30)

---

(29) Art. 3008 del Código Civil Vigente en el Distrito Federal.

(30) Art. 3009 del Código Civil Vigente en el Distrito Federal.

De estos preceptos se desprende que :

a).- La Legitimación Registral prácticamente desaparece.

b).- La protección del tercero adquirente de buena fe se ve seriamente atacada por ampliar el número de excepciones a esta tutela.

Efectivamente, las reformas a estos preceptos resultan graves y en consecuencia dignas de la crítica que se hace a continuación:

Comparando el antiguo artículo 3007 con el nuevo artículo 3009, se observa que el titular (aparente) queda al margen junto con el acto o contrato que le dio origen a su legitimación, de las consecuencias jurídicas (la nulidad) en relación con el tercero.

Es decir, el antiguo artículo 3007 del Código Civil reconocía al enajenante su legitimación registral, no así el nuevo artículo 3009 que solamente contempla el problema desde el punto de vista del tercero adquirente de buena fe.

Esta discordancia, para ser más claro, es que la protección a favor del tercero le proporcionaba gran

seguridad y confianza, ya que su adquisición era inatacable una vez que fuera inscrito su derecho, claro, con las excepciones del caso, que lo sería la adquisición gratuita o bien, en contravención de una ley prohibitiva o de interés público.

Actualmente, la Ley por su defectuosa redacción, menoscaba esa seguridad jurídica que toda institución Registral debe ofrecer, ya que el nuevo precepto habla de nulidad de actos o contratos por contravenir a la ley, sin hacer distinción de ésta, es decir, no necesariamente deberá ser una ley de interés público o prohibitiva sino que simplemente habla de cualquier ley, ampliando de esta manera, una gama incontable de posibles excepciones al principio de la fe pública registral.

Ahora bien, digo que las excepciones podrán ser incontables porque toda nulidad se funda en la violación de una ley, y no hay más nulidades que éstas puesto que no pueden crearse por voluntad de las partes.

#### 4. MEDIOS PARA LA CONSECUION DE LA SEGURIDAD JURIDICA DE LOS DERECHOS REALES INMOBILIARIOS.

##### 4.1. FINES DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL.

Como se ha repetido, el Derecho se ve en la necesidad de organizar un sistema de publicidad, de publicación de derechos y situaciones jurídicas con el objeto de crear una certidumbre digna de la confianza de la sociedad a la cual sirve. Para ello, hemos de subrayar la necesidad de la existencia de una oficina en la que, todo aquél que tenga interés pueda hacer constar o reflejar los actos o hechos que determinen la constitución, transmisión, modificación o extinción de una titularidad, así como, la obtención de información para una más adecuada y segura ordenación de sus intereses y para facilitar sus decisiones jurídicamente relevantes.

Esto es, lo que a mi juicio constituye el objeto de la publicidad registral.

Todo objeto va en busca de un fin. La publicidad registral tiene como única finalidad, la creación de un estado de certeza y de seguridad jurídica en las personas que se cobijan al amparo de ella.

Esto, de ninguna forma resulta novedoso, sabemos que el fin último de cualquier derecho, es la búsqueda de la seguridad jurídica, sin embargo, en lo relativo a la publicidad registral de los derechos reales inmobiliarios, que es el tema que nos ocupa, la seguridad jurídica va

encaminada a todo aquél que goce de un derecho de los llamados reales, llámese propietario, acreedor hipotecario, usufructuario, usuario, etc., pero precisamente la publicidad registral va más allá de la tutela de esos derechos y de sus titulares, sino que también vigila los derechos de los terceros que eventualmente puedan tener algún interés en conocer ciertas circunstancias inherentes a esas relaciones existentes entre el titular y su derecho.

"El conocimiento de la historia y de la situación jurídica de cada inmueble para la adquisición del dominio, y para la constitución de gravámenes y demás derechos reales se logra sólo a través de la publicidad, y de ésta a su vez depende la seguridad jurídica de que son válidas tales operaciones y de que posteriormente no van a ser atacadas éstas por causas anteriores y desconocidas en esos momentos, ya que sin necesidad de remontarse hacia atrás para analizar una a una las operaciones de la cadena de las diversas enajenaciones anteriores, como ocurre para llevar a cabo la "probatio diabólica", le basta al adquirente del dominio o de otro derecho real sobre un bien raíz determinado fiarse de lo que aparece como verdad en las inscripciones relativas a dicho inmueble.

"Todas estas consideraciones hacen ver la significación y la importancia que tiene el Registro Público de la



Propiedad para la plena eficacia de diversos contratos y su oponibilidad a los terceros que no intervinieron en la celebración de éstos." (31)

En el siguiente apartado, haremos un breve análisis sobre algunos instrumentos que persiguen la seguridad jurídica de los Derechos Reales y del tráfico inmobiliario.

#### 4.2. INSTRUMENTOS PARA LA CONSECUION DE LA SEGURIDAD JURIDICA DE LOS DERECHOS REALES INMOBILIARIOS EN LA ESFERA DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL.

Este inciso tiene como objeto hacer un análisis sobre las figuras e instituciones jurídicas que tienden a buscar la seguridad jurídica de los derechos, así como garantizar el tráfico jurídico inmobiliario tan activo que existe en nuestro país, muy en particular en esta metrópoli.

Hoy en día existen infinidad de figuras que tratan de tutelar los derechos relativos a la propiedad raíz y sus modalidades. Sin embargo, considero que los más importantes se encuentran dentro de la órbita del sistema registral y de la Institución del Notariado. Es así, como en los

-----  
(31) Sánchez Medel, Ramón. Ob. cit. pág. 465.

siguientes subincisos se tratará de explicar el alcance que cada uno de ellos tiene en relación con la seguridad del tráfico inmobiliario.

#### 4.2.1. LA INSTITUCION REGISTRAL.

A lo largo de este trabajo, se ha tratado de explicar la importancia que reviste el Registro Público de la Propiedad, por lo que sería vano seguir hablando de él, sin embargo, aquí nos tocará hablar de los mecanismos más importantes con que cuenta, para alcanzar tan anhelada seguridad jurídica inmobiliaria a través de la publicidad registral.

##### 4.2.1.1. SISTEMA DE FOLIO REAL.

Este es el nuevo sistema de registración en México, Distrito Federal, y nace a consecuencia de las reformas al Código Civil de enero de 1979.

El Folio Real puede definirse como el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, que se encuentra relacionado con actos o contratos que se refieran a un mismo inmueble, bien mueble

o persona moral y que habiendo reunido los requisitos formales de validez, precisen de registro, para los efectos de su oponibilidad ante terceros..

Desde luego, aquí trataremos al folio real solamente desde el punto de vista inmobiliario.

Según el artículo 59 del Reglamento del Registro, existen 3 clases de folios que son a saber:

a).- Folio diario de entradas y trámite;

b).- Folio de derechos reales;

c).- Folios auxiliares, de cuya existencia depende del criterio del Director del Registro.

Así bien, el folio de derechos reales tiene tres especies:

I. Inmobiliario;

II. Mobiliario; y

III. De personas morales.

Sólo nos referiremos al primero.

Estos folios, a su vez, se encuentran divididos en tres, y en él se podrán asentar tres clases de asientos a saber:

-- Inscripciones de propiedad, incluyendo las inmatriculaciones.

-- Inscripciones de gravámenes y de limitaciones al dominio.

-- Inscripciones preventivas.

A su vez, cada una de estas partes del folio, tiene un margen a efecto de que allí se verifiquen los asientos y notas de presentación incluyendo los avisos preventivos notariales, separándolos de la misma forma, como ya se dijo, en inscripciones de propiedad, de gravámenes y limitaciones, y preventivas.

Sobre este punto, y en relación con el giro de ciento ochenta grados que dio el Registro a su sistema, dicha institución explicó la ventaja que ofrecía el sistema de folio real, a través de su circular RFP-45-1979 de la cual copio en lo conducente lo que sigue:

"En repetidas ocasiones se han señalado las ventajas de un sistema sobre el otro y la necesidad del cambio, ya que éste no obedece a un puro afán innovador, sino que se impone por virtud de la propia evolución del complejo institucional

público y privado y de las fuertes presiones ocasionadas por el incremento poblacional. Es obvio, que los métodos registrales puestos en marcha ciento ocho años atrás, cuando la población del Distrito Federal escasamente alcanzaba la cifra de trescientos mil habitantes, resultan totalmente inadecuados; cuando esa población sobrepasa el orden de la docena de millón.

"El Folio Real tiende, por principio, evitar que el historial de cada finca, considerada ésta como unidad básica registral, se disgregue en una serie indefinida de libros, obligando con ello, a establecer la secuencia de las diversas operaciones mediante una inexplicable red de notas relacionales. Por otra parte, el formato y proporciones del Folio Real se determinaron, tras un concienzudo estudio, con fines a posibilitar su manejo mediante instrumentos mecánicos, electromecánicos y electrónicos; lo cual, constituye un considerable avance en materia de tecnificación del sistema y en orden a su eficiencia." (32)

Sobre el nuevo sistema de Folio Real se pueden decir muchas cosas, pero baste comentar algunas objeciones;

-----  
(32) Colín Sánchez, Guillermo. "Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal" CIRCULARES II. Sin edición ni editorial, México, 1979. pág. 95.

SECRETARIA DE LA PROTECCION  
JULIO UN SIGLO  
1979

I.- No negamos el avance tecnológico del Registro Público, ni de lo molesto del abultamiento de los antiguos libros registrales, pero no creo conveniente pensar que el avance tecnológico se deba al sistema de folio real, sino por el contrario, es el folio real el que se ha servido del avance tecnológico para llegar a la eficientización de su servicio.

Estoy seguro, que el libro registral, valiéndose de esos instrumentos "mecánicos, electromecánicos y electrónicos", hubiera proporcionado un servicio igualmente eficiente.

Lo que resulta irritante es recordar lo que apunté en el capítulo anterior, sobre las reformas legislativas de 1979, también elegantemente llamadas "Reformas José López Portillo". Precisamente estas reformas son las que dieron origen al Folio Real y a la nueva organización y sistema registral en el Distrito Federal. Recuérdese lo que el Presidente de la Gran Comisión de la Cámara de Diputados declaró a la prensa (El poder legislativo no tuvo tiempo suficiente para el estudio y discusión de las reformas al Código Civil, sin embargo, estuvieron en la necesidad de aprobarlas). Sólo Dios y algunos más, saben quién tiene el poder para obligar al órgano legislativo a decidir con los ojos vendados.

II.- La verdad sea dicha, el autor de estas reformas y/o la Comisión Redactora, no inventaron nada nuevo, pues se inspiraron profundamente en un proyecto de reformas al Código Civil que fueron publicadas veintisiete años atrás y que no entraron nunca en vigor.

III.- La doctrina extranjera, en particular la francesa, critica al sistema registral de nosotros por ser un órgano administrativo y no judicial.

IV.- Como apreciación personal, considero que el nuevo sistema registral, no cumple con uno de los fines más anhelados de todo Registro, concatenar o enlazar a este con el Catastro.

V.- La denominación Folio Real, es propia de los sistemas registrales que atribuyen efectos constitutivos a las inscripciones, siendo el caso que México no le atribuye ese efecto sino solamente el declarativo, es decir, que el Registro no constituye el Derecho sino que éste es preconstituido antes de su inscripción; lo único que viene a realizar, es declararlo erga omnes.

VI.- El sistema de Folio Real impuesto en México, no ofrece seguridad como lo dice el Maestro Sánchez Medal en su obra ya citada, porque los folios son hojas dispersas que

con facilidad pueden perderse, traspapelarse, desaparecer, adulterarse, modificarse o bien, ser reemplazadas.

"De acuerdo con la vigente Ley Hipotecaria española de 1946, el Registro Público de la Propiedad se lleva a cabo abriendo un folio particular a cada finca "en el libro correspondiente" (Art. 243) y para tal efecto, el Registrador destina en ese libro a cada finca el número de hojas que se considere necesario (Art. 378 del Reglamento de esa Ley). De esta manera se concentran en un mismo "Folio Real" dentro de un mismo libro todas las inscripciones de relaciones jurídicas reales de un sólo inmueble determinado, y se evita así la anterior dispersión de tales inscripciones, en sucesión cronológica y en diferentes libros y lugares de éstos; pero no por ello se propicia ni el extravío ni la sustitución o la alteración del "Folio Real", porque forma él parte importante de un libro en forma perfectamente foliado y revisable por el público". (33).

Como puede verse, el Sistema de Folio Real español es más perfecto que el nuestro, en el sentido que los folios no son solamente un folio de hojas sueltas, sino que forman parte de un libro.

---

(33) Sánchez Medel, Ramón. Ob. cit. pág. 472.



4.2.1.1.1. TIPOS DE INSCRIPCIONES.

No debemos confundir los términos, aquí, hablaremos de Tipos de Inscripción no de Folios.

"Inscripción, es el acto procedimental a través del cual, el registrador observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente al acto jurídico, utilizando la forma escrita. Con ello, deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo". (34).

Me he permitido transcribir la Definición de "Inscripción" que da el Maestro Colín Sánchez por considerarla acertada, salvo por un pequeño defecto que encuentro al final de la misma. Debiera decir "... Con ello deja constancia fehaciente de la Existencia del acto de que se trata...".

Decir legitimidad, da una connotación de legalidad o de convalidación, lo que resulta falso ya que el registro no convalida actos eventualmente nulos.

-----  
(34) Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Ob. cit. págs. 101 y 102.

formalidades que impone la ley.

Lo que sí resulta cierto, es que constata la existencia del acto, siempre y cuando le sea presentado con las formalidades que impone la ley.

Los tipos de Inscripción son:

I.- INSCRIPCION EN FOLIO DIARIO DE ENTRADAS.

II.- INSCRIPCION EN FOLIO DE DERECHOS REALES.

- a) NOTAS DE PRESENTACION.
- b) INSCRIPCIONES PRINCIPALES.
- c) ANOTACIONES PREVENTIVAS.
- d) CANCELACIONES.
- e) RECTIFICACIONES.

#### 4.2.1.1.1.1. INSCRIPCIONES EN FOLIO DIARIO DE ENTRADA.

Este tipo de inscripciones, no son las que se realizan propiamente en el folio real, sino que se trata de un asiento diario numerado de los documentos que le son presentados al Registro.

Su función es de carácter probatorio, con el objeto de determinar la prelación registral que le corresponde al documento que consigna algún derecho.

#### 4.2.1.1.1.2. NOTAS DE PRESENTACION.

Estas notas de presentación, son aquéllas que se insertan en el folio real, precisamente en los márgenes izquierdos que se mencionaron con anterioridad y en alguna de las tres partes de dicho folio, según sea el caso, es decir, en los apartados relativos a propiedad, de gravámenes o limitaciones de dominio o bien, de las anotaciones preventivas.

La Nota de presentación constituye un aviso preventivo que hace del conocimiento del Registro, pero principalmente de los terceros, la futura inscripción de un acto que creará, transmitirá, modificará o extinguirá un derecho en relación con el Bien o Derecho amparado en dicho Folio.

En un inciso por separado, hablaremos exclusivamente de esos Avisos preventivos, ya que constituyen otra figura pilar de la publicidad registral.

#### 4.2.1.1.1.3. INSCRIPCIONES PRINCIPALES.

Las inscripciones principales, son las que constituyen los instrumentos más importantes de la publicidad Registral. De ellas emanará todo lo demás y sobre ellas girarán todas las actividades registrales.

Sobre este punto, cabe señalar el texto del Art. 3042 del Código Civil;

\*ART. 3042.- En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

\*I.- Los títulos por los cuales cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

\*II.- La constitución del patrimonio familiar;

\*III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquéllos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

\*IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados". (35).

Ahora bien, estas inscripciones se asientan en el folio real en forma un tanto escrupulosa. Recuérdese que el Folio Real aparte de estar dividido verticalmente en dos, margen y parte central, éste a su vez está dividido horizontalmente en tres, precisamente tres tipos de inscripciones;

---

(35) Art. 3042 del Código Civil Vigente en el Distrito Federal.

- a) de Propiedad;
- b) de gravámenes y limitaciones al dominio;
- c) Preventivas.

Las primeras dos, son las que constituyen las Inscripciones principales.

Por lo que se refiere a las Inscripciones de Propiedad ahí obrarán asentadas las:

- a) Enajenaciones de propiedad lisas y llanas.
- b) Transmisiones de propiedad sujetas a condiciones suspensivas o resolutorias;
- c) Ventas con reserva de dominio haciendo expreso el pacto de reserva;
- d) El cumplimiento de las condiciones a que se refieren los incisos b) y c);
- e) Los Fideicomisos Traslativos de dominio.

En la segunda parte se podrán asentar:

- a) Derechos Reales distintos de la propiedad;

#### I.- USUFRUCTO

II.- USO

III.- HABITACION

IV.- SERVIDUMBRE

V.- HIPOTECA

VI.- PRENDA (de frutos pendientes y la de títulos de crédito inscritos en el Registro).

b) Contrato de Arrendamiento o subarrendamiento;

c) Los Fideicomisos en los que el Fideicomitente se reserve expresamente la propiedad;

d) El nacimiento de una obligación futura y el cumplimiento de condiciones garantizadas con hipoteca;

e) La constitución del patrimonio familiar;

f) Las afectaciones o limitaciones que señale la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal como pueden ser:

I.- USOS

II.- RESERVAS

III.- DESTINOS.

Por otro lado, existen otro tipo de inscripciones principales, sin embargo, éstas están reservadas a lo que se conoce como folios auxiliares, es decir, constarán en un folio aparte pero anexo al folio real. De manera enunciativa mas no limitativa, podrán inscribirse en el folio Auxiliar lo que en seguida se menciona:

a) CAPITULACIONES MATRIMONIALES;

b) RADICACIONES DE SUCESIONES TESTAMENTARIAS O INTESTAMENTARIAS;

c) INMATRICULACIONES DE POSESION JUDICIALES O ADMINISTRATIVAS;

d) SENTENCIAS DE INTERDICCION, QUIEBRA O DE CONCURSO DE ACREEDORES.

Obviamente, estas inscripciones en folios auxiliares van dirigidas al folio del inmueble o inmuebles en cuestión.

Repito, el folio auxiliar tiene infinidad de aplicaciones, tan sólo enlisté los actos que pueden resultar más comunes en la actividad registral.

4.2.1.1.1.4. ANOTACIONES PREVENTIVAS.

Como su nombre lo dice, son anotaciones que previenen a un tercero la existencia de una o varias circunstancias en torno a un determinado bien inmueble. Estas anotaciones son aquéllas que ocupan la tercera y última parte del folio real.

Siguiendo el orden del Código Civil, son objeto de anotación preventiva:

a) Las demandas relacionadas con la propiedad inmueble o derechos reales derivados de éste;

b) El mandamiento y acta de embargo que se haya hecho efectivo en Bienes Inmuebles del Deudor.

c) Demandas derivadas del incumplimiento de contratos preliminares o para dar forma a contratos previamente concertados, que desde luego tengan como objeto, inmuebles o derechos reales.

d) Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales.

e) Los títulos cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador.

f) Las fianzas legales o judiciales.



g) Los Decretos de Expropiación y ocupación temporal y declaración de limitación de dominio.

h) Las resoluciones judiciales en materia de Amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva en relación con bienes inscritos; e

i) Cualquier otro título que sea anotable de acuerdo con la Ley.

Las anotaciones preventivas resultan muy interesantes en relación con los efectos que producen. Quizá, los más interesantes son los siguientes:

a) La anotación preventiva advierte al tercero, la existencia de ciertas acciones personales o reales que tienden a variar un derecho inscrito.

b) La anotación preventiva puede perjudicar al adquirente del inmueble o derecho real cuya adquisición sea posterior a la fecha de la anotación.

c) La anotación preventiva, da preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro posterior a la anotación.

d) La enajenación de inmuebles o derechos reales se tiene como fraudulenta, cuando exista una anotación

preventiva y cuando de dicha enajenación se produzca o agrave la insolvencia del enajenante.

Por otro lado, cabe advertir que las anotaciones preventivas son la excepción al principio del consentimiento que se mencionó anteriormente en esta tesis. (supra 3.1.4.).

La anotación preventiva tiene un efecto muy propio que la distingue de los demás tipos de asiento y es que, en algunos casos, produce el cierre de Registro, es decir, que no permiten una ulterior anotación o inscripción, tal es el caso de las anotaciones sobre providencias judiciales que ordenan el secuestro o prohíben la enajenación de los bienes inmuebles o derechos reales y de las resoluciones judiciales en el Amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva que afecten bienes inscritos en el Registro Público.

Es de hacer resaltar, que las anotaciones preventivas no constituyen un derecho real como pudiera pensarse, sino que lo único que otorga es un privilegio o preferencia en caso de controversia con titulares de derechos adquiridos con posterioridad a la anotación.

Es muy diferente considerarlos como derechos reales a considerarlos como derechos personales que por una

eventualidad, puedan alcanzar a traducirse en derechos reales, tal es el caso de la demanda derivada del incumplimiento de un contrato de promesa de Compraventa. La demanda no constituye un derecho real, sino que depende de la resolución judicial que se constriña al promitente vendedor a celebrar el contrato definitivo, el cual por su naturaleza, necesariamente transferirá el derecho real de propiedad creando hasta entonces, el derecho real. Esto es a lo que me refiero cuando digo, traducir un derecho personal en un derecho real. Pero también adviértase que hay derechos personales inscribibles, tal es el caso del arrendamiento en los casos mencionados con anterioridad.

#### 4.2.1.1.1.5. ASIENTOS DE CANCELACION.

Estos asientos pueden definirse como aquéllos que tienen como finalidad, indicar que ha quedado extinta otra inscripción anterior.

Estos Asientos de Cancelación que producen la extinción de la Inscripción, pueden ser producto de la Voluntad de las partes, de resoluciones judiciales o derivada del mandato de la ley.

a) Cancelación por Voluntad de las Partes.

Esta se verifica cuando la parte que se verá afectada por la Cancelación de la Inscripción, consiente en que se haga ésta.

Como ejemplo, puede pensarse en el Acreedor Hipotecario que da por cumplidas las prestaciones derivadas de las Obligaciones de su deudor hipotecario, por lo que de una manera fehaciente (ante Notario y en escritura pública), consiente en que se haga ante el Registro Público las gestiones necesarias a efecto de cancelar la inscripción hipotecaria de la cual él era el titular.

b) Asientos de Cancelación ordenados por Resolución Judicial.

Son aquéllos que derivan de Juez competente que conoció de una controversia que dio origen a la inscripción o anotación que se pretende cancelar.

Muy importante es resaltar la necesidad que la Cancelación de una Anotación Preventiva por orden Judicial, sea decretada por la misma Autoridad que decretó dicha anotación.

c) Asiento de Cancelación derivados del Mandato de la Ley.

Estos tipos de Asientos son aquéllos que son ordenados por disposición legal, es decir, en acatamiento de uno o varios preceptos Legales.

Estos asientos pueden ser de tres clases a saber:

a) Por la Imposibilidad de la Coexistencia de Dos derechos idénticos inscritos.

Aquí, me refiero a que no pueden existir dos titulares de un mismo derecho, verbi gracia, un titular registral enajena su derecho inscrito en favor de un tercero, quien al inscribir esa nueva titularidad literalmente desvanece la inscripción del anterior titular.

En pocas palabras, la sola presencia registral del nuevo derecho, hace imposible la permanencia del antiguo.

b) POR LA CONVERSION DE UNA ANOTACION EN INSCRIPCION PRINCIPAL.

En este caso, tampoco se materializa un asiento de cancelación propiamente dicho, sino que cuando se llega a una inscripción principal derivada de una nota de presentación o de una Anotación Preventiva, éstas ceden paso a aquélla por consignar un derecho más perfecto. Que esas notas o anotaciones sólo eran el puente para alcanzar un objetivo deseado, la inscripción.

Así bien, tenemos como ejemplo, la nota marginal que consigna un primer aviso preventivo notarial, el cual pone de conocimiento al Registro la existencia de una posible y futura inscripción de carácter principal. Al realizarse ésta, se cancela de iure esa nota de presentación existente, pues como ya se dijo, cede su lugar por la inscripción definitiva.

Lo mismo sucede con las anotaciones preventivas que preparan a futuro una inscripción.

Como otra forma de conversión, existe en el caso de una inscripción principal que se cancela por el nacimiento de otra de igual naturaleza, pero que consigna un derecho absoluto.

Tal es el caso de la Consolidación, verbi gracia, cuando el propietario del predio hipotecado adquiera el Derecho Real de hipoteca y viceversa cuando el acreedor hipotecario adquiera el predio hipotecado.

O sea, nadie puede tener un gravamen sobre cosa propia.

Sin embargo, existen dos excepciones a este principio; en el caso de herencia y en el pago con subrogación, excepciones a las que no entro en detalle por ser sumamente extensas en su análisis.

Lo que sí es interesante resaltar para este tema, es que el Derecho Absoluto Relativo (Hipoteca) desaparecen con el derecho Absoluto (Propiedad).

c) POR CADUCIDAD.

La extinción de un asiento por caducidad, va dirigida a las Anotaciones preventivas, y ésta opera cuando habiendo transcurrido tres años contados a partir de la fecha en que fue autorizada dicha anotación por el registrador no haya sido solicitada la prórroga por la autoridad que la decretó o por parte interesada.

Asimismo, la Caducidad podrá declararse de Oficio (Por el propio Registro) o a petición de parte. ART. 164 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

En la Circular del Registro Público de la Propiedad identificada como RPP-72-1979 de fecha 29 de agosto de 1979 y firmada por el entonces Director de dicha Institución, Lic. Guillermo Colín Sánchez, trato de explicar el por qué de la Oficiosidad del Registro en Materia de Caducidad.

"El espíritu del Legislador al establecer que, aún de oficio se podrá dejar sin efecto alguna Anotación, fue el de considerar al funcionario registral como un protector del interés fiscal, ya que resultaría perjudicial para el Estado

el seguir prestando un servicio indefinidamente, sin el pago de los derechos causados, apoyado éste, en una Institución de Orden público como es la Caducidad". (36).

Aquí, sí me permito hacer una crítica más severa.

Este argumento no sólo no es válido, sino que es tan falso, que es incapaz de soportar el más leve análisis crítico:

I.- En primer lugar, hablar del espíritu del Legislador resulta incorrecto ya que el Legislador no estableció en ley alguna la oficiosidad del Registro para extinguir un asiento por Caducidad. Adviértase que el Código Civil no habla en ningún momento de esa oficiosidad. Es el Reglamento del Registro Público el que da esa alternativa. Asimismo, el Reglamento del Registro es un instrumento que no derivó su existencia de la voluntad del Legislador, puesto que no fue sometido a su consideración y por lo tanto no sujeto a proceso legislativo (Iniciativa, Discusión, Aprobación, Sanción, Publicación e Iniciación de vigencia).

---

(36) Colín Sánchez, Guillermo. "Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal" CIRCULARES II. Ob. cit. pág. 195.



El Reglamento antes mencionado, nace de un acto unilateral del Ejecutivo fundamentado plenamente en Derecho, eso no se discute.

Lo que sí es materia de controversia, es que el reglamento contravenga una disposición legal que jerárquicamente es superior a él.

II.- Por otro lado, también es interesante hacer el siguiente comentario:

Estoy de acuerdo en que el funcionario registral sea un protector del interés fiscal del Estado, pero adviértase que la mayoría de las anotaciones preventivas son hechas por mandamiento judicial, a través de un juez que también es un funcionario que tutela los intereses del Estado, porque a éste también le interesa la preservación de los derechos de los particulares como un medio para la consecución de la paz social. Es decir, aparte de los intereses económicos del Estado, también hay intereses de tipo social y jurídicos que le resultan igualmente importantes.

III.- Que si es perjudicial al Estado la prestación de un servicio indefinido, también resulta incomprensible, puesto que la anotación preventiva no constituye la prestación de un servicio indefinido o de tracto sucesivo, sino que sólo se hace una anotación y se archiva, no

volviendo a utilizar material o tiempo hombre en esa anotación, salvo por una eventual excitativa al Registro a través de una solicitud de inscripción o una certificación, las que en todo caso podrán ser cobradas por el Registro por este nuevo servicio.

Para concluir, quiero decir que el artículo 164 del Reglamento del Registro es flagrantemente violatorio de los preceptos de la legislación civil vigente, en particular de los artículos 3033 fracción VI. y 3035 respectivamente.

#### 4.2.1.1.1.6. ASIENTOS DE RECTIFICACION.

Estos asientos, como su nombre lo indica, tienen como finalidad hacer una corrección a una inscripción equivocada.

Estas equivocaciones o errores según la ley pueden ser de dos clases:

- a) Errores materiales;
- b) Errores de Concepto.

Al efecto, me permito transcribir los artículos conducentes del Código Civil que describen lo anterior;

\*Art. 3024.- Se entenderá que se comete error material cuando se escriban unas palabras por otras, se omita la

expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de alguno de sus conceptos." (37)

"Art. 3025.- Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de sus contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquiera otra circunstancia." (38)

Sobre este punto, sólo caben mencionar dos cosas que considero de interés.

El Principio de Consentimiento reviste gran importancia desde el punto de vista de la rectificación. Debe haber un acuerdo previo de las partes interesadas para proceder a la rectificación y en caso de conflicto o controversia se resolverá judicialmente.

La oposición por parte del Registro a la rectificación es recurrible ante el mismo Director del Registro, y en caso

---

(37) Art. 3024 del Código Civil Vigente en el Distrito Federal.

(38) Art. 3025 del Código Civil Vigente en el Distrito Federal.

de que éste confirme la Calificación del Registrador, podrá reclamarse en juicio.

#### 4.2.1.2. EL AVISO PREVENTIVO.

El aviso preventivo constituye una figura particularmente importante para la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

Esta figura se identifica particularmente con el notario, sin embargo, no es el único que puede darlo. Existen también autoridades que pueden hacerlo y solicitar su anotación.

En mi opinión, y a manera de definición, el aviso preventivo es el acto por virtud del cual un notario o autoridad facultada para ello, hace del conocimiento del Registro Público de la Propiedad que ante ellos se otorgará o se otorgó un acto o contrato a través del cual se creará, transmitirá, modificará, limitará o extinguirá un derecho inscrito.

En este orden de ideas, estos avisos producirán un efecto directo y uno indirecto.

El efecto directo será excitar al órgano registral para que éste proceda a la anotación correspondiente.

El efecto indirecto puede verse en una doble perspectiva:

1a. Desde el punto de vista de la parte a quien interese la anotación registral.

Es decir, el efecto será la protección del acto apenas formalizado o por formalizarse a través de la obtención de una prelación preferente en relación con eventuales y ulteriores asientos.

2a. Desde el punto de vista de los Terceros.

Aquí el efecto es prevenir al tercero de una futura inscripción que alterará alguno de los asientos ahí consignados.

Los avisos preventivos se encuentran regulados en el artículo 3016 del Código Civil vigente en el Distrito Federal a cuyo texto me remito para efectos de claridad.

De dicho precepto se desprende que existen dos tipos de avisos preventivos, los cuales llamaremos primero y segundo aviso respectivamente.

El primer aviso preventivo es dado al solicitar el Certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes. Este aviso sólo surtirá efectos durante los siguientes treinta días naturales a la fecha en que fue solicitado.

Este aviso deberá indicar a qué finca va dirigido, consecuentemente señalando su antecedente registral. Asimismo, deberá decir qué operación se está realizando y el nombre de los contratantes.

Una vez otorgado el acto o contrato, el notario o la autoridad ante quien se otorgó, dará un segundo aviso preventivo dentro de las siguientes cuarenta y ocho horas y donde indicará además de los datos antes mencionados la fecha del documento que consignó el acto o contrato y la de su firma.

Esta anotación tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha en que fue solicitada.

Es importante resaltar, que si el segundo aviso preventivo fue dado antes de los treinta días de vigencia del primero, los efectos preventivos de aquél se retrotraerán a la fecha de presentación de éste.

De esta misma forma, si la solicitud de inscripción protegida por esos avisos, se presentare al Registro dentro de los términos mencionados, dicha inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso.

En caso contrario, la inscripción sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación de la misma.

PROBLEMAS QUE SE PLANTEAN POR LA RETROACTIVIDAD DE LOS EFECTOS DEL AVISO PREVENTIVO.

Ya vimos que el aviso preventivo produce sus efectos desde el momento de su presentación y que la inscripción protegida por ese aviso surte sus efectos retroactivamente a la fecha del mismo, siempre y cuando su solicitud haya sido presentada dentro de la vigencia de éste.

Por otro lado, el aviso preventivo no produce el cierre de Registro, es decir, no es obstáculo para ulteriores anotaciones, puesto que está sujeto a una vigencia limitada. Así bien, estas consideraciones plantean los siguientes problemas:

a).- El aviso preventivo frente a otro aviso preventivo.

En el caso de este enfrentamiento se estará sujeto al principio de prioridad, es decir, que gozará de una prelación privilegiada el primero presentado, suspendiendo el posterior, sus efectos frente a éste mientras el primero se encuentre en vigencia. No obstante, sí surtirá plenamente sus efectos frente a ulteriores anotaciones.

b).- El aviso preventivo frente a anotaciones preventivas.

Apifquense los mismos comentarios anteriores con la salvedad que en este caso, cuando el aviso preventivo da prelación privilegiada a una inscripción frente a una anotación preventiva, ésta se anota pero, se extingue en caso de que los avisos no caduquen por haberse hecho la inscripción protegida en el plazo que señala la ley.

c).- El aviso preventivo frente a Anotaciones preventivas que producen el cierre de Registro.

Sabemos que hay anotaciones preventivas que provocan el cierre de registro, tales como las que asientan providencias que ordenen el secuestro o prohiban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales, así como las resoluciones judiciales en materia de Amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público.

En este caso, estaremos sujetos a dos hipótesis:

I. Que la anotación preventiva sea anterior al aviso preventivo.

II. Que la anotación preventiva sea posterior al aviso preventivo.



En el primer caso, no presenta problema su explicación, resulta claro que si la anotación preventiva es anterior a la presentación del aviso preventivo, siguiendo el principio de prioridad prevalecerá aquella sobre ésta. Es más, no le permitirá la entrada al registro ya que estas anotaciones provocan el cierre de registro.

En el segundo caso resulta más complejo, ya que el aviso preventivo fue anotado primero y como éste no provoca el cierre de registro, la anotación preventiva sí podrá realizarse.

La pregunta que se plantea es:

Si la anotación preventiva tiene como efecto el cierre de registro, y que si bien, el aviso preventivo es anterior a dicha anotación, ¿cómo podrá dicho aviso producir su efecto primordial que es convertirse en una inscripción principal si ésta es posterior al cierre de registro, es decir, a la anotación preventiva?

La respuesta la encontramos en la retroactividad del aviso preventivo.

Si bien es cierto que la anotación preventiva que produce el cierre de registro deviene de un mandamiento judicial, también es cierto que una inscripción protegida

por el aviso preventivo surte sus efectos retroactivamente a la fecha de presentación de éste.

Con esto quiero decir que no basta la orden judicial para que la anotación preventiva surta sus efectos ya que la retroactividad es consagrada por la ley misma a la que no puede oponérsele nada ni nadie incluyendo el decreto judicial que es jerárquicamente inferior.

#### 4.2.1.3. LAS CERTIFICACIONES REGISTRALES.

Otro elemento jurídico para garantizar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario y de derechos reales a través de la publicidad registral resultan ser las certificaciones emitidas por el Registro Público de la Propiedad:

"La certificación, es el acto a través del cual, el registrador da fe de los actos o constancias inscritos en el folio o en el libro correspondiente, o de que no existen, así como del contenido de los documentos de los archivos de la instancia a su cargo."(39)

-----  
(39) Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Ob. cit. pág. 129.

Siguiendo al maestro Colín Sánchez en su obra ya citada y atento a lo dispuesto por el artículo 172 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, existen diversos tipos de certificaciones a saber:

- a) Certificaciones de gravámenes.
- b) Certificación de libertad de los mismos.
- c) Certificación de inscripción.
- d) Certificación de no inscripción.

Este autor, en la página 131 define al certificado de gravámenes como el acto por medio del cual el registrador de la propiedad da fe sobre el estado registral que guarda una finca, en relación con los gravámenes, o limitaciones de dominio.

Así bien, el certificado de libertad de gravámenes es básicamente lo mismo, salvo porque éste dará fe de la libertad absoluta de gravámenes.

Aunque el Maestro Colín Sánchez diga que son cosas distintas, nosotros consideramos que se trata de la misma certificación, solamente que son expedidas una en sentido positivo y otra en sentido negativo.

El certificado de inscripción es el documento expedido por el Registro donde hace constar la existencia de un asiento en particular.

Estos certificados son muy comunes en procedimientos judiciales en particular con juicios de prescripción.

Por otro lado, existen los certificados de no inscripción cuyo objetivo principal es evitar la duplicidad de inscripciones.

Por esta razón, es requisito la expedición de dicha certificación en los casos de las informaciones ad-perpetuum y en la inmatriculación.

También debe entenderse que aún cuando el Reglamento del Registro sólo contempla estos cuatro tipos de certificación, no vemos ningún impedimento para que el Registro pueda expedir otro tipo de certificaciones en obsequio de una mayor publicidad registral.

Puede tratarse de documentos archivados o incluso expedir copias certificadas de folios íntegros o partidas registrales tal y como lo da a entender el artículo 3001 del Código Civil.

Recuérdese que la institución registral tiene como fin proporcionar seguridad jurídica a través de una publicidad integral.

De esta forma he querido terminar la reseña del Registro Público como una institución procuradora de la seguridad jurídica de los derechos reales. Con esto no quiero decir que dé por agotado el tema, no, ni mucho menos, el único fin era resaltar lo que consideré más relevante e inquietante para el suscrito en materia de instituciones registrales.

#### 4.2.2. LA INSTITUCION NOTARIAL.

De la institución notarial se podría hablar tanto, que una vida no sería suficiente para agotar el tema. El notariado no sólo es una figura sino que constituye una auténtica y autónoma rama del Derecho.

La pretensión de este apartado no es explicarla ni reseñarla sino contemplarla únicamente como una institución auxiliar de la publicidad registral al servicio de la seguridad jurídica.

La idea de institución auxiliar no menoscaba su importancia y trascendencia en el mundo registral, pues es

la función notarial la que normalmente en razón de su volumen provoca la actividad registral.

En nuestra legislación vigente todo indica que el notariado es una institución llamada para tutelar el tráfico jurídico inmobiliario entre otras cosas.

Claro está, que el Notario es sólo un eslabón de un mecanismo creado por la ley para la perfección de un derecho.

Desde una perspectiva registral, la actividad notarial constituye la fuente principal de trabajo del Registro Público.

El Registro Público realiza su función registral por rogatio, es decir, a petición de parte.

Así bien, el Notario no es el único que puede excitar a la institución registral pues hay órganos jurisdiccionales o administrativos que también pueden hacerlo. Desde luego, también los particulares tienen la facultad para ello.

Sin embargo, es el Notario el que acapara la atención registral por las funciones que le atribuye la ley en materia inmobiliaria.

4.2.2.1. VINCULACION JURIDICA DEL NOTARIO CON LA PUBLICIDAD REGISTRAL.

La intervención notarial en el mundo registral no es un mero accidente.

Resulta secular la invaluable ayuda que el notariado ha brindado a la sociedad en la protección de los derechos individuales, muy en particular sobre los derechos sobre la propiedad raíz.

La historia nos dice que el notariado nace de la necesidad social de dejar constancia fehaciente de ciertos hechos. A través de los años, décadas y siglos, esta necesidad fue centrándose en el mundo jurídico.

Así, en el siglo XIII D.C. el glosador de la Escuela Bolofesa Rolandino, sentó la idea de que el Derecho es el instrumento que lleva al conocimiento del Arte Notarial.

Hoy en día la intervención del Notario en el mundo jurídico es muy extenso y altamente relevante.

En el Distrito Federal el Notariado ha demostrado ser un gremio por demás confiable, sujeto a toda prueba de honorabilidad y profesionalismo. Ha sabido enaltecer su función y ha probado ser digno depositario de la fe pública.

Desde esta perspectiva, la ley ha sabido encomendar al Notario una función de gran importancia como lo es la vigilancia de las normas objetivas y subjetivas.

Reza un refrán: A notaría abierta, juzgado cerrado.

Es decir, cuando un acto jurídico es realizado con asesoramiento y con apego a la ley, no tiene por que haber controversia.

Pues bien, dentro de las múltiples funciones que realiza un notario, se encuentra el servicio que presta a las operaciones inmobiliarias, ligándolo irremediabilmente de esta forma con la institución registral.

Para comprender este vínculo se hace necesario llevar a cabo un razonamiento Lógico-Jurídico precedido de ciertas premisas a saber:

a). Derecho Real.-

Se entiende por derecho real, el poder jurídico que ejerce una persona sobre una cosa que crea una obligación general de respeto a la situación del titular en relación con la cosa.

b). Efectos del Derecho Real.

Por definición el derecho real produce dos efectos a saber:



**Efecto Interno.** Es el ejercicio del poder jurídico que se ejerce sobre la cosa.

**Efecto Externo.** Es la creación de una obligación universal en favor del titular para ser respetado en relación con el poder que ejerce sobre la cosa. A esto también se le llama "la oponibilidad frente a terceros" u "oponibilidad erga omnes".

c). Tipos de Derechos Reales.

Aún cuando hay una diversidad de clasificaciones sobre los derechos reales por razón de este estudio, sólo atenderemos a una:

- 1.- Derechos Reales de naturaleza mueble.
- 2.- Derechos Reales de naturaleza inmueble.

d). Derechos Reales inmobiliarios.

Siguiendo la definición propuesta podemos decir que el Derecho Real inmobiliario es el poder jurídico que ejerce una persona sobre un bien inmueble.

Recordemos que cuando se habló del principio de especialidad se hicieron notar las clases de inmuebles que hay: inmueble por naturaleza, inmueble por destino e inmueble por el objeto al cual se aplica.

A propósito de ello, el artículo 750 del Código Civil enumera a los inmuebles, resultando en particular su

fracción XII que establece que se reputa inmuebles los derechos reales sobre éstos.

e). Requisito para la producción del efecto externo del Derecho Real Inmobiliario.

Ya habíamos dicho que el efecto externo del derecho real es la oponibilidad frente a terceros, sin embargo, en tratándose de derechos reales inmobiliarios, se establece un requisito indispensable para que ese efecto se produzca; me refiero a su inscripción en el Registro Público, tal y como lo impone el artículo 3011 del Código Civil.

**RAZONAMIENTO.** La Ley ha querido tutelar al derecho real inmobiliario en forma muy específica. No como un simple derecho real, sino atendiendo a la naturaleza inmueble del mismo. Es el tráfico jurídico inmobiliario lo que ha motivado tanto resguardo y reserva por parte del Legislador. Por ello, la Ley ha establecido la necesidad de revestir de forma a los actos o contratos cuyos objetos sean la creación, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales inmobiliarios. Esta forma o formalidad constituye la necesidad de que el acto, contrato o negocio jurídico se exteriorice mediante escritura pública otorgada ante notario.

Sobre estas ideas, el Artículo 78 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal tangibiliza estas reflexiones de la siguiente manera:

"Art. 78.- Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar en escritura ante notario, salvo los casos de excepción a que se refieren los artículos 730, 2317 y 2917 del Código Civil para el Distrito Federal". (40)

Las excepciones a que se refiere este artículo son las relativas a inmuebles (terrenos y casas) que enajene el Departamento del Distrito Federal a personas de escasos recursos o para la constitución de patrimonios familiares.

Considerando estas excepciones y que el Artículo 78 de la Ley del Notariado (derogatorio de diversos preceptos del Código Civil) que amplía el importe mínimo de los valores para determinar si los inmuebles son objeto de escrituración, no deja de ser importante y sumamente

---

(40) Art. 78 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

voluminosa la actividad notarial en este ramo.

Esa actividad notarial traducida en escrituras registrables es la que constituye un vínculo indisoluto con la institución registral.

Esta dependencia crea una continuidad que va del notario al Registro y en reenvío de éste a aquél.

Ahora bien, dentro de las múltiples obligaciones que tiene un notario, aparece una muy importante y que deriva de dicho vínculo;

Consiste en tramitar la inscripción que consigne un acto o contrato que sea registrable y siempre y cuando haya sido solicitado el interesado previo pago de los honorarios y derechos correspondientes (art. 94 de la Ley del Notariado).

De esta manera, en caso de incumplimiento se desprende que, el notario incurre en una responsabilidad civil y por lo tanto quedará obligado frente al perjudicado del resarcimiento de los daños y perjuicios por la omisión o inoportunidad de la inscripción.

El notario, por razón de su delicada función y de lo compleja de su actuación está inmerso en responsabilidades que le rodean por los cuatro puntos cardinales.

Tener la responsabilidad de inscribir oportunamente un documento que consigne un derecho real inmobiliario implica otra serie de responsabilidades previas pero igualmente importantes como lo son:

-El debido asesoramiento a las partes.

-El estudio minucioso de los documentos que le hayan sido presentados.

-La obtención de diversas autorizaciones, permisos o licencias previas al otorgamiento de la escritura.

-La confección propiamente dicha de la escritura con total apego a la Ley satisfaciendo los intereses de las partes.

-Elaborar y dar los avisos correspondientes de haber quedado formalizado el acto o contrato.

-Calcular, retener y enterar los impuestos.

Todo esto da como consecuencia, que el notario es muy vulnerable en su función. Constituye un blanco de responsabilidades civiles, administrativas, penales y fiscales.

Este fedatario responde de su actuación con todo su patrimonio, independientemente que cada año cauciona su función mediante una fianza por un equivalente a 1825 veces el salario mínimo general diario en el Distrito Federal.

Como una ironía de la Ley, en la institución registral sucede todo lo contrario; el Registro Público de la Propiedad como institución está al margen de cualquier responsabilidad, ya que quienes la soportan son sus encargados y empleados. Así es como lo establece el controvertido artículo 3003 del Código Civil que transcribo a continuación:

\*Art.3003.- Los encargados y los empleados del Registro Público, además de las penas que les sean aplicables por los delitos en que puedan incurrir, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieren lugar cuando:

\*I.- Rehusen admitir el título, o si no practican el asiento de presentación por el orden de entrada del documento o del aviso a que se refiere el artículo 3016;

\*II.- Practiquen algún asiento indebidamente o rehusen practicarlos sin motivo fundado;

\*III.- Retarden, sin causa justificada, la práctica del asiento a que dé lugar el documento inscribible;

\*IV.- Cometan errores, inexactitudes u omisiones en los asientos que practiquen o en los certificados que expidan; y

\*V.- No expidan los certificados en el término reglamentario."(41)

---

(41) Art. 3003 del Código Civil Vigente en el Distrito Federal.

Este artículo por su defectuosa redacción pierde su verdadero significado. El problema es de perspectiva, debiera constituir una seguridad y garantía de la buena actuación del Registro ante las peticiones y solicitudes que le hicieren los interesados. Sin embargo, parece ser un precepto de amenaza que el mismo Registro impone a sus encargados y empleados.

De esta forma, la responsabilidad del Registro se reduce a una raquítica responsabilidad personal del encargado o empleado que haya cometido la falta u omisión.

Esta responsabilidad es muy distinta a la del notario, ya que éste es un profesional independiente que aún cuando se le considera como funcionario público, realiza su función con sus propios recursos y bajo su propio riesgo, no así el empleado registral que su actuación depende de la institución a la cual sirve.

Desde el punto de vista del prestatario del servicio registral, esto resulta un atentado a su seguridad patrimonial en un eventual servicio defectuoso, máxime si pensamos que el desafortunado empleado que incurra en alguno de estos supuestos, difícilmente puede dar cumplimiento a sus más elementales necesidades personales y familiares hoy en día.

No con esto quiero decir, que el personal del Registro Público no responda de sus actuaciones dolosas, culposas o imprudenciales. No, desde luego debe responder, pero responder ante la institución registral, pues ésta es la llamada a satisfacer y subsanar las faltas cometidas dentro de la misma, a un particular.

No podemos pensar que todos los provechos (cobro de derechos) redunden en la institución registral y todas las responsabilidades recaigan en sus empleados.

La redacción del artículo que se comenta, parece olvidar el contenido del artículo 1928 del mismo ordenamiento que establece, que el Estado debe responder subsidiariamente de los daños que causen sus funcionarios en el ejercicio de las funciones que les estén encomendadas.

De esta manera y con el objeto de evitar discordancias, se propone modificar el artículo 3003 del Código, a efecto de que se haga una remisión expresa al artículo 1928 del citado ordenamiento (ver conclusiones).

Para concluir este trabajo, quiero mencionar que las Instituciones preservadoras de la seguridad de la actividad inmobiliaria cumplen una misión muy noble, en tanto que tienden a propiciar un clima de confianza y tranquilidad en una de las ramas de inversión más importantes del país.



En el capítulo de conclusiones sentaré algunas de las inquietudes que me motivaron a escribir sobre este tema, pero baste decir aquí, la curiosidad por conocer ese fenómeno mágico-magnético que une afectivamente al hombre con la tierra.

## CONCLUSIONES

I.- La Publicidad Registral se realiza a la luz de la Ciencia Jurídica como la única forma idónea de la preservación de ciertos derechos patrimoniales y de sus efectos. Es un instrumento útil para la consecución de la Seguridad Jurídica que merece la Sociedad que le dio esencia, forma, estructura y vitalidad.

II.- Para comprender su utilidad, se hace necesario echar una mirada atrás en donde la Historia nos marca la pauta de su origen, la razón de su Existencia.

La Propiedad Privada exigía un respeto universal. Respeto que sólo era posible cuando el Derecho era tangible y palpable. El ocultamiento de gravámenes era el insomnio del comercio. La apariencia ya no era suficiente, pues la posesión y la propiedad se confundían.

Era necesario poner fin a tanta incertidumbre, desconfianza y en muchos casos, Injusticia.

III.- Estos problemas se exacerbaban principalmente en el ámbito de la propiedad raíz, por lo que la Publicidad Registral fue centrándose en la tutela de los

Derechos Reales Inmobiliarios, creando de esta forma la Institución Registral nombrada de muchas maneras, pero que hoy conocemos como "Registro Público de la Propiedad".

IV.- La institución registral como base de la Publicidad Inmobiliaria, tuvo un desarrollo secular orientado por necesidades psicológicas, sociológicas, jurídicas y económicas.

Era necesaria su creación por razones psicológicas en la medida en que fuera deseada la tranquilidad individual. Por razones sociológicas, en tanto fuera indispensable una armonía Social. Desde el punto de vista jurídico, se hacía inaplazable la conservación y tutela de los derechos por razones de bienestar común y con el fin de evitar situaciones anárquicas. Y por argumentos de tipo económico, toda vez que el tráfico Inmobiliario era y es cada vez más pujante e importante.

V.- Hoy en día, la Publicidad Registral se rige por principios que son verdaderas fuentes de un Código de Conducta de la Actividad Registral, mismas que se encuentran plasmados en la legislación Vigente.

Desde el punto de vista positivo, la Publicidad Registral y los principios que la rigen, están ordenados en los capítulos I, II, III, IV y V del Título Segundo de la Tercera Parte del Libro Cuarto del Código Civil Vigente para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia Federal.

Desde el punto de vista de la Ciencia Jurídica, la Publicidad Registral no sólo es del ámbito del Derecho Civil, puesto que plantea situaciones y problemas que corresponden a otras ramas como el Derecho Mercantil, Administrativo, Penal, Fiscal, Constitucional y en última instancia, la Filosofía del Derecho.

VI.- Los principios Registrales como fuente de la Normatividad, saltan a la vista en los diversos preceptos del Código Civil conservando su esencia, salvo por algunas variantes en la Redacción de La Ley.

VII.- Resalta de entre estos principios, el de legitimación y fe pública registral, concluyendo que la Legitimación no sólo es un principio registral, sino

un elemento más de validez del acto jurídico que la legislación positiva no enuncia.

VIII.- Estimo que el Código Civil no es que no reconozca la legitimación como elemento de validez, sino que no tuvo la sutileza doctrinaria de separarla de la Capacidad.

Establezco que no es lo mismo la aptitud para ser sujeto de derechos y hacerlos valer (Capacidad), que la específica relación entre el autor de un acto y el objeto del mismo (Legitimación).

Existen diversos preceptos que tutelan silenciosamente la legitimación bajo la figura llamada Capacidad.

IX.- La legitimación como principio registral, se ve disminuida hoy en día a raíz de las reformas al Código Civil en 1979.

La fe pública registral sólo contempla el problema desde el punto de vista del tercero adquirente de buena fe.

Aún cuando el principio puede estar implícito en el artículo 3009 del Código, no se entiende porqué cambiaron la redacción de éste si el antiguo artículo

3007 lo hacía expreso. Da la impresión que el legislador lo quiso desaparecer, situación que dudo mucho, puesto que no estorbaba a nadie, sino por el contrario, constituía una verdadera garantía para los terceros que adquirían de buena fe. Creo yo que esta modificación se debe a la falta de comprensión de los alcances legales de estos preceptos.

Por otro lado, la Adquisición del tercero de buena fe se hace más vulnerable al ampliar las excepciones a esa protección.

Se hace imperativo replantear estos problemas ante el Legislador, pero esta vez demosle la oportunidad de asimilar los cuestionamientos que se exponen.

X.- Expuse y ahora concluyo, que los verdaderos Instrumentos para la Consecución de la Seguridad Jurídica de los Derechos Reales Inmobiliarios se encuentran en el Sistema Registral y en la Institución del Notariado. El primero, como órgano perfeccionador de los Efectos de esos derechos; y la segunda, como el canal idóneo de creación o perfeccionamiento de los actos o contratos que consignan a esos derechos.

XI.- Dentro del Rubro de la Institución Registral, se hizo un análisis y crítica al Sistema de Folio Real en donde pueden detectarse las bondades de este nuevo Sistema, así como las imperfecciones propias de todo lo que es novedoso. Adelantándose a este apartado de conclusiones en el subinciso 4.2.1.1., expuse algunas opiniones relacionadas con este tema.

XII.- Dentro del apartado sobre los Tipos de Inscripción, resalta la Anotación Preventiva en el sentido de considerarla o no como fuente creadora de un Derecho Real.

Se concluye que no es creadora de derechos reales por sí misma y que su único efecto es otorgar un privilegio o preferencia sobre titulares de derechos adquiridos con posterioridad.

XIII.- Así bien, la Oficiosidad del Registro para cancelar Anotaciones Preventivas que prevee el Art. 164 del Reglamento del Registro Público, es totalmente antijurídica ya que es contraria y violatoria del Código Civil, en particular, de sus artículos 3030, 3033 fracción VI y 3035.

XIV.- El Aviso Preventivo constituye un instrumento muy noble en la persecución de la Seguridad Jurídica. Es

un recurso inapreciable de los particulares y por sobre todo del Notario, el cual de esta manera, asegura a partir de un momento determinado, el feliz término de una operación traslativa o de constitución de derechos reales.

Depende de este fedatario la Utilidad de los avisos, pues deberá ser cuidadoso de los plazos perentorios de los mismos.

El aviso preventivo no produce el cierre de registro como algunas anotaciones, pero sí garantiza los derechos preconstituidos a éstas.

XV.- El Notario constituye una institución auxiliar pero no por eso menos importante al servicio de la Publicidad Registral, la cual, como ya se dijo, tiene como fin el aseguramiento de los derechos inscritos.

La actividad notarial no es un mero trámite preinscriptorio, sino que tiende a analizar la actividad inmobiliaria en su fondo y forma.

No es sólo un conducto que une al titular de un derecho inscribible con el órgano registral, ya que es probado que presta un asesoramiento previo a esos titulares y es quien dá debida forma a la expresión



de las voluntades de quienes esperan verías reflejadas registralmente.

El Notariado ha sabido ensalsar su noble función y como ya se dijo oportunamente, ha probado ser un digno depositario de la fe pública.

XVI.- En relación con la responsabilidad que debe tener el Registro Público de la Propiedad como institución, y con el objeto que no haya preceptos contradictorios en el Código Civil en esta materia, propongo reformar el artículo 3003 de dicho ordenamiento para quedar redactado de la siguiente forma:

" Art. 3003.- Sin perjuicio de lo que establece el artículo 1928, los encargados y los empleados del Registro Público, además de las penas que les sean aplicables por los delitos en que puedan incurrir, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieren lugar cuando:....."

XVII.-- Estoy convencido que los puntos tratados en este trabajo, no agotan el tema ni mucho menos. De hecho, hay figuras relacionadas con ésta que no fueron tratadas, pero sí quiero advertir que el objetivo de esta tesis es sembrar una inquietud en la

conciencia de quien esto escribe y de quienes me honren en leerla y analizarla.

Como conclusión final, debo decir que la ignorancia permite dar el lujo de creer saber algo, y cuando ésa se combate a través de los conocimientos, éstos no sólo no la destruyen sino que la acrecentan, puesto que el saber algo, permite apreciar la verdadera e inmensa dimensión del conocimiento.

## BIBLIOGRAFIA

- 1.- Arangio-Ruiz, Vincenzo. Instituciones de Derecho Romano. Trad. de la décima edición Italiana por José M. Caramés Ferro. Sin edición. Ediciones Depalma. Buenos Aires, 1973.
- 2.- Arellano García, Carlos. Derecho Internacional Privado. Cuarta edición. Editorial Porrúa S.A. México, 1980.
- 3.- Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México. Séptima edición. Editorial Porrúa S.A. México, 1979.
- 4.- Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Octava edición. Editorial Porrúa S.A. México, 1982.
- 5.- Branca, Giuseppe. Instituciones de Derecho Privado. Trad. de la sexta edición Italiana por Pablo Macedo. Primera edición. Editorial Porrúa S.A. México, 1978.
- 6.- Carral y De Teresa, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Quinta edición. Editorial Porrúa S.A. México, 1979.
- 7.- Colín Sánchez, Guillermo. Circulares I, II y III de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. Sin edición ni editorial. México, 1978, 1979, 1982 respectivamente.

8.- Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Segunda edición. Editorial Porrúa S.A. México, 1979.

9.- Cruz Ponce, Lisandro y Leyva Gabriel. Código Civil para el Distrito Federal 1932-1982, Edición conmemorativa. Sin edición. Editorial Facultad de Derecho U.N.A.M. México, 1982.

10.- De Angel Yaguez, Ricardo. Apariencia Jurídica, Posesión y Publicidad Inmobiliaria Registral. Sin edición. Publicaciones de la Universidad de Deusto. Bilbao, 1975.

11.- De Ibarrola, Antonio. Cosas y Sucesiones. Cuarta edición. Editorial Porrúa S.A. México, 1977.

12.- Galindo Garfias, Ignacio. Derecho Civil. Quinta edición. Editorial Porrúa S.A. México, 1982.

13.- González y Martínez, Jerónimo. Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil. Tomos I y II. Sin edición. Ministerio de Justicia Sección de Publicaciones. Madrid, 1948.

14.- Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Quinta edición. Editorial Cajfca. Puebla, 1979.

15.- Ladaría Caldentey, Juan. Legitimación y Apariencia. Sin edición. Bosch, Casa Editorial. Barcelona.

16.- Lozano Noriega, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos. Segunda edición. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. México, 1970.

17.- Lutezco, Georges. Teoría y Práctica de las Nulidades. Trad. Manuel Romero Sánchez y Julio López De la Cerda. Quinta edición. Editorial Porrúa S.A. México, 1980.

18.- Margadant S., Guillermo Florís. El Derecho Privado Romano. Séptima edición. Editorial Esfinge S.A. México, 1977.

19.- Marín Pérez, Pascual. Introducción al Derecho Registral. Sin edición. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid.

20.- Mateos Alarcón, Manuel. Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal. Sin edición. Editorial Imp. De Díaz De León Sucs., S.A. México, 1893.

21.- Membria del IV Congreso Internacional de Derecho Registral. Tomos I y II. Sin edición ni editorial. México, 1980.

22.- Obregón Heredia, Jorge. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Tercera edición. Editorial Obregón y Heredia S.A. México, 1981.

23.- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial. Primera edición. Editorial Porrúa S.A. México, 1981.

24.- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Historia de la Escribanía en la Nueva España y el Notariado en México. Primera edición. Universidad Nacional Autónoma de México. México, 1983.

25.- Pérez Lasala, José Luis. Derecho Inmobiliario Registral. Sin edición. Ediciones Depalma. Buenos Aires, 1965.

26.- Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Trad. D. José Fernández González. Sin edición. Ediciones Selectas. México. D.F.

27.- Planiol, Marcel. Traité Ellementaire de Droit Civil. Tomo I. Décimaquinta edición. Librairie Generale de Droit & de Jurisprudence. París, 1908.

28.- Ponencias del 4o. Congreso Nacional de Derecho Registral en la Ciudad de Durango. Sin edición ni editorial. México, 1979.

29.- Rojas Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomos Primero, Tercero y Sexto, Vols. I y II. Tercera edición. Editorial Porrúa S.A. México, 1977.

30.- Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles. Séptima edición. Editorial Porrúa S.A. México, 1984.

31.- Sánchez Medal, Ramón. Una nueva Legislación sobre Contratos y sobre Propiedad Urbana. Sin edición ni editorial. México, 1976.

32.- Vázquez Pando, Fernando A. Notas sobre la evolución de la diferenciación entre la Prenda y la Hipoteca en el Derecho Mexicano, y guía para el estudio de sus antecedentes. Publicado en el Libro del Cincuentenario del Código Civil. Primera edición. Universidad Nacional Autónoma de México. México, 1978.

33.- Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. Segunda edición, Editorial Porrúa S.A. México, 1985.

#### LEGISLACION

1.- Código Civil de 1884. Editorial Herrero Hermanos, Sucesores. México, 1908.

2.- Código Civil para el Distrito Federal. Editorial Porrúa S.A. México, 1977.

3.- Código Civil para el Distrito Federal. Editorial Porrúa S.A. México, 1984.

4.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Editorial Porrúa S.A. México, 1982.

5.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Editorial Porrúa S.A. México, 1985.

6.- Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Editorial Porrúa S.A. México, 1985.

7.- Ley del Notariado para el Distrito Federal. Editorial Porrúa. México, 1983.

8.- Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal. Editorial Porrúa S.A. México, 1980.

9.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad. Editorial Porrúa S.A. México, 1984.