



24-268

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

**Escuela Nacional de Estudios Profesionales
A C A T L A N**

**El Tercero ante el Registro
Público de la Propiedad**

T E S I S

Que para obtener el título de

LICENCIADO EN DERECHO

P r e s e n t a:

José Zarza Ocaña

1 9 8 8

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis 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

	Páj.
PROLOGO.....	1
CAPITULO PRIMERO. - ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA - INSTITUCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.	
1. - Grecia.....	2
2. - Egipto.....	4
3. - Roma.....	5
a). - Periodo Primitivo.....	5
b). - Periodo Clásico.....	7
c). - Periodo de Justiniano.....	7
4. - Derecho Germánico.....	8
5. - Derecho Español.....	12
a). - Periodo de Publicidad Primitiva.....	13
b). - Periodo de Influencia Romana.....	14
c). - Periodo de Registración.....	14
CAPITULO SEGUNDO. - ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA - INSTITUCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO.	
1. - Antes de la Conquista.....	17
2. - Durante la Colonia hasta la Guerra de Independencia.....	21
3. - Después de la Guerra de Independencia hasta nuestros días.....	21
CAPITULO TERCERO. - SISTEMAS REGISTRALES.	
1. - Sistema Francés.....	33
a). - El aspecto formal.....	33
b). - El aspecto material.....	34
2. - El Sistema Alemán.....	35
a). - El aspecto formal.....	36
b). - El aspecto material.....	37
c). - Acuerdo de inscripción.....	37
d). - Prioridad y Especialidad.....	38
e). - FA Pública.....	38
f). - Irrevocitud.....	39
g). - Anotaciones preventivas.....	39
3. - El Sistema Australiano.....	39
a). - El aspecto formal.....	40
b). - El aspecto material.....	42
c). - Inmatriculación.....	42
d). - Individualidad de la finca.....	43
e). - Irrevocabilidad del Título.....	43
f). - Publicidad del Registro.....	43
g). - Responsabilidad del Estado.....	43
4. - Sistema Español.....	44
a). - Aspecto formal.....	44

	Pág.
b).- Aspecto material.....	45
 CAPITULO CUARTO.- PRINCIPIOS REGISTRALES.	
1.- Principio de Inscripción.....	52
2.- Principio de Especialidad.....	54
3.- Principio de Consentimiento.....	56
4.- Principio de Tracto Sucesivo.....	57
5.- Principio de Rogación.....	59
6.- Principio de Prioridad.....	61
7.- Principio de Legalidad.....	63
8.- Principio de Legitimación.....	65
9.- Principio Potestativo.....	70
10.- Principio de Publicidad.....	70
 CAPITULO QUINTO.- LOS ACTOS Y HECHOS REGISTRABLES.	
1.- Actos y Hechos registrables.....	75
2.- Actos y Hechos anotables.....	77
a).- Anotación preventiva.....	81
b).- Anotación definitiva.....	81
 CAPITULO SEXTO.- EL TERCERO ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.	
1.- Tercero en el orden civil.....	91
2.- Tercero adquirente.....	92
3.- Tercero registral.....	92
a).- Requisitos para ser tercero registral.....	92
4.- Tercero beneficiado con el Registro Público.....	100
5.- Tercero perjudicado con el Registro Público.....	101
 CONCLUSIONES.....	 106
 BIBLIOGRAFIA.....	 109

P R O L O G O

El Derecho Registral, considerado por algunos juristas como "Un Capítulo del Derecho Civil", es ciertamente una disciplina jurídica originalmente incluida dentro del Derecho Civil, pero que actualmente goza de autonomía y se encuadra dentro del Derecho Público, por la seguridad jurídica que a través de la publicidad dá a las relaciones contractuales o situaciones de hecho de las diversas personas.

Esta Institución va creciendo en importancia, en una forma paralela al crecimiento demográfico de nuestro país, pues la necesidad de un lugar donde vivir, ha creado un inmenso tráfico jurídico inmobiliario, convirtiendo a la Institución en una importante necesidad por el servicio que presta, ya que ello trae como consecuencia inmediata una serie de manifestaciones internas y externas, que nos llevan a tratar de conocer y estudiar el tema que se plantea, que es el tercer antecedente ante el Registro Público de la Propiedad.

Así pues, nuestro tema se origina entre otras causas por los actos ilícitos relacionados con los inmuebles.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA INSTITUCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

El Derecho, a través de la historia, nos hace notar que la publicidad como consecuencia y efecto del Registro Público, no siempre ha tenido el mismo significado, ya que ésta se ha transformado y ha sufrido cambios según los tiempos; de la misma forma su finalidad y objetivos han sido condicionados a las exigencias y necesidades del hombre, mostrando con esto que la publicidad, en las transmisiones de bienes inmuebles, ha sido desde las formas rituales y religiosas, hasta los sistemas publicitarios registrales de nuestros días, adaptable como lo es al derecho propio.

Desde tiempos antiguos, la idea de publicidad en las transmisiones de inmuebles ha sido conocida y utilizada como medio para dar seguridad a las adquisiciones, como lo encontramos en el capítulo XXIII del libro de Génesis, en donde Abraham, al comprar un terreno para sepultar a su esposa Sara, hizo entrega del precio convenido a Efrón, en presencia de los hijos de Het y de todos los que entraban por la puerta de la Ciudad. Así encontramos a otros autores que anteponen a lo anterior, como ejemplos de inicios de la publicidad, a los "horoi", que fueron en un inicio simples mojones y más tarde se colocaron en los campos o cerca de los edificios gravados con hipoteca, es decir, pilastras, donde se hacían con

tar los créditos impuestos a las fincas en que se colocaban; otro ejemplo serían las tabulae (tablas), de que hablan en el Corpus Juris y que en Roma atestiguaban la libertad o gravamen de los predios. Todo lo anterior se vislumbraba como simples medios de publicidad elemental no existiendo consecuencia alguna ni sanción, sin revestir el carácter de condición indispensable como elemento de validez del acto, o para que surtiera efectos contra tercero.

Y como es opinión universalmente reconocida por los jurisconsultos más celebres de todos los países, que no se puede empezar un trabajo jurídico u obra, sin acudir a la fuente de todas las legislaciones, daremos inicio con el antecedente histórico de Grecia.

G R E C I A

Las transmisiones, en Grecia, tenían como cualidad general el ser públicas, ya que como característica de esto había la costumbre de celebrar los actos y ventas en mercados públicos, no existiendo uniformidad en las formas de publicidad inmobiliaria que variaba según la región en que se celebrara, tales son: la asistencia de tres vecinos a fin de que pudiesen testimoniar sobre el acto y quienes recibían públicamente una moneda, según unos del vendedor, según otros del comprador; otro sería el anuncio de la transmisión por medio del pregonero público o mediante carteles fijados en sitios públicos. Posteriormente adquiere mayor seguridad la transmisión, con la intervención del Magistrado, quien inicialmente apare-

ca como testigo y después como autorizante del acto, lo que --
viene a constituir quizás el primer antecedente de un contra-
to de esa naturaleza otorgado ante una persona investida de --
fe pública.

En el Atica, la hipoteca era grabada en piedras o postes
de madera llamados "horoi", que se colocaban en los fundos --
gravados. Para conocimiento de los terceros, en la inscrip-
ción sobre los "horoi", se hacía constar los siguientes datos:
identificación del objeto hipotecado, naturaleza de la garan-
tía y del crédito, el importe de éste, nombre del acreedor, --
así como fecha de la constitución de la hipoteca.

Cabe apuntar también que en otros lugares de Grecia, --
existieron Registros Públicos en los que se inscribían los --
actos y contratos relativos a bienes inmuebles. En Rodas, --
por ejemplo, para la validez de la venta, era necesaria su --
inscripción en el Registro Público. En Efeso, las enajenacio-
nes se publicaban por cartel expuesto en el templo de Diana, --
remitiéndose una copia al encargado del Registro, para que --
las operaciones pudieran ser conocidas por terceros interes-
dos.

En otros lugares, el que iba a adquirir, no tenía la obli-
gación de hacer entrega del precio pactado a quien le vendía,
si éste no le mostraba un certificado expedido por el conser-
vador o archivero de títulos, en el que apareciera que el --
inmueble se encontraba libre de cargas y gravámenes.

E G I P T O

Este pueblo antiguo señala Sanz Fernández, "es el único en que puede verse un cierto precedente de la publicidad, al menos en su organización, donde el régimen se desarrolló principalmente ante las necesidades probatorias producidas por -- las frecuentes inundaciones del Nilo." (1). La publicidad registral y el sistema documental empleados, proporcionaban -- una mayor seguridad al tráfico inmobiliario. El procedimiento de inscripción en las enajenaciones y gravámenes era rigi- -- damente formalista y se hacía en razón de la instancia del -- interesado. Esta instancia (prosaquelia), se dirigía al con- -- servador del Archivo, determinando en ella exactamente la -- finca y su inscripción a favor del dueño, el acto que se pre- -- tendiera anotar con las circunstancias principales, especial- -- mente el nombre del adquirente y la determinación del precio, en caso de venta, o del importe del crédito si se tratara -- de hipoteca, y la petición al funcionario de que se ordenara la autenticación e inscripción del acto. El encargado del -- Archivo (agoranomo), previa calificación de los datos de he- -- cho y de derecho alegados en la instancia y comprobación de -- la previa inscripción a nombre del solicitante y una vez que comprobaba la legitimación de éste, concedía su autorización pudiéndose así practicar la nueva inscripción a favor del -- adquirente.

La finalidad de estos Archivos ha sido discutida y algu-

(1) SANZ FERNÁNDEZ, Angel. Instituciones de Derecho Hipotecario. Tomo II. Instituto Editorial Reus. Madrid, España 1953. Pág. 43.

nos autores le han atribuido un mero alcance fiscal, mientras otros les han reconocido valor dentro del derecho privado: -- bien sólo a los efectos de la prueba o bien a los efectos -- de publicidad y de tráfico, tutelando los derechos de los -- particulares por medio de la inscripción.

R O M A

Justificable es, señala Floris Marqadant, que, "tratándose se de una época en que predomina un régimen económico rudimentario y de labranza, el tráfico de las cosas tenía su origen, aparentemente, por medios distintos a los negocios contractuales que constituían su fundamento." (2).

Importante es la distinción entre res mancipi y res nec mancipi y entre cosas muebles e inmuebles, sobre toda la primera por el interés histórico que representa.

Las res mancipi, son las tierras de labranza de los romanos con todo lo necesario para su cultivo, los fundos itálicos, las servidumbres rústicas, los esclavos y los animales de tiro y carga.

Las res nec mancipi, son las demás cosas que están en el comercio.

En la evolución de la publicidad inmobiliaria romana y siguiendo a Roca Sastre, pueden distinguirse tres periodos: -- "el primitivo, el clásico y el justiniano." (3)

a).- Periodo Primitivo.- Esencialmente formalista, era -- la transmisión de los bienes, tanto muebles como inmuebles, --

(2) FLORIS MARQADANT, S. Guillermo. El Derecho Privado Romano. Segunda Edición. Editorial - Esfinge, S.A. México, D.F. 1968.

(3) ROCA SASTRE, Ramón María. Derecho Hipotecario. Séptima Edición. Bosch, Casa Editorial, - S.A. Barcelona, España 1979. Pág. 104.

fundada principalmente en la mancipatio y la in iure cessio.- La primera tenía aplicación a la res mancipi y la segunda a la res nec mancipi, y tanto una como otra constituyen formas civiles de adquirir la propiedad.

La Mancipatio.- Señala Carral y de Teresa, "es una forma de contratación esencialmente formalista, porque las frases rituales, los gestos y la actitud general de los intervinientes, son el elemento sin el cual las partes no pueden quedar obligadas, ni surtir efectos los actos que se celebren". (4)

El enajenante y el adquirente se reúnen delante de cinco testigos y un libripens o portabalanza; todos deben ser pòberos y disfrutar del commercium; es necesario también que la cosa de la cual se trata de transferir la propiedad, esté exhibida, a menos que fuese un inmueble, en cuyo caso esta condición, que era incomoda e imposible de cumplir, bastaba algo que la simbolizase, como por ejemplo, una teja, un terrón, etc., requisito que después desapareció. Después dicho acto, se realizó mediante la expresión de las actitudes solemnes. Los elementos del acto eran: el cobre, la balanza y el pesador. La función de los testigos era dar fe del negocio jurídico celebrado.

La In Jure Cessio.- Esta era una simulación de juicio reivindicatorio, con allanamiento a la demanda, en la que el adquirente asumía la misma actitud que en la mancipatio, tocando también la cosa, con la diferencia que aquí los trámites -

(4) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Octava Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1984. Pág. 221.

tenían lugar ante el Magistrado, en presencia del transmitente, y sin asistencia de testigos. Ante la reclamación y declaración del adquirente, el enajenante guardaba un silencio formal, absteniéndose de contestar, consiguiéndose así los efectos jurídicos deseados, lo cual se confirmaba mediante el fallo del Magistrado. Era más bien éste, un proceso judicial -- amigable, ya que no se pretendía establecer, ni aún supuestamente, una relación jurídica contenciosa que se tratara de -- solventar mediante una sentencia, pues tanto el magistrado, -- como las partes, sabían de antemano lo que querían y lo que -- tenían que hacer.

b).- Período Clásico.- La característica esencial en este período, es el descuido de las formalidades publicitarias en las transmisiones. La mancipatio y la in iure cessio, quedaron relegadas a un segundo término, predominando la entrega -- de las cosas sin formalidad alguna, con lo que viene a aparecer la Traditio. Otra de las instituciones de publicidad inmobiliaria que aparecen en Roma, es la insinuatio la cual se -- concretó a las donaciones de cierta cuantía y era constituida por un acto complejo que era integrado por los siguientes elementos: consignación por escrito, tradición ante testigos y -- toma de razón en el registro. En realidad éste último elemento formaba en sí la insinuatio y su finalidad era establecer un medio de comprobación.

c).- Período Justiniano.- En este período, aún subsis--

ten la mancipatio y la in jure cessio junto a la traditio, pero al caer en desuso dichas formas, el primario sistema de la entrega material de cosa enajenada se generalizó en forma de traditio. Este proceso fue el producto de las reformas realizadas por Justiniano al terminar con la distinción entre las res mancipi y la res nec mancipi, asimilándolas, con la salvedad de que para la transmisión de inmuebles estableció el requisito de la escritura, apoyándolas en gran forma ya que en la práctica de que tales transmisiones exigió fueran indicadas ante los gesta, es decir, que, a fin de dar a las declaraciones de las partes el valor de acto público, los procesos verbales debían ser redactados ante las cancellerías de los tribunales. No obstante, la transmisión inmobiliaria estaba exenta de formalidades propiamente dichas y la registración que se hacía era esporádica y sólo tenía efectos probatorios entre las partes.

DERECHO GERMANICO

Desde que aparece delimitada la propiedad particular en el pueblo germánico, empieza a desarrollarse bajo un régimen jurídico de publicidad con gran trascendencia en su historia. En las transmisiones de dominio, el derecho germánico se caracteriza en este punto por la rigidez formalista exigida en estos actos. Este formalismo se aplicó entre los germanos especialmente a los bienes inmuebles, y se manifiesta en di-

versas formas que se pueden dividir en dos grandes grupos: -- las formas de carácter judicial y las de carácter extrajudicial, que en cierta forma recuerdan la distinción romana de la mancipatio y la in jure cessio.

a).-- Las formas judiciales.-- Empezó admitiéndose por los germanos que el condenado en juicio a transmitir la propiedad de un inmueble, podía hacer el abandono de la finca ante el juez, otorgándose por éste la investidura a favor del adquirente. Las incomodidades de la investidura corporal o extrajudicial, se hace muy frecuente el uso de lo judicial, mediante un juicio ficticio o convenio, análogo a la in jure cessio romana.

La transmisión judicial se convierte pronto de un juicio contencioso a un simple acto de jurisdicción voluntaria, por el cual discurren después todos los actos transmisivos.

La investidura judicial, produce los efectos de una sentencia en favor del adquirente. Estos efectos se refuerzan posteriormente al añadirse a ella un procedimiento de liberación, por el cual se hacen llamamientos por edictos a quien tenga algún derecho sobre la cosa para que la ejercite, perdiendo dicho derecho si no lo ejercita dentro del término de un año y día, por considerarse entonces legítima la investidura, la cual tenía como efecto que los favorecidos por ella no podían ser perturbados o despojados de su posesión, teniendo como preferencia un privilegio en primer término. Dice Gonzá-

lez y Martínez "es el juicio que en la edad media, en el derecho germánico, se le otorgaba a quien tenía la facultad de probar, asimismo correspondía al titular de la investidura ideal, el beneficio de probar y cuando promovía el juicio como actor contra el que gozaba la investidura corporal". (5)

b).- Las formas extrajudiciales.- En esta forma, la transmisión del dominio reviste una gran solemnidad. Los germanos partieron al igual que los romanos, de la idea de que el simple contrato o consentimiento, no es suficiente por sí sólo para transmitir la propiedad.

Este efecto deriva directamente de la tradición. El acto de la tradición era solemne y público, se llevaba a efecto en presencia de la asamblea (thing), de todos los hombres libres (ranchimbourgo), que se reunían en un lugar destinado al efecto (Mallus), bajo la presidencia de un jefe electivo (thunqihus o thingman); más adelante bastó la presencia de testigos, diversos en número, según la importancia de la finca.

La tradición o investidura corporal se desenvolvía ante ellos en una forma simbólica y se componía en dos actos diferentes: a).- La entrega que se efectuaba mediante signos representativos de la finca, ya fueran puramente naturales, tales como un puñado de tierra, una rama de árbol, una piedra, etc., ya puramente simbólicos, como la mano, el quante, la festuca, etc. A esta forma de tradición, la sustituye des---

(5) GONZALEZ Y MARTINEZ, Jerónimo. Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil. Publicaciones del Ministerio de Justicia. Madrid, España 1956. Pág. 37.

pués la entrega de la cosa por carta o escritura; y, b).- El abandono por parte del transferente, que podía hacerse en forma corporal, como saltando la tapia, o formalmente, mediante una abdicación o declaración solemne.

Las dos formas de transmisión, la judicial y la extrajudicial, tuvieron como forma el uso, tomándose nota del acto de transferencias en los archivos judiciales o del consejo municipal.

Posteriormente se transcribían en un libro de Registro de la Propiedad, que se puede decir es un auténtico antecedente del actual Registro, aumentando sus efectos y modalidades con el tiempo hasta ser un medio de protección de terceros.

Durante el siglo XII aparecen, en 1135, los famosos Libros de Colonia y se extiende el uso de hacer constar en libros las transacciones inmobiliarias. Primeramente la inscripción tenía valor probatorio del negocio y posteriormente se tornó en constitutiva. El negocio de transmisión y la inscripción pasaron a ser elementos indispensables para que se produjera la transmisión. Por otra parte surge la técnica del folio real según aparece en el Registro de Oantzing.

En el siglo XVI, el derecho germánico recibe una fuerte influencia del derecho romano que repercutió considerablemente en el derecho privado y produjo una pluralidad de sistemas de publicidad inmobiliaria.

En el siglo XVIII, se opera un movimiento de retorno al

Derecho Natural. que en relación a las transmisiones inmobiliarias, se traduce en la intensificación del régimen de -- publicidad, otorgando a la inscripción enérgicos efectos protectores. Resultado de este movimiento fueron las leyes prussianas de 20 de diciembre de 1785 y de 5 de mayo de 1872, -- considerada esta última como el precedente inmediato del sistema actual.

El primero de enero de 1900, al anunciarse el presente -- siglo XX, entró en vigor el Código Civil (BGB), de 18 de -- agosto de 1896, con la publicación de este Código y la Ordenanza Inmobiliaria de 24 de marzo de 1897, sustituida luego -- por la ley de agosto de 1935, se logra la deseada Unidad Legislativa y la vigencia de un sólo sistema registral, aplicable para todo el territorio nacional alemán.

La Doctrina estima que Alemania es la cuna de la publicidad moderna.

Sanz Fernández, opina que "corresponde al derecho germánico el mérito de haber sido la cuna del principio de publicidad inmobiliaria." (6).

DERECHO ESPAÑOL

La evolución de la publicidad inmobiliaria Española, escribe Roca Sastre, se puede dividir en tres periodos o etapas: Publicidad Primitiva, Influencia Romana y Periodo de Registración.

(6) SANZ FERNANDEZ, Angel. Op Cit. Pág. 48.

a).- Período de Publicidad Primitiva.- En este período - la transmisión de inmuebles tiene marcada influencia romana - caracterizándose principalmente por el cumplimiento de ritos y solemnidades externas. Posteriormente con la dominación romana, penetró el sistema de la traditio, que no imperó predominantemente.

Durante la conquista de los visigodos, prevaleció el Derecho Romano, reforzando sus leyes el sistema formalista de transmisión primitiva. Con la invasión Árabe, la reconquista reproduce con mayor fuerza el engrandecimiento de las costumbres indígenas de publicidad, cosa que se desprende de sus primeros cuerpos legales llamados fueros municipales. En estos fueros, que eran contrarios a la clandestinidad de las transmisiones inmobiliarias y que además contenían diversas formas de publicidad, entre las cuales se encontraba la Robra ción o Robaratio que consistía en la ratificación pública de las ventas de los inmuebles, encaminadas a asegurar el derecho del adquirente contra tardías o dolosas reivindicaciones de terceros. Los fueros tenían ciertas variantes: en el Fuero de Alcalá de Henares, la ratificación se hacía los días domingos a la salida de Misa; El Fuero de Alcalá de Tormes, establecía que la Robración se realizara ante testigos que vieran y conocieran a las partes; En el Fuero de Sepúlveda, la robra ción se realizaba ante el Consejo Municipal; El Fuero de Burgos y Fuero Viejo de Castilla, se establecían la prohibición

de transmitir de noche ni de día a puertas cerradas; y, el --
Fuero de Plasencia y Fuero General de Navarra, en donde el --
anuncio de las transmisiones se hacía por pregones de tres --
días en la Ciudad.

Esta forma de publicidad existió hasta que llegó la for-
mula romana de la traditio, la cual carecia de toda solemnidad.

b).- Periodo de Influencia Romana.- Como consecuencia de
la influencia científica del Derecho Romano, se prescindió --
las formas solemnes de publicidad, existiendo únicamente jun-
to con la traditio, la institución de la insinuatio en mate-
ria de donaciones.

La influencia romana de clandestinidad en las operacio-
nes carentes de toda publicidad, hizo preocupante la situa-
ción, pero el desarrollo e incremento de las relaciones juri-
dicas hizo que se adoptaran formas de publicidad adecuados, --
para proteger las adquisiciones de bienes y las constitucio-
nes de gravámenes, dándose paso primeramente a la constitu-
ción de censos o prestaciones reales, luego a las hipotecas, --
para terminar en todas las transmisiones inmobiliarias.

c).- Periodo de Registración.- Los antecedentes de la --
legislación propiamente registral y los más próximos de la --
inmobiliaria o hipotecaria, se encuentran en la pragmática de
1539 y nos muestra que el registro u oficio de hipotecas se --
creó por disposición de don Carlos I y doña Juana, reyes de --

Castilla de aquella época. Allí se prescribe que: "En cada -- Ciudad, Pueblo, Villa o lugar donde hubiere Cabeza de Juris-- dición, haya una persona que tenga un libro en que registren todos los censos e hipotecas de las casas y heredades y si no se registraran dentro de seis días después de que fueron he-- chos no hagan fe; se juzguen conforme a ellos, ni sea obliga-- da a cosa alguna ningún tercero o poseedor aunque tenga causa de vendedor, y que tal registro no se muestre a ninguna perso-- na sino que el registrador pueda dar fe si hay o no algún tri-- buto, cuenta o pedimento de vendedor". (7)

Esta forma de publicidad se limitaba a los censos que -- gravitaban sobre los bienes muebles e inmuebles.

El Período de Registración se inicia con la Real Pragmá-- tica del 13 de enero de 1768, en la que se crearon los Oficios de Hipotecas, sus disposiciones resultan sumamente importan-- tes, pues contienen preceptos registrales dignos de análisis; posteriormente en esta pragmática Carlos III, pretendió mejo-- rar la condición social de los pueblos que se encontraban ba-- jo su gobierno, y es entonces cuando empieza a delinear un -- cuerpo especializado en registro, con disposiciones tan impor-- tantes y necesarias como lo fueron las siguientes: "Se esta-- blece como obligación de los escribanos de Ayuntamiento de -- las Cabezas de Partido, lleven un libro de registro de Hipo-- tecas por cada pueblo que configuren el Distrito, distribuyen-- do los asientos por años, encuadernándolos y foliándolos, y -

(7) BENITEZ MANLIEN, Bartolomé. Leyes Hipotecarias y Registros de España. Editorial Cas-- talia. Madrid, España 1974. Pág. 29.

si las hipotecas estuvieren situadas en distintos pueblos se anotará en cada una las que correspondan". (8)

Cabe señalar que la registraci3n se realizaba por el sistema de encasillado y por orden de despacho de documentos, en donde era necesaria para acreditar dicho registro la primera copia que diere el escribano que la hubiere otorgado, copia que al calce contenia la correspondiente inscripci3n. De igual forma el escribano debia tomar nota en el libro correspondiente de los siguientes datos: Fecha del instrumento, nombre y domicilio de los otorgantes, clase de contrato con sus respectivas características. Los actos que no estuvieren inscritos carecian de valor probatorio ante los tribunales.

La anterior Pragmática de 1768, tuvo fuerte impulso con la implantaci3n del Real Decreto de 1829, que impuso el llamado Impuesto de Hipotecas, reformado a su vez por el Real Decreto de 1845. Todos estos documentos sirvieron de precedente a la Ley Hipotecaria de 1945.

(8) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Apuntes para la Historia del Registro P3blico de La Propiedad. Asoc. Nal. del Notariado, A.C. M3xico 1980. P3g. 23.

CAPITULO SEGUNDO
ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA INSTITUCION DEL
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO

ANTES DE LA CONQUISTA:

Las normas que regían las manifestaciones de la vida - - privada de los diferentes pueblos mexicanos, eran eminentemen- te consuetudinarias, por lo que no se puede hablar propiamen- te de legislaciones y menos aún de la existencia del Registro Público de la Propiedad Inmueble.

El rasgo fundamental de esta época consistió en la inte- gración de verdaderos imperios, cuyo derecho lo constitulan - la serie de costumbres transmitidas de generación en genera- ción.

Una de las más importantes culturas que se estableció -- en el Valle de México, fué la azteca, de la que no se conocen formas específicas de realización de actos traslativos de - - bienes inmuebles, debido, tal vez, a la costumbrista organiza- ción social que prevalecía en su territorio. Así pues, la - - cultura azteca, tan grande y admirada por los conquistadores, no dejó huella respecto a transmisiones de propiedad, sino -- sólo rasgos y matices de la forma de dividir la propiedad.

Al efecto, las propiedades estaban divididas en tres cla- ses: a).- Tecpantlalli, o de la Corona, que eran las tierras dadas en usufructo por el rey, en virtud del cargo o empleo -

que desempeñaban los altos servidores de él, llamados tecpan-pouquí o tepantlaca, es decir, gente de palacio, y así es como los jueces tenían tierras que sembraban y cuyos productos se consideraban como pago o remuneración de sus servicios. -- Estas tierras no podían ser vendidas por los jueces, sino que pasaban al que los sucedía en el cargo, ya que cesando el servicio, cesaba el usufructo: b).- Pitlallí.- Eran las tierras que el rey repartía, a los miembros de su familia, las cuales se transmitían por herencia al hijo mayor, constituyendo un mayorazgo o también repartidas a los guerreros que se distinguían por sus hazañas. Los poseedores de estas tierras recibían el nombre de tequihua, estaban libres de tributo, con la encomienda siempre de estar listos para cualquier servicio: c).- Teotlapan: Eran las tierras que estaban destinadas al sostenimiento del culto, de los sacerdotes, así como a la construcción y reparación de los templos. Estas tierras, conocidas también como de los dioses, eran inalienables: d).- Calpulli o de los barrios de la ciudad. Estas tierras se daban igualmente en usufructo y no en propiedad, o se daban en arrendamiento a terratenientes que pagaban renta en producto de la tierra pudiendo ser arrendatario de otro barrio u otro pueblo. La posesión del calpulli quedaba sujeta a la condición de cultivarla, bajo pena de perderla si se abandonaba el cultivo por dos años consecutivos y de igual forma la perdían en el caso de dejar de ser vecinos del mismo por irse --

a vivir a otro barrio.

Las heredades estaban delimitadas por cercas de piedra o setos vivos de maqueyes u otras plantas; asimismo en los templos se conservaban las pinturas de las tierras; las del rey se encontraban marcadas con color púrpura, las de los nobles con encarnado o grana, y la de los calpulli, con amarillo claro, aunque algunos autores señalan que aparte de dichas pinturas, existieron planos con las mismas características en cuanto a la distribución de las tierras y los colores, y que los utilizaron como medio de prueba, de sus derechos de posesión sobre ellas, por otro lado los límites de cada posesión, tomaban como punto de partida un cerro, un río u otra señal, las superficies de los terrenos se marcaban con cifras referidas al perímetro o bien a la capacidad de la siembra. "Se trazaban los terrenos en cuadriláteros iguales, tenían una unidad de medida longitudinal; el octatatl, equivalente a tres varas de burgos o 2.541 metros o subdivididas en cinco menores .503 milímetros." (9).

Zurita, con el fin de establecer conceptos jurídicos del régimen de propiedad, sugiere las siguientes observaciones:

"a).- El llamado derecho de propiedad, dependía, en gran parte, del arbitrio del soberano, no sólo en las tierras de la corona o tecpantlalli, sino en las demás, pues fuera de las de Texcoco y Tlacopan y las de la pequeña isla asiento de Tenochtitlan, las demás eran de conquista en que el rey manda

(9) BRAVO UGARTE, José. Historia de México. Tomo I. Editorial Jus, S.A. México 1960. Pág. - 125.

ba con poder absoluto, y ya que no despojara a los pueblos. -- porque esto habría dejado a la tierra sin quien la cultiva-- se, si gravaba a los poseedores con tributos que, sumados a -- los que se pagaban a los señores locales, prácticamente absor-- vían todos los productos del suelo, dejando a los que lo culti-- vaban lo indispensable para vivir en la pobreza.

b).- Fuera de la propiedad perteneciente a la familia -- del rey y a algunos grandes dignatarios, que podían enajenar sus tierras, propiedad, un tanto precaria y revocable, las -- tierras eran poseídas en común, y el título para disfrutarlas provenía, no de un derecho individual, sino de la calidad de vecino y del hecho del trabajo.

c).- El cultivo a mano, que era intenso alrededor de las poblaciones, debía sin beneficio y sin título grandes exten-- siones, quizá fértiles, pero sin dueño, porque los indios -- preferían cultivar una tierra pobre, pero cercana a su habita-- ción.

d).- Los españoles, pensando a su modo, creyeron ver un derecho de propiedad entre los aztecas; en realidad ellos -- introdujeron esa institución y los indios consolidaron así -- una situación precaria e indefinida". (10)

Con todo lo anterior se puede ver que no existió ningún sistema publicitario de propiedad entre los aztecas, pero en cambio "Encontramos que idearon un medio para probar dicho -- derecho, es el caso de los mapas que les servían de escritu--

(10) ESQUIVEL OBRIGON, Toribio. Apuntes para la Historia del Derecho en México, Tomo I. Se-- gunda Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1984. Pág. 181.

ras al grado de que los magistrados españoles utilizaron estos mapas para resolver los conflictos entre indios sobre la propiedad y posesión de la tierra." (11)

DURANTE LA COLONIA HASTA LA GUERRA DE INDEPENDENCIA

Durante los tres siglos que duró el coloniaje, todas las instituciones jurídicas españolas fueron íntegramente trasplantadas a nuestro país, mediante Reales Cédulas, Provisiones y Ordenamientos.

Como quedó relacionada en la parte histórica correspondiente a España, la Pragmática del 13 de enero de 1768, se introdujo en México en 1783, con las adaptaciones correspondientes, iniciándose así en la Nueva España, el Oficio de Hipotecas, ya que en esta época de la Colonia en sus inicios, existió al igual que en España, la clandestinidad de las transmisiones de propiedad, así como de los derechos reales que se constituían, pues los terceros no podían enterarse de dichos actos por ser ocultos.

DESPUES DE LA GUERRA DE INDEPENDENCIA HASTA NUESTROS DIAS

"Con la independencia de la Nueva España, declarada la noche del 15 de septiembre de 1810, por el cura Miguel Hidalgo y Costilla, aunque su consumación fué hasta el 27 de septiembre de 1821, por Agustín de Iturbide, en los inicios de esta época, se aplicaron de una forma preventiva todas las

(11) ESQUVEL OREGON, Toribio. Op. Cit. Pág. 179.

disposiciones aplicadas por España referente a los Oficios de Hipotecas, pues la mayor preocupación de la República, fué -- el problema del Derecho Constitucional que debería de regirla; ésta fué razón por la que no se dictaron leyes referentes al Registro, y en tal concepto, siguieron rindiendo todas las disposiciones existentes en la Colonia en esta materia." (12)

Pero no fué sino hasta el año de 1812, en donde entró -- en vigor en una forma precaria la Constitución de Cádiz.

Las Cortes Españolas, como Poder Legislativo, expidieron el 9 de octubre de 1812, un decreto sobre Arreglo de Tribunales y sus Atribuciones, y en las Audiencias otorgó algunas -- facultades en materia de arancel y en la examinación de los -- que pretendieran ser notarios. En los artículos 13 y 23, contenía entre otros lo relacionado a la materia de escribanos, alcaldes, y por lo tanto, a los Oficios de Hipotecas.

La legislación positiva española, las leyes de Indias y demás Decretos, Provisiones, Reales Cédulas, etc., dados durante la Colonia, continuaron aplicándose en México después -- de la consumación de la independencia, como lo dispuso el Registro Provisional Político del Primer Imperio Mexicano, de -- 10 de enero de 1822, que en el primer párrafo del artículo -- 2o. establece:

"Queden sin embargo, en su fuerza y vigor las leyes, órdenes, y decretos promulgados anteriormente en el territorio del -- imperio hasta el 24 de febrero de 1821, en cuanto no pugnen con el presente reglamento, y con las leyes, órdenes y decretos expedidos, ó que se expidieren en consecuencia de nuestra independencia".

(12) PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Apuntes para la Historia del Registro Público -- de la Propiedad. Op. Cit. Pág. 65 y 66.

Paulatinamente se fué separando el derecho mexicano -- del derecho español a causa de la creación de nuevas leyes y decretos.

Su reforma liberal se iniciaría liquidando los intermi-- nables privilegios y castas instituidas para la explotación.- Con Juárez, México abriò la firme convicción de que los bie-- nes de "manos muertas", desamortizadas y nacionalizadas, con-- tribuirían a crear una clase de propiedad activa.

Esto implicaba ya el público reconocimiento de que la -- propiedad del suelo es un derecho que se debe ejercer en fun-- ción de los intereses de la colectividad dentro de los moldes de la legalidad y el derecho, modificándose ampliamente el -- régimen de derecho privado del cual emana la organización re-- gistrada de la propiedad.

Antes de existir el Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California de 1870, primero en su gène-- ro dentro de la legislación mexicana, existió en 1829 el Pro-- yecto de Código Civil de Zacatecas, que al parecer fué el pri-- mer intento de legislación en materia de registro de hipote-- cas, ya que incluía un capítulo bajo el nombre "Del Registro de Hipotecas", al igual que los artículos 2146 al 2156 del -- Código de Napoleón, regulaba el registro sólo para el caso -- de hipotecas y donaciones. Este proyecto de código no fué -- aprobado, razón por la que no entró en vigor.

Siendo Presidente de la República Antonio López de Santa

Anna, con fecha 20 de octubre de 1853, se aprobó un decreto - sobre Oficio de Hipotecas, en el cual el puesto se remataba - en almoneda pública y a favor del mejor postor, el encargado del despacho del oficio de hipotecas, sería el responsable -- inmediato de las operaciones relativas a ese oficio, al ayuntamiento le correspondía la inspección y vigilancia; se estableció el arancel para registro de censos, hipotecas, buscas y otros gravámenes.

Posteriormente, el 3 de junio de 1861, se expidió un decreto para el Estado de Veracruz, donde reqlamentaba la forma de llevar los oficios públicos de escribano para el otorga--- miento de escrituras públicas y su registro, con la asistencia de un juzgado de primera instancia de las cabeceras.

Lev Orqánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federa-- l de 29 de noviembre de 1867. Esta Ley, en su artículo 60 - establecía "La Oficina de Hipotecas de México, sequirá situada en las casas municipales y despachándose en los mismos tér-- minos que hoy se despacha, hasta que se expida una ley espe-- cial sobre arreglo de los Oficios de Hipotecas". (13)

El 17 de diciembre de 1868, fué aprobado el Proyecto de Código Civil de Veracruz de la Llave, presentado por Fernando de Jesús Corona, entonces presidente del Tribunal de Justicia de ese Estado y de la Comisión Redactora, por lo que también se le conoció como "Código Corona".

En su título XXI, denominado "Del Registro Público", - -

(13) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Historia de la Escribanía en la Nueva España y el Notariado en México. Primera Edición. UNAM, México 1963. Pág. 87.

regula en su capítulo primero "Disposiciones Generales"; en el segundo, los "Títulos sujetos a inscripción"; en el tercero, "De las personas que deben ó pueden pedir la inscripción"; en el cuarto, "Del modo de hacerse la inscripción"; en el quinto, "De los efectos de la inscripción"; en el sexto, "De los modos de extinguirse la inscripción"; en el séptimo, "De la anotación preventiva"; en el octavo, "De las sub-inscripciones"; y, en el noveno, "De la teneduría del registro".

Durante el Gobierno del Licenciado Benito Juárez, éste dió instrucciones para la redacción de un proyecto de Código Civil Mexicano, labor realizada por el Dr. Justo Sierra O'Reilly, auxiliándose para la elaboración de dicho proyecto del Código Francés, Código de Rusia, Código de Suiza, entre otros, por lo que se refiere al Derecho Registral se siguieron íntegramente las disposiciones de la Ley Hipotecaria Española de 1861.

Dicho proyecto se compuso de 4 libros y en el libro 3o. el título Vigésimo Tercero, correspondía al Registro Público, tomándose como modelo para toda la República Mexicana en su época.

El Registro Público debía de funcionar en todas las poblaciones donde existiere Tribunal de Primera Instancia.

La primera comisión formada en el período de Don Benito Juárez, que estudió el proyecto, fué de 1861 a 1863, en que se tuvieron que suspender los trabajos por causa de la inter-

vención francesa, y no fué sino hasta enero de 1866, durante el Gobierno del Emperador Maximiliano, quien encomendó terminar el estudio del proyecto para su promulgación. Finalmente, cuando se restauró la República, el proyecto fué aprobado por el Congreso de la Unión por decreto del 8 de diciembre de 1870 y entrado en vigor el 10. de marzo de 1871.

La exposición de motivos de este Código, en la parte relativa al Registro Público, dice:

"Este Sistema nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la Comisión a fin de hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles"

El 21 de junio de 1870, entró en vigor en el Estado de México, su primero Código Civil, que es semejante al "Proyecto Justo Sierra", al Código Civil de Veracruz o "Corona", y al de Florencio García Goyena de 1851. Dicho Código es igual en su capitulado, con la diferencia de unas "Disposiciones Transitorias", que hablan de las reglas que se deben seguir para establecer el Registro Público de la Propiedad, constante de VI incisos.

Código Civil del Distrito Federal de 1870.- Este Código, es el producto de una serie de estudios realizados por diferentes comisiones. En cuanto al Registro Público de la Propiedad, existió el intento de que fuera regulado por una ley independiente al Código Civil.

Por acuerdo oficial de 28 de febrero de 1871, o sea un

mes y días antes de que entrara en vigor el Código Civil para el Distrito Federal, fué expedido por el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, el Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito y de la California, reglamento que se refiere al Registro Público de la Propiedad, constante de 84 artículos repartidos en 5 títulos denominados de la siguiente forma: Título I, "De las Oficinas del Registro Público, de sus empleados y de los libros que en ellas deben llevarse"; - Segundo, "De los títulos sujetos a inscripción"; Tercero, "De la forma y efectos de la inscripción"; Cuarto, "De la rectificación de los actos del registro"; y, Quinto, "De la publicidad del registro".

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, de 31 de marzo de 1884, entró en vigor a partir del día 10. de junio del mismo año, casi semejante textualmente al Código de 1870.

Durante el Gobierno del Presidente Venustiano Carranza, el Registro fué objeto de modificación, estableciéndose por cuanto se refiere a la hipoteca, que sólo producía efectos -- contra terceros, a partir del momento de su inscripción en el Registro Público, de tal forma que por sí misma quedaba constituida válidamente, independientemente de su registro, contrario a lo dispuesto por los dos códigos anteriores, en los -- que era requisito esencial para producir efectos jurídicos -- inscribir la hipoteca, manifestándose así el carácter consti-

tutivo del acto del registro.

Esta organización duró hasta el año de 1921, en la que se llevó a cabo la centralización del Registro Público en el Distrito Federal. Y así el 9 de agosto de 1921, entró en vigor otro reglamento del Registro Público en el Distrito Federal, siendo Gobernador don Celestino Garza. Este Reglamento lo constituyen 164 artículos ordenados en 14 capítulos.

En las cuatro secciones que componían al Registro Público, sólo podían inscribirse los títulos que constaren en escritura pública, las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente. Los libros de cada sección los autorizaba el Gobernador del Distrito Federal, con auxilio del Secretario General de Gobierno.

Cabe apuntar que, con la centralización existente del Registro Público, desaparecen las funciones encomendadas a las delegaciones de Tlalpán, Coyoacán, Tacubaya, Atzacotalco, y, Xochimilco, en cuanto al Registro se refiere, dando paso a dicha centralización en una sola oficina.

Después adelante, en el año de 1928, se expidió un nuevo Código Civil para el Distrito Federal, en materia común y para toda la República en materia federal. En realidad no hay nada que registralmente hablando puede calificarse de original; tuvieron que transcurrir 17 años para la publicación de un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, esto fue en 1940, siendo Presidente de la República el General Lázaro

Cárdenas. Dicho Reglamento fué publicado en el Diario Oficial el 18 de julio del mismo año, constante de 149 artículos ordenados en 8 títulos.

En el Diario Oficial No. 37 del 15 de diciembre de 1952, se publicó un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, y a pesar de que se señalaba su vigencia a partir del 10. de julio de 1953, no entró en vigor, ya que por decreto del 3 de junio de 1953, publicado en el Diario Oficial número 42 de 20 de junio de 1953, siendo -- Presidente de la República don Adolfo Ruiz Cortinez, decretó la reforma del artículo 10. transitorio, el cual fué redactado de la siguiente forma: "El presente reglamento entrará en vigor en la fecha que determine el ejecutivo a mi cargo, y -- que se dará a conocer oportunamente mediante publicación en -- el Diario Oficial".

Posteriormente existió un Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que tuvo una existencia efímera, ya que fué publicado y entró en vigor el 17 de enero de 1979 y fué derogado por el publicado en el Diario Oficial de 6 de mayo de 1980.

Legislación Vigente.- En México, Distrito Federal, en -- cuanto se refiere a Registro Público de la Propiedad, el Código Civil de 1928, fué modificado por las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 3 de enero de -- 1979, por medio de las cuales se aumentó el título segundo de

la tercera parte del libro tercero en treinta artículos. Para que finalmente en el Diario Oficial de 6 de mayo de 1980, se publicara el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual se encuentra actualmente vigente, ya que en su artículo 2o. transitorio, deroga los reglamentos de 20 de junio de 1947 y de 17 de enero de 1979.

Haciendo un resumen de las legislaciones que han existido en materia de Registro Público de la Propiedad, se pueden sintetizar de una forma genérica en cuatro puntos:

a).- Se inicia, por las formas rudimentarias y exteriores de transmitir la propiedad, como un medio de publicidad de la titularidad de un derecho;

b).- Se caracteriza por dar publicidad a los derechos reales que soporta un inmueble, concretamente los censos e hipotecas, con el propósito de dar una completa seguridad jurídica al titular de un derecho sobre un inmueble;

c).- Se busca, a través del Registro Público de la Propiedad que proporciona el Estado, controlar la propiedad raíz en el cometido de sus fines tributarios, que coincidiendo con los movimientos realistas y liberales, dará una mayor agilidad y seguridad jurídica a las especulaciones sobre los inmuebles; y,

d).- Finalmente se busca la tecnificación del Registro Público de la Propiedad, a través de la cibernética, empleando maquinas computadoras, como lo encontramos hoy en día en la Ciudad de México.

CAPITULO TERCERO

SISTEMAS REGISTRALES

Los sistemas registrales que pueden existir pueden ser -- innumerables, ya que pueden nacer y funcionar en base a las -- exigencias, necesidades, criterios y finalidades distintas. -- razón por la cual no podrían clasificarse de una manera uni-- taria. Por lo que siguiendo al licenciado Carral y de Teresa, que hace un estudio de los sistemas registrales atendiendo -- la eficacia jurídica que persiguen y la forma en que se lle-- va, son:

I.- Según la forma en que el registro se hace:

- "a).- Sistema de transcripción, por el cual el documento se archiva o se reproduce íntegramente en los li-- bros del registro.
- b).- Sistema de folio personal, en el que los libros del registro se llevan por índice de propietarios o ti-- tulares de derechos reales, y.
- c).- Sistema de folio real, cuando los libros se llevan por fincas, abriéndoles un folio a cada una de ellas, anotándose todos los cambios y operaciones que su-- fra dicha finca.

II.- Según la eficacia concedida a la inscripción, el re-- gistro produce entre otros los siguientes efectos:

- a).- Efectos de hecho, que son comunes a todos los registros, ya que en todos ellos el asiento existe, tiene un carácter informativo, y puede ser consultado por cualquier persona, existiendo sin que necesariamente tenga que producir determinados efectos.
- b).- Efectos probatorios, en donde la inscripción que hace el registro es un medio privilegiado de prueba.
- c).- El registro es presupuesto de eficacia, y se exige el asiento de declaraciones de voluntad, para producir efectos contra terceros (sistema declarativo), o la eficacia o validez misma del acto (sistema constitutivo).
- d).- Inscripción sustantiva, que surte todos los efectos reales sin necesidad de un acuerdo de transferencia o de voluntades.

Inscripciones Sustantivas, Declarativas y Constitutivas.

Va quedo asentado que la inscripción sustantiva es aquella en la que en la inscripción recae el máximo de eficacia, y que en ésta opera el cambio o modificación del derecho registral, sin necesidad del acuerdo de transferencia o de voluntades.

La inscripción declarativa, es aquella en donde sus efectos radican únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho, realizado

fuera del registro por un negocio jurídico, contenido en el título presentado al registro. Es decir, que el derecho nace extrarregistralmente, ante el Notario o Autoridad Judicial.

La inscripción Constitutiva no hace caso omiso del acuerdo de transferencia, de creación o extinción del derecho, sino que lo exige como requisito inexcusable para que el derecho quede constituido, transferido, extinguido, etc.". (14).

Y de acuerdo con el grado de eficacia otorgado por las Legislaciones a la inscripción, se caracterizan fundamentalmente cuatro sistemas que son: el Francés, el Alemán, los sistemas intermedios, como el español y el mexicano, y el sistema Australiano.

EL SISTEMA FRANCÉS

a).- El aspecto formal.- El registro francés fué de transcripción hasta el año de 1921; hoy se rige por el Decreto de 14 de octubre de 1955, el cual recibió importantes reformas, terminando con el régimen de la Ley de 23 de marzo de 1955. Posteriormente dicho decreto fué complementado por los de 7 de enero de 1959 y 5 de septiembre de 1960.

Existe un Registro por cada circunscripción que este a cargo de un funcionario, denominado Conservador, el cual depende del Ministerio de Hacienda.

"En su organización predomina el aspecto fiscal. Los Registradores son nombrados entre funcionarios consagrados a la

(14) CARRAL Y DE TERESA, Luis Op. Cit. Pág. 229, 230 y 231.

función fiscal los que no tienen una preparación registral -- especializada." (15)

La inscripción se realiza mediante la presentación de -- los títulos al Registro, debidamente acompañados de una copia. El título original queda archivado en el Registro y la copia del mismo se le entrega al presentante con la correspondiente nota de la presentación, así como del tomo en que queda encuadrado.

Además el Conservador lleva un libro denominado Regis-- tro de Depósito (o de presentaciones), y en él se anotan día por día y número de orden, los títulos presentados a inscripción.

También lleva el Registro de Formalizaciones y el Repertorio de Formalizaciones. El primero lo integran los títulos que se archivan. El segundo, es un libro de índice de propietarios, existiendo además un doble fichero, por persona y por fincas. El primer fichero se compone de una ficha por cada -- uno de los propietarios o titulares de derechos reales, indicando las limitaciones o gravámenes transcritos en el Regis-- tro e indicando además todos los inmuebles y derechos pertenecientes a cada titular; y en el segundo, que es el fichero real, se lleva por fincas, en donde se consignan sus características y situación jurídica.

b).- El aspecto material.- En el sistema registral Francés, la inscripción no es requerida como elemento de validez

(15) ESCOBAR FORNOS, Iván. Introducción al Derecho Inmobiliario Nicaragüense. Editorial -- Centro de Reproducción BCI, Nicaragua 1979. Pág. 111.

del acto entre las partes, pero en lo que concierne a terceros sí requiere de la inscripción para que produzca sus efectos. Por otra parte, en este sistema la inscripción no es -- constitutiva, pero sí obligatoria y no para las partes precisamente, sino para los notarios, autoridades, jueces, etc. -- Además, ya que existe en él, el principio de tracto sucesivo, el de prioridad y la calificación registral, en la cual el -- Conservador está facultado para examinar la identidad de las personas, de los objetos y el contenido del instrumento, motivo de la inscripción, debe cerciorarse del derecho del transferente, y también el rechazo del instrumento, si no reúne -- los requisitos que al efecto requiera.

La sanción existente para quien no registre su derecho, es la de perder su derecho de oponibilidad ante terceros. Los terceros en el derecho Francés son los adquirentes del -- -- "auctor", cuando el objeto de la inscripción sean derechos -- idénticos, o bien, incompatibles con otros registrados. Aparte, los terceros deben estar exentos de fraude, pues el único caso que existe para no proteger su derecho adquirido como -- tercero, es cuando existe evidente prueba de que como adquirente (tercero), esté coludido con el "Auctor", en la operación realizada.

EL SISTEMA ALEMAN

El sistema alemán está reglamentado por el -

Código Civil Alemán de 1896, que entró en vigencia el 10. de enero de 1900; por la Ordenanza Inmobiliaria de 5 de agosto de 1935, vigente desde el 10. de abril de 1936, que sustituyó a la de 1897; por la Ley de Jurisdicción Voluntaria de 20 de mayo de 1898, y por la Ley de Ejecución y Administración Judicial de 24 de mayo de 1897.

a).- Aspecto formal.- Este sistema considerado de los más perfectos y se presenta como modelo de un buen sistema; sigue el sistema de folio real, ordenándose por fincas, en las que cada una de ellas da cuenta del propietario, así como de los titulares de derechos reales limitativos y de los gravámenes. "Cada finca posee su propia "hoja": esta "hoja" es un cuaderno destinado a recibir las relaciones reales (no las obligacionales), que tienen por objeto la finca; consta de doce páginas; lo encabezan los datos que permiten identificar el inmueble, y siguen luego tres secciones destinadas, la primera a las relaciones de propiedad; la segunda a las cargas y limitaciones en general, y la tercera a las hipotecas y gravámenes....". (16)

Se encuentran sujetas a registro las fincas de todo género, con excepción de las propiedades del Fisco, los bienes del dominio público y todos los derechos que determina la Ley.

El Registro funciona a petición de parte interesada o requerida por una autoridad, a excepción hecha en apertura del registro, que es siempre de oficio. El procedimiento se ini-

(16) LACRUZ BERNERO, José Luis y SANCHEZ PEÑALLIDA, Fco. de Asis. Derecho Inmobiliario Registral. Librería Bosch, Barcelona, España 1977, Pág. 35.

cia con una solicitud de inscripción, que es como una demanda que anota el Registro al momento de presentación. En esa demanda, se contiene el consentimiento del afectado por la inscripción. "La expresión del consentimiento es una declaración unilateral al Registro, permitiendo que se afecte su derecho....y no es necesario que aparezca el consentimiento del favorecido, o sea del beneficiado por la inscripción." (17)

b).- Aspecto material.- En criterio de Cossio y Corral, este sistema se apoya en los siguientes principios: De acuerdo e inscripción, prioridad y especialidad, fe pública, - - - inexactitud del registro y anotaciones preveptivas.

c).- Acuerdo e Inscripción.- Dada la separación del - - - acuerdo real del acto causal, es requisito esencial para - - - transmitir o gravar la propiedad sobre un inmueble, que exista un acuerdo entre el titular del derecho y el beneficiario, seguido de su inscripción en el Registro, o sea: "el transmitente debe querer transmitir, y el accipiens querer recibir: esto es lo indispensable, y esto basta. Si no están concordes, por ejemplo, en la razón del desplazamiento (como si Primus piensa que ha vendido la finca a Secundus, y éste la recibe porque cree que se la donan), eso carece de trascendencia a efectos de la transmisión, que se verifica igualmente." (18)

El acuerdo cuando se presenta por ambas partes es material, y formal cuando lo otorga una de las partes. En la - - -

(17) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. Pág. 234.

(18) LACRUZ BENEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Fco. de Asis. Op. Cit. Pág. 36.

transmisión de propiedad basta la validez del consentimiento material; a diferencia de la extinción de derechos constituidos sobre inmuebles, en donde el consentimiento es siempre formal.

d).- Prioridad y Especialidad.- Funciona a través del Registro la regla "prior tempore potior iure", determinándose la preferencia de los derechos por su ingreso al registro, ya que se gradúan y clasifican en orden al tiempo. El rango registral es negociable y, por tanto, puede ser objeto de permuta, posposición y reserva.

El principio de especialidad es un complemento del principio de prioridad, y presenta una doble significación: primeramente sobre determinada finca en donde debe recaer cada derecho real y no así sobre todo el patrimonio; y en un segundo lugar, debe consignarse la cuantía del gravámen que afecta sobre el mismo.

e).- Fe Pública.- Para el tercero que adquiere de buena fe, la presunción de exactitud registral es "iuris et de iure", es decir no admite prueba en contrario, quedando protegidos de esta forma en las adquisiciones hechas conforme a los términos en que aparece la inscripción. Esta presunción cede para el caso de que exista algún asiente de contradicción del Registro o de que la inexactitud sea conocida para el adquirente. Para el caso del perjuicio que sufre el verdadero titular, en la adquisición protegida por el Registro en favor del

tercero de buena fe, se establece una indemnización a cargo del Estado que puede repetir contra el funcionario responsable, provocada por el despojo de sus derechos en beneficio del tercero de buena fe.

f).- Inexactitud del Registro.- Los asientos contradictorios del Registro pueden ser rectificadas a través de dos procedimientos: El primero es solicitado por la persona indebidamente inscrita y para el caso de rechazar lo solicitado, se demanda la rectificación judicial por medio de los trámites del proceso ordinario, o en su caso solicitar del Juez que ordene el asiento en el Registro de una "protesta" contra la inscripción considerada como falsa; la otra vía es adquirir por prescripción por el transcurso del tiempo para conformar ese acuerdo entre la realidad y el Registro.

Anotaciones Preventivas.- Son parecidas a la "protesta" y tienen como fin el de proteger las acciones personales; su eficacia estriba en dar por nulos los actos de disposición efectuadas posterior a su anotación, en tanto se pretenda que brantar o destruir los derechos que la misma protege. Los efectos jurídicos de las anotaciones preventivas se confirman o se extinguen tan pronto se demuestre la realización o lo irrealizable de la prevención anotada o intentada según el caso.

EL SISTEMA AUSTRALIANO

También denominado Sistema del Acta Torrens, por su crea

dor el irlandés Sir Robert Richard Torrens, quien ocupó, -- entre otros cargos, el de Registrador General, cargo en donde pudo apreciar las dificultades que presentaba el régimen inmobiliario inglés en su aplicación a dicha colonia.

Siendo diputado por Adelaida, Torrens, presentó al Parlamento un proyecto de reforma, que fué aprobado por ambas Cámaras y sancionado por el Gobernador General el 27 de enero de 1858, entrando en vigor el 1o. de julio de 1858, bajo el nombre de Real Property Act, modificada posteriormente en 1866 y 1893.

Hay quienes sostienen que el sistema se inspira en las disposiciones establecidas para el Registro Naval, por la Ley de la Marina Mercante inglesa. Lo cierto es, dice Campuzano y Horma, que Torrens se proponía "Purgar la propiedad de cargas, publicar los actos de interés a ella relativos y facilitar -- su movilización; en una palabra, acuñar moneda predial, de tal modo que poniendo el Estado su sello en los títulos, éstos circularasen del mismo modo que los discos monetarios". (19)

a).- El Aspecto Formal.- El Registro se lleva por fincas en donde a cada una se le abre una hoja de registro. Existe un solo Registro para todo el país, que está a cargo de un Registrador General, que es un funcionario administrativo, en donde colaboran con él, numeroso personal de asesores jurídicos, geómetras, topógrafos, etc.

Existen los siguientes libros: un Libro-Registro, forma-

(19) CAMPUZANO Y HORMA, Fernando. Principios Generales de Derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria. Tomo I. Segunda Edición. Instituto Editorial Reus. Madrid, España 1925. Pág. 131.

do con los duplicados de los títulos de dominio que obran en la oficina; un Libro -Diario, donde se anotan por orden cronológico los títulos presentados; además de los Libros-Auxiliares.

La inmatriculación debe solicitarlo el interesado por -- escrito dirigido al Registrador General, en formas impresas - que pueden adquirirse con facilidad; acompañando el documento que posea y que lo acredite como dueño de la finca, el plano de la finca expedido por un agrimensor y una libranza para -- los gastos y honorarios de inscripción; una vez que se recibe la solicitud, se procede a su calificación o examen por los - asesores juristas y topógrafos, resolviendo el Registrador y dos de sus comisarios, si es o no admisible la inmatricula--- ción. Admitida la solicitud se notifica a los colindantes y - se publican edictos en los diarios oficiales y particulares, - a fin de que en el plazo señalado, las personas que se consi- deren con mejor derecho sobre el inmueble se opongan a la - - inscripción. Si no existe oposición, el Registrador procede - a la inmatriculación, redactando previamente el título de prop- piedad, del que se hacen dos ejemplares, uno se incorpora al Registro que pasa a constituir el llamado Libro Registro, y - el otro se le entrega al solicitante.

En caso de rechazo en la solicitud planteada, el intere- sado puede inconformarse ante los tribunales correspondientes.

El título otorgado se expide en nombre del Estado. Es --

como si éste concediera la propiedad de nuevo, considerada --
la adquisición como originaria, sin más garantía que la del --
Estado concedente del derecho.

El certificado del título que se entrega al propietario --
de la finca inmatriculada es un título jurídico real. La --
entrega del título equivale a la entrega de la propiedad del --
inmueble, y una vez inmatriculada la finca, las operaciones --
sobre la misma se efectúan con gran facilidad, ya que basta --
con que los contratantes llenen un impreso oficial apropiado --
al contrato a celebrar, y se envía al Registrador junto con --
el certificado del título y una libranza por el importe de --
los gastos. El Registrador, previo examen del documento, tra--
tándose de enajenación, expide un nuevo título al que adqui--
rió, y, en su caso, hace constar en él la existencia de gra--
vámenes.

b).- El Aspecto Material.- Los principios registrales so--
bre los que descansa este sistema son: Inmatriculación, Indi--
vidualidad de la Finca, Irrevocabilidad del título, publici--
dad del registro y responsabilidad del Estado.

c).- Inmatriculación.- Es el ingreso de la finca por pri--
mera vez al Registro, siempre y cuando reúna ciertos requis--
tos: solicitud, documentos con los que se acredite la propie--
dad, planes, anuncios, etc.

La inmatriculación es voluntaria y una vez adoptado el --
régimen da validez a los actos y relaciones jurídicas efectua--

das sobre la finca.

d).- Individualidad de la finca.- Es esencial procurar la perfecta identificación de la finca, describiéndola en el plano que se acompaña a la solicitud, en virtud de que cada finca es independiente, ya que constituye un asiento en el Libro de Registros de los títulos que se conservan en la Oficina Unica Registral.

e).- Irrevocabilidad del Título.- El documento expedido por el Registrador es inatacable y su fuerza probatoria es absoluta. La acción reivindicatoria, dice don Jerónimo González. "contra el titular del certificado de propiedad, no se puede ejercitar más que excepcionalmente en los casos de inmatriculación fraudulenta, error en los linderos, ejecución por un acreedor hipotecario o por un arrendador, y, en fin cuando la acción proviene de un propietario, portador de un certificado de título anterior". (20)

f).- Publicidad del Registro.- No existe alguna limitación o restricción para consultar el Registro, y no requiere acreditar el interés jurídico, sólo hay que solicitarlo verbalmente y cubrir los derechos correspondientes.

g).- Responsabilidad del Estado.- El propietario tiene derecho a demandar al Estado por daños y perjuicios que se le ocasionen por la expedición a otra persona, sin derecho alguno, de un certificado que ampare la propiedad de la finca, -- por parte del Registrador. Para tales casos, el Registro cuen

(20) GONZALEZ Y MARTINEZ, Jerónimo. Op. Cit. Pág. 29.

ta con un Seguro Inmobiliario. El fondo del seguro se va formando mediante el pago de unas primas a cargo del que solicita la inmatriculación.

EL SISTEMA ESPAÑOL

Este Sistema está contenido básicamente en la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 y en el Reglamento Hipotecario contenido en decreto del 14 de febrero de 1947. Ambos cuerpos de leyes son extensos.

La Ley contiene 13 títulos, 315 artículos, 10 disposiciones transitorias y una disposición final. El Reglamento contiene 15 títulos, 624 artículos y 22 modelos de asientos, notas y certificaciones.

También existe una legislación complementaria que afecta al sistema

a).- Aspecto formal.- El Registro es llevado por fincas siguiendo la técnica de la foliación real, y se encuentra a cargo de un funcionario denominado Registrador, que ingresa al Cuerpo de Registradores mediante oposición. El nombramiento se hace por el Ministerio de Justicia.

Existe una descentralización de los Registros, permitiendo la creación de nuevos o la división de los existentes, - creando dos o más en donde sólo había uno.

El Registro de la Propiedad se lleva en libros foliados

y visados por la autoridad judicial. En los Registros se llevan los siguientes libros y cuadernos: Libro de Inscripciones, Diario de las Operaciones del Registro, Libro de Incapacitados, Índice de Fincas (rústicas y urbanas) e Índice de Personas, Diario de Honorarios, Libro de Estadísticas, Libro de Anotación de Suspensiones de Mandamientos Judiciales dictados en causa criminal y de Embargos Administrativos por débito a la Hacienda Pública, Inventario, y los Libros y cuadernos auxiliares que los Registradores juzguen convenientes para sus servicios.

Son considerados principales libros, los de Inscripciones, el Diario, los de Incapitados y los de Anotaciones por Causa Criminal o débitos a la Hacienda. Los demás son accesorios.

b).- Aspecto material.- Los principios hipotecarios en que se apoya este sistema son: inscripción, rogación, legalidad, publicidad, legitimación, fe pública, especialidad, tracto sucesivo y prioridad.

INSCRIPCION.- En donde el dominio y los demás derechos reales se constituyen fuera del Registro, siguiendo la teoría del título y el modo, y la inscripción no hace más que recoger esos derechos para su publicación y perjuicio de terceros. De modo que, la inscripción es por regla general declarativa, contando algunas excepciones, entre las que se cuentan la hipoteca y el derecho de superficie.

Por otra parte, la inscripción, por regla general, es voluntaria, pero la ley tiene sus recursos para estimularla, como la inoponibilidad de los títulos no inscritos en perjuicio de terceros y la inadmisión por los Juzgados, Tribunales y -- Oficinas del Estado de los documentos o escrituras que no se hayan registrado.

Existen varios casos de inscripción obligatoria, como -- el patrimonio familiar y las fincas y derechos que resulten -- de la nueva ordenación de la propiedad, regulada por la Ley -- de Concentración Parcelaria del 9 de noviembre de 1962.

ROGACION.- El Registrador inscribe los actos a petición de parte interesada, y en rara ocasión se le impone de oficio su actuación; por ejemplo, para el caso de hipoteca legal en garantía de la dote estimada en bienes inmuebles, o en la -- anotación preventiva que se practica cuando se presentan títulos contradictorios respecto del mismo bien.

La petición de inscripción se pueda realizar expresamente por escrito o verbalmente, o puede aparecer en forma tácita. Además la petición se puede hacer personalmente o por medio de un representante legal o voluntario.

LEGALIDAD.- El Registrador, bajo su estricta responsabilidad, examinará si los títulos presentados para su inscripción reúnen los requisitos exigidos por la Ley. En esa función calificadora, actúa con independencia y sin la posibilidad de consultar con su superior jerárquico y tampoco la pue-

de delegar.

El Registrador está facultado para calificar la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de cualquier clase, así como la capacidad de las partes y validez de los actos dispositivos que contienen las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de lo asentado en el Registro.

Como puede verse, el Registrador está facultado para examinar la forma y el fondo de los títulos. Es por esto que don Jerónimo González, decía "En nuestro sistema se ha desenvuelto en tan desmedidas proporciones que abarca todo lo divino y lo humano" (21). No obstante «lo cuentan con dos elementos para calificar: el documento y los asientos del Registro.

PUBLICIDAD.— La publicidad registral puede ser formal o material.

La Publicidad formal regula los medios de acceso al contenido del Registro, constituyendo un estado de cognoscibilidad general, lograda a través de tres medios: a) mediante exhibición de los libros a las personas interesadas; b) Exigiendo al Registrador o certificaciones a los interesados; y, c) mediante simples notas informativas, sin garantías.

La Publicidad material presenta dos aspectos: uno negativo, y el otro positivo.

En el primero los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén debidamente inscri-

(21) ESCOBAR FORNOS, Iván. Op. Cit. Pág. 151.

tos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a terceros. Art. 32.

El aspecto positivo versa sobre dos presunciones: a) la presunción iuris tantum de que el Registro es exacto mientras no se demuestre lo contrario (principio de legitimación); -- y, b) la presunción iuris et de iure, para proteger al tercero registral (principio de fe pública).

LEGITIMACION.- Este principio esta consagrado en el art. 30. que dispone que para todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen -- y pertenecen a su titular en la forma determinada por el -- asiento respectivo y que de igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales, tiene la posesión de los mismos.

FE PUBLICA.- Este principio lo consagra el art. 34 de la Ley y se complementa con los arts. 29, 31, 32, 37, 40, 76 y -- 220 de la misma.

El art. 34 dice "Art. 34.- El tercero que de buena fe -- adquiera a titulo oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelve el del otorgante por vir-- tud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no -- se pruebe que conocía la inexactitud del Registro".

La Ley vigente, a diferencia de la de 1861, no definió la figura del tercero y se limitó a señalar sus requisitos: buena fe, título oneroso, adquisición del titular registral e inscripción del título del tercero.

ESPECIALIDAD.- Este principio nace de la busca por determinar con exactitud los derechos que ingresan al Registro y se extiende: a) A la determinación de la finca, en donde es preciso consignar su naturaleza, situación, linderos, medidas, nombre y número; b) A la determinación del derecho, en el cual se consignará su naturaleza, extensión, condiciones y su valor, si resulta del título; c) A la determinación de los sujetos, para lo cual deben anotarse los datos necesarios para su identificación.

TRACTO SUCESIVO.- Este principio lo regula básicamente el art. 20 de la Ley. Los incisos 1 y 2 del mencionado artículo, señalan el requisito de la previa inscripción, y dicen así: "Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen; los Registradores denegarán la inscripción solicitada".

La previa inscripción es una condición para inscribir el

acto de transmisión y no un requisito para disponer, por ejemplo: El propietario puede enajenar aunque no tenga inscrito su derecho, pero para inscribir el título del adquirente se requiere la previa inscripción del disponente.

PRIORIDAD.— En este principio la preferencia de los derechos reales, ya sea de rango o excluyente, se determina por la fecha de presentación de los títulos al Registro, la que se hace constar en el Diario y en el asiento de inscripción. (prior tempore, potior iure).

En el art. 17 de la Ley se establece el cierre del Registro a los títulos incompatibles con el inscrito. Dice así: -- "Art. 17.— Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.

Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento".

Es aceptada la posposición y permuta de rango de los derechos compatibles y los efectos de la reserva se logran a través de la posposición de la hipoteca contemplada en el art. 241 del Reglamento.

CAPITULO CUARTO

PRINCIPIOS REGISTRALES

La palabra "principio", se puede entender como el primer instante del ser de una cosa; otros conceptos serian la razón que sirve de fundamento para discutir en cualquier asunto, la causa primitiva de una cosa o aquello de lo cual proviene o se origina otra, de cualquier forma que sea.

En cuanto a la materia que nos ocupa, en opinión de Carral y de Teresa, los principios registrales constituyen el fundamento y la fuente inspiradora de todo sistema registral, ya que son indispensables, pues las fincas y los derechos inscribibles, así como sus titulares, tienen que someterse a ellos, para producir los efectos deseados que se han previsto de antemano, de los cuales el más importante es la creación de una situación de privilegio, de oponibilidad y de verdad registral.

Son los principios registrales, los que confieren al sistema registral su carácter científico y lógico, permitiéndole así alcanzar sus finalidades ordenadamente.

Dice Roca Sastre, los principios, "son las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, y el resultado de la sistematización o condensación del ordenamiento jurídico registral". (22)

Concluyendo, los principios en materia registral, nos --

(22) CARRAL Y DE TERESA, Luis Op. Cit. Pág. 241.

ayudan como guía, economizando preceptos y facilitando la --
comprensión del sistema registral, así como su organización --

Intentaremos explicar en éste capítulo los principios --
más comunmente utilizados por tratadistas en esta materia --
utilizando la denominación aceptada generalmente por ellos. --
Para evitar caer en contradicciones de tipo gramatical, se --
señala que algunos principios dependen de otros y se entrela-
zan, formando aparentemente otro principio, pero cada uno tie-
ne diferentes elementos que los distinguen entre sí.

El orden de los principios varía generalmente en base al
criterio de cada autor, pero comunmente lo encabezan los prin-
cípios que estudiaremos en el presente capítulo, que, a juz-
gar de algunos autores, son los principios básicos y rectores
del criterio jurídico registral, son el camino, el método pa-
ra juzgar, cuándo un título registral o derecho real o sencil-
lamente un bien mueble o inmueble, cumple las condiciones --
sustantivas y adjetivas que derivan de los principios regis-
trales base de este capítulo.

PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

Por inscripción se entiende, según Carral y de Teresa, --
"todo asiento hecho en el Registro Público". También significa
ca "el acto mismo de inscribir". (23)

También puede entenderse por inscripción toda anotación
que efectúa el Registro respecto a la situación jurídica --

(23) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. Pág. 242.

que guarda la propiedad inmueble, por virtud de los diferentes actos efectuados sobre ella, enterando a los terceros de ello.

Encontramos que la inscripción de un negocio jurídico puede ser constitutiva, cuando se exige como requisito indispensable para que se produzca la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales; y es declarativa, cuando sólo viene a ratificar una transmisión que ya se ha realizado fuera del Registro. En cuanto a la primera especie, el acto queda constituido formalmente con la inscripción, a diferencia de la segunda, en donde la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales es producida por el acto mismo sin requerir de inscripción registral.

La importancia y alcance de la inscripción, es diferente según el Sistema Registral que se adopte; por ejemplo: En el Sistema Francés de transcripción o copia, la inscripción carece de valor como elemento constitutivo, pues la transmisión o modificación jurídica real tiene plena eficacia sin necesidad del Registro. En el Sistema Australiano, la inscripción es un presupuesto base para que la transmisión o modificación de derechos reales se produzca, en donde la inscripción tiene una sustantividad propia, lejana completamente del título o motivo que le originó. También, en el Sistema Alemán, la inscripción es esencial para que se produzca el efecto de trans-

misión o modificación jurídica real cuando el origen del derecho es un negocio jurídico.

En nuestro sistema, la inscripción no tiene efectos constitutivos; la función del Registro se limita a dar publicidad al acto que se exterioriza respecto a un derecho que ya existe en la realidad jurídica, motivo por el cual se le nombre - Sistema Declarativo; de ahí que lo no registrado si existe y produce todos sus efectos entre los otorgantes.

En cuanto al Sistema Hipotecario Español, la inscripción tiene un valor constitutivo refiriéndose al derecho de hipoteca, ya sea voluntaria o legal.

En base al sistema de nuestro Código Civil vigente, la inscripción en principio es voluntaria, ya que no se obliga al titular a registrar en un término determinado, aparte de que se requiere de su solicitud para hacerlo, ya que el Registrador no puede hacerlo de oficio, salvo excepciones en que exista interés de tercero.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Este principio se originó como consecuencia de las hipotecas tóxicas y generales, y tiene un alcance a todas las situaciones que se refieren al Registro, pues implica la determinación de los inmuebles sobre los que recaen los derechos reales, con todas las circunstancias necesarias para darlos a conocer, indicándose también a la persona que pueda ejercer--

los. A este principio se le conoce también con el nombre de Principio de Determinación, nombre surgido de la necesidad de determinar con precisión la finca en que recaen los derechos.

Para conseguir el propósito de este principio, el Registro debe llevarse por fincas, describiendo sus características, cualidades y destino; determinando la naturaleza y alcance de los derechos que recaen sobre la finca, precisando el nombre del adquirente del derecho inscrito, individualizando para el caso de existir copropiedad la parte proporcional de cada uno.

La aplicación del principio de especialidad la encontramos en nuestro Derecho, en el Artículo 3061 del Código Civil vigente, en donde se establece lo que debe contener los asientos de inscripción, así como el artículo 2917 del mismo ordenamiento, que prohíbe las hipotecas tácitas y generales; así como en el Artículo 2912, que establece la obligación de determinar la porción del crédito por la que responde cada finca, para el caso de ser varias las que garanticen el mismo crédito.

Este principio existe sólo en los llamados Sistemas de Folio Real, es decir, en aquellos en que el Registro se lleva por fincas. En cambio en los Sistemas de Registro por Personas, llamados así porque el Registro se lleva por personas, no existe o sólo a través de ciertas manifestaciones.

PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.

Este principio tiene su origen en el Derecho Alemán, y se centra en el acuerdo de las partes que quieren que opere una determinada, creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales; éste es el llamado consentimiento material o substancial.

El consentimiento formal, dice Pérez Lazala, se define "como el consentimiento a que se practique una inscripción en el Registro de la Propiedad, presentado por el titular registral que haya de resultar perjudicado por ella, de carácter unilateral, receptivos y abstracto, y que por sí sólo es suficiente para la práctica del correspondiente asiento en los libros de fincas o de derechos asimilados a éstas por la Lev." (24)

El principio de consentimiento se funda:

a).- En la determinación formal o expresa del negocio obligacional (acto causal y negocio dispositivo), o sea el acuerdo de voluntades.

b).- En la protección que dispensa el Registro a quienes tienen derechos inscritos o anotados, lo que significa que nadie puede ser dado de baja de los asientos registrales, sin que medie su consentimiento expreso o tácito, o por disposición judicial.

En nuestra legislación obligacional, basta el consentimiento para que los actos jurídicos sean perfectamente válidos.

(24) PEREZ LAZALA, José Luis. Derecho Inmobiliario Registral. Ediciones Depalma. Buenos Aires, Argentina 1936. Pág. 105.

dos, excepto cuando deban revestir una forma especial, por lo que satisfecho en su caso este requisito, quede también plasmado.

El principio de consentimiento, que se expresa claramente en el artículo 3030 del Código Civil vigente, al expresar que "las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las partes a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de -- parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o -- anotado quede extinguido por disposición de la Ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la -- inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la -- intervención de la voluntad". (25)

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Se entiende por "tracto", el espacio que media entre dos lugares y el lapso que transcurre entre dos momentos. Si el -- recorrido entre ambos puntos o el transcurso del tiempo se -- efectúa ininterrumpidamente, el tracto será continuo o suce-- sivo. Cuando el mismo derecho o acto se inscribe a la vez, -- simultánea o sucesivamente dos o más veces, el tracto es comprimido o abreviado.

El principio de tracto sucesivo, también llamado tracto continuo, exige que los sucesivos titulares del dominio o de derechos reales registrados aparezcan en el Registro eslabona

(25) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

dos, enlazados entre sí, uniendo al causante con el sucesor.

El principio de tracto sucesivo es también un principio de orden de vida regular registral, que exige el ordenamiento en los asientos que en el pasado, presente y futuro concurren a formar el contenido del Registro; a través de él rigen los demás principios registrales; los sistemas de transcripción pueden adoptar el criterio del tracto sucesivo, pero no como elemento vital de la formación del contenido del Registro.

El fin que persigue este principio, obedece, como dice Sancho Fernández, a la forma de organizar los asientos, de manera que expresen con toda exactitud, la sucesión ininterumpida de los derechos que recaen sobre una misma finca, determinando el enlace del titular de cada uno de ellos con su causante inmediato. Este principio es de existencia inexcusable en los sistemas de registración por fincas, siendo el medio adecuado para conseguir el paralelismo entre los asientos y la realidad jurídica.

Este principio se cumple en dos formas posibles:

a).- Estableciendo un asiento independiente a cada acto registrable, imposibilitando por esto la inscripción de un derecho en favor de persona alguna, si no aparece inscrito el del titular en su asiento correspondiente. En este caso, el principio actúa como requisito de previa inscripción y recibe el nombre de tracto formal.

b).- Inscribiendo en un mismo asiento, siempre ordenadamente, varios actos registrales. Actuando en esta forma, que sólo se permite en casos excepcionales, recibe el nombre de tracto abreviado o comprimido.

Tanto en el primero, como en el segundo supuesto, el tracto exige que al tiempo de proceder a registrar un acto, conste previamente inscrito el derecho (tracto formal) o que se inscriba en ese momento, con el debido orden (tracto abreviado).

En nuestra legislación, el artículo 3019 del Código Civil vigente, nos enuncia este principio diciendo que "Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación". Porque "inscrito o anotado un título no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible". (art. 3020 del mismo ordenamiento).

PRINCIPIO DE ROGACION

El principio de rogación, también llamado de instancia o potestativo, es la expresión de uno de los caracteres fundamentales imperantes en nuestro sistema; si bien es de orden y carácter formal y no material, consiste en que el procedi-

miento registral solamente puede ser iniciado a instancia de parte mediante solicitud o petición dirigida al Registrador, para que éste ponga en curso tal procedimiento, salvo cuando excepcionalmente pueda actuar de oficio.

El fundamento del principio de rogación o potestativo, radica en la consideración de que el Registro de la Propiedad, es una Institución Pública, pero puesta al servicio e interés inmediato de los particulares o entes públicos como tales. -- La inscripción es, en general, voluntaria o facultativa, pues la ley no la impone con la coactividad de los Registros de carácter fiscal. La ley puede atribuir efectos más o menos intensos, que hagan de la inscripción un requisito de cumplimiento casi indispensable, pero sin exigirla como necesaria -- hasta el grado de imponer al Registrador la obligación de que la efectúe de oficio, salvo casos excepcionales.

De lo expuesto resulta que la petición de inscripción es el elemento fundamental del presente principio.

La petición de inscripción es la declaración de voluntades, unilateral y recepticia, emanada de las personas determinadas por la Ley, en solicitud al Registrador de que se proceda a practicar el asiento registral que corresponde a la índole del título registrable y que mediante la presentación de éste al Registro da comienzo el procedimiento registral.

Este concepto sugiere las consideraciones siguientes:

a).- La petición de inscripción es una declaración de --

voluntades;

b).- Es unilateral porque cualquiera de las personas señaladas por la ley esta legitimada para solicitar dicha inscripción.

La legislación mexicana reconoce este principio y lo formula en el artículo 3018 del Código Civil vigente, al decir que "La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legitimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate.....".

PRINCIPIO DE PRIORIDAD

Este principio se origina de la regla "prior tempore potior iure", de manera que sólo puede concebirse, por la posibilidad de existir dos o más títulos contradictorios. Esta contradicción puede ser de dos clases:

a).- Cuando se trate de dos derechos con una existencia jurídica imposible: dos ventas de una misma cosa. Encontrándose, como dijera Roca Sastre, en un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral: v.

b).- Cuando se trate de derechos que aunque puedan coexistir, ocupan un lugar diferente: ejemplo: dos hipotecas sobre un mismo bien. La coexistencia aquí, si es posible, pero en orden diferente, que se llama rango.

El principio de prioridad, es un principio respaldado en

el también principio filosófico de contradicción, en el que - un cuerpo o ente no pueden ser al mismo tiempo ser y no ser - o también en el que dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar en el espacio. De ahí que el principio de prioridad sirva para confirmar el derecho de prioridad de acuerdo a condiciones de tiempo y lugar en que está ubicado el bien inmueble.

Los romanos establecieron la regla por la cual una persona que sea la primera en comprar, debe ser la propietaria, es decir, se constituye la regla de que el primero en tiempo es primero en derecho.

Y así las fechas del otorgamiento cedan a las fechas de registro.

Según el artículo 3017 del Código Vigente, se reconoce - que el registro o inscripción definitiva, producirá sus efectos desde el día y hora en que el derecho se hubiese anotado preventivamente; y para el caso del contrato de compraventa, caso más común, debemos tener en cuenta que prohíbe la venta de lo ajeno, de acuerdo con los artículos 2269 y 2270 del mismo ordenamiento; y lo establecido en los artículos 2264 y - 2266 concretamente, por el cual si la cosa vendida fuere - - inmueble, prevalece la venta primeramente registrada.

El principio de prioridad tiene cierta derivación del - de especialidad, pues atendiendo el artículo 3020 del mismo - ordenamiento, establece que "inscrito o anotado un título, no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha, -

que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le opoga o sea incompatible". El principio de prioridad se puede hacer realizable mediante la observancia de los artículos 3015, 2266, entre otros del Código Civil vigente.

Este principio es adoptado por nuestra legislación en el artículo 3013 del Código Civil, que dice que "la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución", atendiéndose desde luego lo dispuesto en el artículo 3017.

La eficacia del principio de prioridad es constitutiva, ya que según el artículo 2266, prevalece la venta que primero se haya registrado, aunque no fuese la primera; vemos así que prevalece una venta nula, pues habiendo salido del patrimonio del vendedor en la primera venta, la cosa ya no le pertenece a él, sino al primer comprador y por lo tanto, en base al artículo 2270, la venta es nula, por ser de cosa ajena; pero aunque como dice el artículo 2266, que prevalece la primeramente registrada, y el mismo artículo 2270, dice que la venta es nula, lo único que se debe tomar en cuenta es lo que dispone el título del Registro Público para los adquirentes de buena fe.

PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Señala Carral y de Teresa, que el principio de legalidad

"impide el ingreso al Registro de títulos inválidos o imperfectos y así, contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral". (26)

Lo llama así porque según él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se llama calificación registral.

Según Roca Sastre, "El principio de legalidad, es el que impone que los títulos que pretenden su inscripción al Registro de la Propiedad, sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación registral". (27)

La calificación registral constituye un derecho y un deber del Registro; un derecho porque sólo los Registradores -- pueden calificar los títulos y determinar si son o no susceptibles de inscribir; y, un deber, porque necesariamente antes de practicar un asiento en el Registro, es preciso que se compruebe si el título presentado para ello reúne todos los requisitos y circunstancias legales y reglamentarias para poder registrarlo.

Los asientos registrales deben reflejar la realidad jurídica, y para ello se hace necesario que el Registro responsable de efectuarlos, examine los títulos y verifique el cumplimiento de las formalidades exigidas por la Ley, porque sólo así, ejercitando esa facultad calificadora, se hace realidad el principio de legalidad que debe imperar en el Registro.

(26) CARRAL Y DE TEJESA, Luis. Op. Cit. Pág. 249.

(27) ROCA SASTRE, Ramón María. Op. Cit. Pág. 645.

La calificación registral, se puede entender como el pronunciamiento que le corresponde hacer al funcionario registral, idóneo para tal finalidad, en razón que queda determinado en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por los reglamentos para su inscripción y surtir los efectos de inmediato, o si por el contrario, faltan en él algunos de los requisitos o elementos precisos para finalizar la inscripción; en este último caso, pueden suceder que la falta puede ser suplida en plazo breve, o que no puede ser resuelta dentro del mismo título, porque no sea susceptible de rectificación.

Para los efectos que el principio de fe pública registral produce, es esencial el principio de legalidad, que se hace realidad mediante la calificación registral.

El principio de legalidad lo encontramos en el artículo 3021, del Código Civil vigente que dice: "Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presentan para la práctica de alguna inscripción o anotación..."

PRINCIPIO DE LEGITIMACION

En los sistemas de folio, en donde se lleva la registración por fincas, abriéndoles a cada una de ellas la correspondiente "hoja", donde se concentra su historia, se configura el mundo registral de los derechos reales, los cuales nacen y viven y se extinguen dentro de esta órbita o sector tabular.

Fuera de este mundo registral se desarrolla la realidad jurídica, es decir el mundo extra registral. Cuando entre estos dos mundos existe concordancia, correlación y coincidencia -- no existe ningún problema; el problema ocurre cuando existe -- divergencia o falta de armonía entre uno y otro, y es entonces cuando surge la problemática de saber cuál de los dos ha de prevalecer, si la exactitud del Registro o bien, la realidad jurídica.

Para determinar esto, tenemos antes que ver lo que es la legitimación.

Legitimar es, según el diccionario, justificar conforme a las leyes, lo que es genuino y verdadero. Es legitimado el que ha sido beneficiado o goza de un derecho con existencia -- real, integral y exacta, que le concede una verdadera posición jurídica. En el campo notarial los instrumentos presuponen la legitimidad de los actos y hechos que contienen, al -- conferirles una presunción de existencia que los exonera de -- la prueba, notando con esto que la legitimación implica la -- existencia de un derecho, por lo que el legitimado nada tiene que probar.

En un sentido jurídico más preciso y técnico, el concepto nos lo da Landarria, al decir que "legitimar es el reconocimiento hecho por la norma jurídica, del poder de realizar un acto jurídico con eficacia". (28)

Existe íntima relación entre legitimación y apariencia --

(28) LANDARRIA CALDENTEY, J. Legitimación y Apariencia Jurídica. Editorial Bosch, S.A. Barcelona, España 1952. Pág. 63.

jurídica, ya que ésta es más que una de las causas que determinan la legitimación.

Siguiendo a Landaria, que hace una clasificación de la legitimación, en base a que el acto produce efectos dentro de la esfera jurídica del autor, o en la esfera jurídica ajena, la legitimación se divide en:

a).- Legitimación ordinaria, que trata de los actos que respetan la esfera jurídica dentro de la cual se desarrollan; ésta a su vez se subdivide en: "I.- Legitimación directa, en donde el acto es ejecutado por el autor, titular de la esfera jurídica en que el acto produce sus efectos. Existe identidad entre autor y titular (vende el verdadero dueño). La Ley legitima al titular del derecho subjetivo; y, II.- Legitimación indirecta, en donde el acto es ejecutado en nombre propio o ajeno, eficaz y lícitamente, pero sobre esfera jurídica ajena, sólo que respetando esta titularidad (poder de representación, gestión de negocios, etc.). La Ley legitima la actuación de otro que respeta la esfera jurídica ajena.

b).- Legitimación extraordinaria, en donde el acto jurídico es eficaz sobre una esfera jurídica ajena, que no respeta, y que se ejecuta en nombre propio, basado en una apariencia de titularidad. La ley legitima al que "parece" ser titular, o sea, al titular aparente".

Esta legitimación extraordinaria, a su vez se subdivide en: I.- Legitimación extraordinaria de goce y conservación (eficacia defensiva de la inscripción). A este tipo de legi-

timación corresponde el principio de legitimación registral - que encontramos en el artículo 3010 del Código Civil vigente, otorgando una presunción "iuris tantum" v. - II.- Legitima- ción extraordinaria de disposición (eficacia ofensiva de la - inscripción), que es el caso del principio de fe pública re- gistral, que lo encontramos en el artículo 3009 del mismo - ordenamiento, con una presunción "iuris et de iure".

Cuando se habla de la legitimación concedida al titular aparente, no debe hablarse de legitimación aparente, sino de legitimación extraordinaria, pues le es concedido al titular aparente, un verdadero poder jurídico para obrar eficaz, - aunque ilícitamente, dentro de la esfera jurídica ajena.

Junto con la buena fe, la apariencia de titular, es el - fundamento de la legitimación extraordinaria, ya que ésta se concede al titular aparente, para realizar en nombre propio - actos eficaces, aunque ilícitos, comprendidos en la esfera - jurídica ajena.

La legitimación extraordinaria para realizar actos de - goce y conservación, se da:

a).- En las situaciones de hecho: I.- En la posesión; v. II.- En otras situaciones de hecho, como la posesión de esta- do.

b).- En las situaciones registrales. En este caso la le- gitimación deriva de la presunción de titularidad que estable- ce la ley a favor del titular aparente (título inscrito). - Siendo este el principio de legitimación registral.

Una vez visto esta clasificación de la legitimación y --
contemplando la problemática dicha al inicio de este princi--
pio de legitimación, de saber el mundo que prevalece, si el --
de la exactitud del Registro o de la realidad jurídica, tene--
mos:

Siguiendo a Carral y de Teresa, que señala el desconcieg
to de muchos en el punto de que el legislador no desconoce --
la posibilidad de que puedan coexistir dos titulares, el ver--
dadero y el tabular, y no haya protegido incondicionalmente --
al primero, sin comprender que si reconoce la subsistencia de
ambos mundos, el extrarregistral y el tabular, y protege al --
segundo, es por la seguridad del tráfico. Por eso no debe --
afirmarse que la legitimación beneficia al tabular legitimado,
ya que éste, por haber sido parte, no debe presumir nada: de--
be saber cual fué el negocio jurídico-fuente. La ley nunca --
ha fomentado que un titular registral disponga del derecho de
otros. Ahora, si dicho titular, a sabiendas de que su actua--
ción respecto de ese derecho esta viciado y dispone de él --
puede incurrir en responsabilidad acreedora inclusive a san--
ciones penales, y al caso puede ser demandado y condenado, ya
que la inscripción no convalida los actos y contratos que --
sean nulos con arreglo a las leyes.

El principio de legitimación, en cuanto a su ámbito, --
abarca la existencia, titularidad, extensión y aún la inexis--
tencia del derecho real inscrito, no así las cuestiones de --
carácter meramente físico del inmueble, como son superficie,-

forma, construcciones, mejoras, etc.; la legitimación tampoco autoriza a presumir que el derecho real no inscrito no existe, ni a presumir que ha existido un derecho real cuando la inscripción ha sido cancelada.

Si bien la legitimación protege el tráfico y al titular, la ley afirma que el único dueño verdadero es el de la realidad jurídica, porque reconoce, que el derecho se constituyó mediante un instrumento, sin necesidad de la inscripción, por lo que no se puede hablar de legitimación, si antes no existía el derecho que ha de ser "legitimado"; pues como ya lo vimos, el acto nace extrarregistralmente; la inscripción lo declara públicamente y los actos ineficaces no se convalidan por el registro.

PRINCIPIO POTESTATIVO

Este principio que se consigna en los términos establecidos por el principio de rogación, estudiado anteriormente, es reconocido por nuestra legislación en el artículo 3018 del Código Civil vigente, que dice que "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.....".

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

De acuerdo con Hernández Gil, la publicidad "es el sis--

tema de divulgación encaminada a hacer cognoscible a todos, - determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico". Agrega luego, que la cognoscibilidad implica posibilidad de conocer y no conocimiento, - porque siendo éste una actividad intelectual individual, difícilmente puede arbitrarse un medio idóneo capaz de dar a -- conocer a la generalidad una determinada situación jurídica".

Este principio, dice Carral y de Teresa, "es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad". (29)

El Registro revela la situación jurídica que guardan los inmuebles; situación que puede ver toda persona, sea o no titular registral, o teniendo toda persona pleno derecho de que se le muestren los asientos registrales, así como obtener copias certificadas y constancias relacionadas con las mismas.

En el tráfico jurídico, en el campo de actos y negocios de carácter patrimonial, resulta necesario saber siempre, - - quiénes son propietarios de bienes inmuebles, máxime cuando - éstos poseen un valor considerable. Pero no sólo resulta - -- imprescindible conocer la titularidad de esos bienes, sino además los cambios que en éstos se van operando. En tal virtud, el derecho registral debe proveerlos de los medios necesarios de publicidad para contratar y con seguridad hacer los trámites correspondientes.

La publicidad registral podemos definirla también como - una forma jurídica de hacer conocer o cognoscible objetivamen-

(29) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. Pág. 242.

te la titularidad de los derechos subjetivos y sus modificaciones relativas a los bienes, asegurando su oponibilidad y protegiendo a terceros interesados.

El Registro Público no puede concebirse como instrumento de simple publicidad, cuando tiene como primordial finalidad la protección de los que puedan interesarse acerca de los actos jurídicos que puedan afectarles.

De esta forma, el Registro como instrumento de seguridad, puede tener una función única o principal: la de proteger los intereses individuales, proporcionando informes a los interesados, en lo relacionado con aquellos actos jurídicos que hayan sido concertados y que puedan afectarles, o permitirles por el sólo efecto de la publicidad, utilizar los mecanismos de oponibilidad de los derechos inscritos frente aquellas en estado irregular.

La base de este principio la encontramos en el artículo 3001 del Código Civil vigente, que nos señala que "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 archivados. 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."

RESUMIENDO - El Registro Público de la Propiedad, en razón de no obrar de oficio, salvo excepciones, debe solicitarse su intervención, encontrándose aquí con el llamado PRINCIPIO DE FORACION O POTESTATIVO; la petición debe ir acompañada de un título o documento que reúna los requisitos exigidos por la Ley en cuanto a su forma, que es lo que conocemos como PRINCIPIO DE LEGALIDAD; tal instrumento debe unir íntimamente al titular del asiento registral o al del título con la cosa u objeto de manera que no haya discordancia entre persona, cosa u objeto, esencia y ser del Registro, configurando así el PRINCIPIO DE LEGITIMACION; persona y cosa por virtud del instrumento, deberán quedar enlazadas y así unidas con el beneficiario o titular del instrumento, para que así se dé vida al PRINCIPIO DEL TRACTO SUCESIVO; satisfechos estos requisitos aparece el PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO, para que el Registro haga la correspondiente consignación del acto de que se trata en el folio, apareciendo así el asiento principal definitivo y completo de una situación jurídica real, que da vida al PRINCIPIO DE INSCRIPCION; que de acuerdo con el contenido jurídico del mismo dará vida al PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD; con lo que finalmente se conseguirá el objetivo primordial de la Institución del Registro Público, que es precisamente dar a conocer a terceros los actos jurídicos inscritos, apareciendo en consecuencia el PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

CAPITULO QUINTO

LOS ACTOS Y HECHOS REGISTRALES

A fin de tratar de distinguir lo mejor posible esta exposición, comenzaremos por decir que todo apunte o anotación -- que se lleva a cabo en los libros o folios del Registro Público, constituye materialmente una inscripción, ya que ésta es la acción y efecto de inscribir, que significa tomar razón en un registro de un hecho o acto jurídico.

Ahora bien, desde el punto de vista formal, y siguiendo a Colín Sánchez, tenemos, que las inscripciones o actos materiales del procedimiento registral se clasifican en: inscripción o Asientos, Anotaciones y Cancelaciones:

En esa virtud podemos definir:

Inscripción o Asientos: Es la nota o toma de razón definitiva de un inmueble y de una persona derivada de un hecho o acto jurídico.

Anotación: Es la nota o toma de razón temporal preventiva o provisional de un hecho o acto jurídico, relacionado con la inscripción.

Cancelación: Es la nota o toma de razón definitiva por -- virtud de la cual se dejan sin efecto las anotaciones o se -- tildan las inscripciones o asientos únicamente por lo que se refiere a personas más no a cosas.

En todos los casos la inscripción o asiento, anotación o cancelación, deja constancia fehaciente de la legitimidad del

acto, produciendo con ello la publicidad requerida para la seguridad de terceros.

Para algunos juristas, la inscripción es una fórmula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros.

En materia inmobiliaria, la primera inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad, con sus naturales caracteres, modalidades y efectos, en donde la historia de cada finca generalmente se inicia con la inscripción de dominio, misma que, según el caso, irá soportando las anotaciones que las situaciones precisas demanden, o bien, las consiguientes inscripciones, según sea el tipo de transacción de que sea objeto el derecho inscrito. En consecuencia, esto nos lleva a establecer que, la primera inscripción, viene siendo la base o eslabón esencial sobre el cual gravitarán una serie de anotaciones e inscripciones debidamente encadenadas unas con otras permitiendo conocer la existencia de un derecho inscrito o de la situación real de la finca.

ACTOS Y HECHOS REGISTRALES

El artículo 3042 del Código Civil para el Distrito Federal, nos habla de los siguientes actos y hechos registrales:

"I.- Los títulos por los cuales se 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 aquellos en que haya anticipo de rentas por más de tres años; y,

IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente -- que sean registrados."

En cuanto a este último aspecto, dice Colín Sánchez, que son objeto de inscripción en el Registro Público, los siguientes actos y hechos:

"Adjudicación por herencia; adjudicación por remate; -- agrupación de predios; aportación de inmuebles; arrendamiento de inmuebles; apeo y deslinde; asociaciones civiles; auto declarativo de herederos; capitulaciones matrimoniales; cesión de derechos; cédulas hipotecarias, compraventa de inmuebles; -- compraventa con reserva de dominio; condominio y copropiedad; constitución del patrimonio familiar; crédito de habilitación o avfo con garantía hipotecaria; crédito refaccionario con -- garantía hipotecaria; dación en pago; disolución de copropiedad; disolución de sociedad conyugal; donaciones; embargos, -- fideicomiso en garantía; fideicomiso traslativo de dominio; -- fundaciones de beneficencia privada; fraccionamientos; expropiaciones; hipotecas; inscripciones de dominio y posesorias; -- inscripciones sobre construcciones; inmatriculación; juicios arbitrales en relación con bienes inmuebles; modificación al régimen de propiedad; nombramiento de albacea; nombramiento -- de herederos; permuta de bienes inmuebles; prenda de frutos --

pendientes; prenda de créditos; poderes y renovación de los mismos; prescripción adquisitiva; resoluciones administrativas; sentencias en juicio de nulidad; servidumbres; usufructo; uso y habitación; sociedades civiles; subdivisión, lotificación y relotificación de inmuebles; subrogación de derechos; sustitución de acreedores y deudores; títulos de adjudicación de inmuebles...." entre otros. (30).

ACTOS Y HECHOS ANOTABLES

Las anotaciones en el procedimiento registral, son actos a cargo del Director o Registrador, para patentizar situaciones que sin modificar la esencia de la inscripción o asiento a la cual están referidas, de alguna forma, afectan el contenido de la misma.

Algunos historiadores del derecho, afirman que la anotación, es de origen español, señalando como un mero antecedente el hecho de que fué el rey Pedro III, quien en el año de 1339, denominó anotaciones, a los apuntes o notas que por orden de los órganos jurisdiccionales se llevaban a cabo, respecto de los bienes de las personas sometidas a un enjuiciamiento criminal o que purgaban una sentencia penal.

Desde el punto de vista formal y con arreglo al formato tradicional de llevar libros de registro, la anotación en oposición a la inscripción se hace al margen del asiento, que ocupa la parte central de la foja.

Para el caso del sistema en donde se utiliza el Folio --

(30) SANCHEZ COLIN, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad, Tercera Edición. -- Editorial Porrúa, S.A. México 1985. Pág. 103.

Real y el Folio Mercantil, la anotación se lleva a cabo en la parte central, pero en la sección destinada para ese fin, sin que por ello deje de ser referida a una inscripción preexistente.

Por su naturaleza jurídica, la anotación es una nota -- o toma de razón transitoria que es lo que la distingue de la llamada "inscripción", en sentido estricto, que es una inscripción definitiva.

Generalmente la anotación tiene por objeto patentizar -- dentro de la historia de una finca, cierta situación jurídica temporal: un litigio, una garantía, una caución o seguridad -- a un acreedor, frente a las facultades de disposición del deudor titular del derecho sobre el cual queda asentada la anotación.

En cuanto al criterio sostenido en general por el derecho hipotecario, la anotación protege tanto derechos reales -- constituidos sobre inmuebles, cuanto situaciones derivadas -- del ejercicio de acciones personales trascendentes en el orden inmobiliario.

Se ha discutido, si la anotación es un asiento principal, o si se trata de algo accesorio; empero, en nuestro medio, la anotación está sujeta a la existencia de la inscripción, ya -- que solamente existiendo ésta se podrá efectuar aquella, pues como ya dijimos, la anotación es transitoria a diferencia de la inscripción, que es definitiva, sin duración definida.

Dado el sistema registral que impera en México, para que

la anotación se realice, se requiere de la instancia de parte, o bien, del mandato de un Órgano jurisdiccional o de alguna - autoridad competente.

Cuando la solicitud es a instancia de parte, la anotación se solicita con la prestación del título o documento, y cuando es por mandato judicial o cualquier autoridad competente, se solicita con el documento que contenga la resolución - correspondiente.

Los actos y hechos anotables los encontramos en el artículo 3043 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, - y que establece:

"Art. 3043.- Se anotarán preventivamente en el Registro Público:

I.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o - extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;

II.- El mandamiento y el acta de embargo, que se haya - hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;

III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o - derechos reales sobre los mismos;

IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;

V.- Los títulos presentados al Registro Público y cuya -

inscripción haya sido denegada o suspendida por el Registrador;

VI.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852;

VII.- El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;

VIII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y,

IX.- Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este Código u otras Leyes."

Hay que tomar muy en cuenta que "el cierre del registro", o sea, la imposibilidad de efectuar nuevas inscripciones o anotaciones en relación con un derecho inscrito, puede operar sólo en los casos mencionados en las fracciones IV y VIII, del artículo anteriormente transcrito y en los términos de la resolución correspondiente.

Para el caso de las fianzas, la anotación no producirá el cierre del registro, pero si el fiador enajena o grava los bienes raíces al margen de cuya inscripción aparece la anotación y de la operación resulta, la insolvencia del fiador, dicha transacción se presumirá fraudulenta. (Art. 2854 C.C.).

En el caso de la fracción VII, la anotación servirá únicamente para que conste la afectación en el registro del inmueble sobre el que hubiere recaído la declaración, pero bastará la publicación del decreto relativo en el "Diario Ofi

cial" de la Federación para que queden sujetos a las resultas del mismo, tanto el propietario o poseedor, como los terceros que intervengan en cualquier acto o contrato posterior a dicha publicación, debiendo hacerse la inscripción definitiva -- que proceda, hasta que se otorgue la escritura respectiva, -- salvo el caso expresamente previsto por alguna Ley en que se establezca que no es necesario este requisito (artículo 3044, párrafo 2o.).

A excepción de los casos en que la anotación cierra el -- registro. ".....los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán enajenarse o gravarse, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación". (Art. 3045).

El Código Civil vigente para el Distrito Federal (artículos 3016 y 3021), tratándose de suspensión o denegación de la inscripción o registro de un documento contradictorio, -- obliga al Registrador a llevar a cabo una anotación preventiva (artículos 82, 83, 89, 90 y 93 del Reglamento respectivo).

En resumen, las anotaciones podemos subdividirlas en: --

a).- Preventivas, cuando tienen por objeto patentizar -- determinadas situaciones jurídicas o alguna no consolidada; -- la existencia de un procedimiento judicial o garantizar su -- resultado.

b).- Definitivas, cuando de ellas se deriva una inscripción definitiva, por haberse cumplido ciertos requisitos o -- condiciones legales que confieren carácter permanente y firme

a lo prevenido o previsto en las anotaciones.

Concluiremos la clasificación de los actos, desde el punto de las Cancelaciones, en los términos siguientes:

La cancelación es el acto procedimental por medio del cual se tilda o se deja sin efecto (parcial o totalmente), una anotación o una inscripción, por haberse transmitido o extinguido un derecho, en todo o en parte.

Son objeto de cancelación, las inscripciones o asientos, y las anotaciones, inclusive las propias cancelaciones, ya que unas y otras, constituyen los medios establecidos por la Ley, para que adquiera objetividad la función registral.

Debido al constante tráfico inmobiliario, en donde existe la transmisión del dominio o de un derecho real, de una persona a otra, la cancelación es indispensable, a fin de que la seguridad jurídica, en cuanto al nuevo titular del derecho, alcance vigencia, acreditando registralmente la transferencia, a través de un nuevo asiento o anotación, según sea el caso.

Puede decirse que, la inscripción cancelada, es el soporte o el antecedente de la inscripción motivo del nuevo derecho adquirido.

La cancelación opera también sobre anotaciones en que consten circunstancias o hechos que impliquen adquisición, modificación, extinción o gravamen de los derechos inscritos. En tales casos, es necesario dejar sin efectos esa anotación substituyéndola con otra.

La cancelación puede también dejar sin efectos otra can-

cancelación anterior, ya sea porque se aprecie error manifiesto o por mandato de autoridad competente.

Desde el punto de vista registral, en cuanto se deja -- sin efecto una inscripción o anotación, se presume la extinción del derecho inscrito o anotado.

El artículo 3028 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, establece que: "Las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero sino por su cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona"; añadiendo en su artículo 3029 que "las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción".

Dispone el artículo 3032 del mismo ordenamiento que: "La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas -- podrá ser total o parcial".

Por otra parte, siguiendo el mismo ordenamiento en su -- artículo 3033, previene: "Podrá pedirse y deberá ordenarse, -- en su caso, la cancelación total:

I.- Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;

II.- Cuando se extinga, también por completo, el derecho inscrito o anotado;

III.- Cuando se declare la nulidad del título en cuya -- virtud se haya hecho la inscripción o anotación;

IV.- Cuando se declare la nulidad del asiento;

V.- Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que re-

parte el gravamen en el caso previsto en el artículo 2325; y,

VI.- Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo, hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, - sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente."

El artículo 3034 de dicho ordenamiento, establece que:
"Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial:

I.- Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva; y,

II.- Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado".

Colin Sánchez, ante la interrogante de saber ¿quién es la legalmente facultado para pedir o, en su caso, ordenar la cancelación de una inscripción o anotación?; ya que la ley -- no es suficientemente explícita al respecto, establece el siguiente principio:

"Las cancelaciones, según el caso, podrán practicarse:

I.- De oficio, por el Registrador;

II.- A petición de parte;

III.- Por consentimiento de los interesados; y,

IV.- Por resolución judicial.

a).- El Registrador puede y debe cancelar de oficio:

1.- Los avisos preventivos a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil, para el Distrito Federal..... cuando sea inscrito el testimonio que dió origen al aviso;

2.- Las anotaciones preventivas cuando se conviertan en

inscripción definitiva;

3.- Las anotaciones marginales practicadas en el libro o folio destinado al registro de la propiedad de bienes inmuebles (libro 1o. sección I), como consecuencia de una inscripción hecha en el libro o folio destinado a gravámenes o limitación de dominio (libro 2o. sección I), o en el libro o folio en que se asientan los actos previos para la inscripción de un título traslativo de dominio (libro 3o. sección I), -- cuando la inscripción que aparece en alguno de dichos libros o folios ha sido cancelada;

4.- Las inscripciones relativas a compraventa con reserva de dominio, cuando se inscriba el testimonio en que conste el cumplimiento de la condición suspensiva y la adquisición -- del pleno dominio, sobre el bien de que se trate;

5.- Las anotaciones marginales que aparezcan en los li-- bros del Registro de la Propiedad como referencia a alguna -- inscripción practicada en los libros del Registro del Comer-- cio, cuando esta última sea cancelada;

6.- Las inscripciones de títulos de propiedad o cual--- quier otro derecho real sobre inmuebles a favor del que ena--- da, cuando se inscriba el título a favor del que adquiere.

b).- Se cancelarán a petición de partes:

1.- Las inscripciones relativas a derechos temporales o vitalicios, cuando el interesado acredite el cumplimiento del plazo o el fallecimiento del titular, siempre que, en su caso, estén cumplidos los requisitos fiscales:

2.- Las inscripciones relativas a gravámenes, cuando sea vendido judicialmente el inmueble gravado y se proceda a la inscripción del testimonio correspondiente;

3.- Las inscripciones de cédulas hipotecarias o embargos, siempre y cuando el juez del conocimiento, certifique que han transcurrido dos años sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente;

4.- Las anotaciones preventivas, cuando haya operado la caducidad;

5.- Las inscripciones de hipotecas voluntarias o de prenda, a petición del acreedor, hecha constar en la forma que establezca la ley;

6.- Las inscripciones de fianzas convencionales, a petición del acreedor o, en su caso, del fiador, cuando su obligación se extinga por cualquiera de las causas que señala la ley;

7.- Las inscripciones de crédito de habilitación o avío o refaccionarios, a petición del acreedor, hecha constar en la forma en que señala la ley; y,

8.- Las inscripciones de mandatos, en los casos de revocación hecha constar fehacientemente.

c).- Se cancelarán por consentimiento de las partes:

1.- Las inscripciones de asociaciones civiles y de sociedades civiles o mercantiles, salvo en casos de quiebra;

2.- Las inscripciones relativas a fideicomisos;

3.- Las inscripciones de contratos de promesas;

4.- Las inscripciones de convenios entre particulares;

5.- Las inscripciones de emisión de obligaciones o de créditos que han de cubrirse con el producto de la emisión, por acuerdo entre la sociedad emisora y el representante común de los obligacionistas.

6.- Las inscripciones de emisión de certificados de participación, por acuerdo de la institución emisora y el representante común de los tenedores.

d).- Se cancelarán por mandamiento judicial:

1.- Todas aquellas inscripciones y anotaciones que se hayan practicado, en cumplimiento de un auto o de una sentencia judicial;

2.- En general, en todos los casos en que por mandato expreso de la ley, se requiera la intervención del juez o autoridad competente para decretar la nulidad de la inscripción o anotación que haya de cancelarse". (31)

De la anterior, clasificación, las inscripciones, anotaciones y cancelaciones de las mismas, se materializan a través de las constancias asentadas en los libros o folios correspondientes.

(31) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit. Pág. 110, 111 y 112.

CAPITULO SEXTO

EL TERCERO ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

De conformidad con lo que anteriormente hemos asentado, el Registro Público de la Propiedad, es la Institución mediante la cual el Estado otorga a los que se la solicitan el servicio de dar publicidad a los actos que de acuerdo con la Ley tengan que surtir efectos contra terceros. Es aquí donde encontramos el concepto "TERCERO".

Pero surge la pregunta ¿qué es? o ¿quién es el tercero, para efectos del Registro Público de la Propiedad?

Para algunos autores en la materia, hablar del tercero resulta un punto muy delicado y hasta en cierta forma complejo, Iván Escobar Fornos, Doctor en Derecho de la República -- de Nicaragua, comentando acerca del artículo 3948 inciso 2 -- del Código Civil de ese lugar, el cual en relación al tercero dice que "se considera como tercero aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción", -- comentando el autor de dicho precepto: "Sin pretensiones de sugerir reformas ni de formular definiciones peligrosas de -- por sí, y con el único propósito de aportar claridad a la exposición, podemos decir que: tercero es aquel que no ha sido parte en el acto o contrato que dió origen a la inscripción de su transmitente"; continúa diciendo, (siguiendo lo referido al tercero), que, "En la reforma a la Ley Hipotecaria Española de los años 1944-46 se suprimió la definición de ter--

pero que tanta confusión y polémica, provocó, y en su lugar - se precisaron los requisitos que el tercero debe tener para - ser protegido" (32).

Por otra parte, veamos lo que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, nos dice en algunas tesis, en relación al - concepto que, de tercero señala para efectos del Registro Público de la Propiedad.

"REGISTRO PUBLICO, LO QUE DEBE ENTENDERSE POR TERCERO PARA -- LOS EFECTOS DEL.

Por llenar el Registro, como es sabido, una necesidad de publicidad de los actos que deben inscribirse precisamente -- como medio de que los terceros alcancen el conocimiento de -- los mismos, su historia, sus mutaciones, etcétera, a fin de - evitar los fraudes y perjuicios que son natural consecuencia de la ignorancia de tales actos, resulta incuestionable que - este fin se satisface en toda su plenitud cuando, no obstante la falta del registro, de cualquier manera se llega al conocimiento cabal del acto de que se trata, con la ventaja de que, con la aceptación de la solución que se propone, el respeto debido a la seguridad registral, se concilia con elementos o ineludibles exigencias éticas. Es evidente que no puede alegarse buena fe, cuando extraregistralmente se ha llegado al - conocimiento de los actos que deben ser objeto de la registración, por que si ésta solución no se aceptara, se aprovecharían de la falta de registro personas que, de todos modos, se hallan enteradas de los actos registrales, haciéndose, de esta

(32) ESCOBAR FORTES, Iván. Op. Cit. Pág. 333.

suerte, negatorios los fines de protección a la buena fe, uno de los fundamentos de la organización jurídica de la sociedad además de que, para los efectos registrales la Suprema Corte de Justicia ha decidido que, por tercero, debe entenderse al titular de derechos reales inscritos, y que éste no haya intervenido en el acto que se omitió registrar."

Quinta Epoca: Tomo CXXXI, Pág. 170 Cuarta Parte. Tercera Sala.

"TERCERO EN EL ORDEN CIVIL Y TERCERO REGISTRAL.

Al estudiar la noción de tercero se distingue entre tercero en el orden civil puro y tercero para los efectos del Registro. El primero es completamente extraño o ajeno a un acto o contrato, por no haber tenido relación jurídica con ninguna de las partes, y sólo tiene un deber general de respeto o abstención respecto a dicho acto. Existe además en el mismo orden civil el tercero adquirente, que es quien ha entrado en relación jurídica con alguna de las partes de un contrato, respecto de lo que es materia u objeto del mismo, como sería el caso de la celebración de un nuevo contrato. Estos terceros son los causahabientes, llamados también adquirentes a título singular o sub adquirentes. En cambio, tercero para los efectos del Registro es el tercero adquirente ya mencionado, frente a una situación inscrita en el Registro Público de la Propiedad, es decir, frente a un determinado contenido registral."

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. XXVIII, Pág. 280 Tercera Sala.

"TERCERO PARA EFECTOS REGISTRALES.

Tercero para los efectos registrales es el titular de -- derechos reales que estén también inscritos en el Registro de la Propiedad.

Quinta Epoca. Tomo CXXII, Pág. 513 Cuarta Parte. Tercera Sala.

Como se puede ver, no es nada fácil poder hablar y mucho menos dar un concepto real y definido de lo que es el Tercero; no obstante lo anterior, intentaremos mediante la clasificac-- ción del Tercero que más adelante consignaremos, tener una -- idea conceptual un tanto precisa y concisa, acerca de él.

CLASIFICACION DEL TERCERO PARA EFECTOS DEL REGISTRO PUBLICO:

1.- TERCERO EN EL ORDEN CIVIL.

No se puede hablar de tercero, sin hablar de tercero en el orden civil, y que como se señaló anteriormente, es comple-- tamente extraño o ajeno a un acto o contrato, por no haber -- tenido relación jurídica con ninguna de las partes, y que só-- lo tiene un deber general de respeto o abstención respecto a dicho acto; y que si lo enfocamos en una interpretación a cog-- trario sensu, con base en el artículo 1796 del Código Civil - vigente para el Distrito Federal, que dice que "Los contratos . . . desde que se perfeccionan obligan a los contratad-- tes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son cog-- forme a la buena fe, al uso o a la ley" (32). Entendemos pues por tercero a toda aquella persona que no le liga ninguna re-- lación jurídica con los integrantes de dicho acto, y que como

(32) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

sujetos a la Sociedad, sólo tienen un deber de respeto o abstención en relación a dicho acto.

2.- TERCERO ADQUIRENTE.

Es la persona que sin haber formado parte en un acto jurídico, que tiene por objeto una cosa determinada, entra en una relación jurídica con alguna de las partes de ese acto, con respecto a la misma cosa, objeto de dicho acto.

Ejemplo: Juan vende un inmueble X a Pedro, llenando para esto todas las formalidades exigidas por la Ley; después, Juan vende el mismo inmueble a Pablo; en éste caso Pablo es un tercer adquirente, ya que entró en una relación jurídica con una de las partes, en este caso Juan, respecto de la misma cosa que había sido objeto del primer acto.

3.- TERCERO REGISTRAL.

Es la persona que sin haber formado parte en un acto jurídico, que tiene por objeto una cosa determinada, entra en relación jurídica con alguna de las partes de ese acto, respecto de la misma cosa, y que como consecuencia de ello, inscribe inmediatamente su derecho en el Registro Público de la Propiedad.

a).- REQUISITOS PARA SER TERCERO REGISTRAL.

Para que la fe pública registral protega al tercero registral, es necesario: I.- Haber adquirido de buena fe; II.- Haber adquirido a título oneroso; III.- Haber hecho la revisión del tracto sucesivo; IV.- Haber celebrado su contrato, -

basándose en el contenido de los asientos registrales; V.- -- Haber adquirido del titular registral; y, finalmente VI.- Que haya registrado su contrato.

I.- HABER ADQUIRIDO DE BUENA FE.

Podemos decir, que, por buena fe se entiende, la ignorancia del adquirente de que la titularidad de su transmitente -- está viciada o no existe ya en él, y, correlativamente, la -- creencia de que éste es dueño de la cosa y puede transmitir -- su dominio.

Este requisito encuentra su fundamento en el artículo -- 3009 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que -- nos dice: "El Registro protege los derechos adquiridos por -- terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se -- anule o rescuelva 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 los actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley." (33).

Basta ver este artículo, sin contar con muchos otros que se encuentran en el Código Civil, para conducir que nuestros legisladores protegen en sobremanera a los adquirentes de -- buena fe, con sus excepciones, claro está, como lo vimos en -- el artículo anterior.

Pero veamos ahora, algunas tesis de la Suprema Corte de Justicia, que nos habla de los casos en que no puede invocar-

(34) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

se la buena fe.

En relación al artículo 3009, nos dice:

"REGISTRO PUBLICO, CASOS EN QUE NO PUEDE SER -
INVOCADA LA BUENA FE EN EL.

La buena fe registral protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos,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 exista 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 Cuarta Parte Tercera Sala.
Tomo CXXVI, Pág. 412.

Existe otra tesis que, en relación al tercero adquirente

de buena fe, no pueda conceptuarse como tal:

"REGISTRO PUBLICO, TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE.

Es cierto que los derechos del tercero que adquiere con la garantía del Registro, prevalecen sobre los derechos de la persona que obtiene la nulidad del título del enajenante porque la legitimidad de tal adquisición va no emana del título anulado, sino de la fe pública registral y de la estricta observancia del tracto continuo o sucesivo de las adquisiciones y enajenaciones no interrumpidas, que se traduce en una absoluta concordancia de los asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad. También es verdad que las constancias de la nulidad del acto o contrato cesan donde aparece inscrito un tercero adquirente de buena fe del inmueble objeto del acto anulado; pero los compradores no pueden conceptuarse como tercer-

ros de buena fe, si no ignoran el vicio de origen del título de su enajenante, que también les es oponible; además, no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble está inscrito a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrados, pero si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el Registro, no puede precaverse de una ulterior reclamación."

Sexta Epoca, Cuarta Parte, Tercera Sala
Vol. XVIII, Pág. 274.

II.-- HABER ADQUIRIDO A TITULO ONEROSO.

La ley es muy clara al respecto, al establecer que la inscripción no protege al tercero adquirente de buena fe, -- cuando el contrato mediante el cual adquirió, haya sido a título gratuito.

Veamos el porqué tiene que ser a título oneroso:

Existe una enorme diferencia entre el adquirente de una cosa a título gratuito, y el adquirente a título oneroso, -- pues mientras que el primero no paga contraprestación alguna, el segundo si paga el valor de lo adquirido, es decir, el que adquiere a título gratuito un inmueble que no pertenece al -- donante, no tiene derecho de permanecer en su posesión, desde el momento mismo en que lo reclama el verdadero dueño, porque al restituir la cosa, en ningún momento se le causa daño -- ni perjuicio alguno, el no poder aumentar su patrimonio, no -- así el adquirente de buena fe y a título oneroso, que no se -- encuentra en las mismas condiciones, pues éste ya ha realizado un desembolso y además se ha privado del valor equivalente para adquirir la propiedad que creía pertenecer al que la eng

jenaba.

III.- HABER HECHO LA REVISIÓN DEL TRACTO SUCESIVO.

Ya anteriormente vimos este principio del tracto sucesivo o continuo, y que no es más que la serie de inscripciones registrales que forman una cadena ininterrumpida de anotaciones de tal forma que la inscripción última debe derivar de la voluntad del titular que aparezca de la inscripción inmediata anterior, y ésta de la que inmediatamente le precede y así -- sucesivamente.

Ya vimos en una tesis anteriormente transcrita, que no basta que el adquirente de buena fe se cerciore de que efectivamente su vendedor aparece como titular en el Registro Público de la Propiedad, sino que tiene además que examinar los antecedentes que dieron origen al de su enajenante, y aunque no se establece el número de antecedentes que se tienen que verificar, si se estuviera frente al caso de los sistemas por folio real, no existiría gran problema pero si en los casos en que no los hay, ya que sería una búsqueda titánica encontrar un buen número de antecedentes para cumplir con esta disposición.

Concluimos diciendo que se cumplirá con el presente requisito, cuando el adquirente que pretenda ser tercero registral, haga la revisión del tracto sucesivo, mediante el certificado que al efecto expida el Registro Público de la Propiedad, con el cual se compruebe, es decir, que no sólo la finca materia del acto, pertenece a su enajenante, sino que lam-

bién nunca se ha perdido la cadena ininterrumpida de inscripciones que dieron origen a la de su enajenante.

IV.- HABER CERRADO SU CONTRATO, BASÁNDOSE EN EL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES.

El contenido de los asientos registrales, comprende el nombre del propietario, y lo que establece el artículo 3061 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, "..... I.- la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba 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 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; y los réditos, si se usaren, y la fecha desde que deban correr;

V.- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se hagan la inscripción y de aquellas de quienes precedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, es

- tado 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."

Vemos pues, que el contrato celebrado por el tercero adquirente, debe tener su base en el contenido de los asientos registrales, ya que pudiera darse el caso de que lo asentado en el Registro Público de la Propiedad, difiera en grandes proporciones, con lo establecido en el contrato; ejemplo: que el objeto, materia del contrato no sea el mismo. (Casa 5 de la Calle Rio; y, Casa 40 de la Calle Benito Juárez).

U.- HABER ADQUIRIDO DEL TITULAR REGISTRAL.

Este es un requisito esencial para ser reconocido como tercero registral; supongamos el caso de un heredero, hijo del difunto titular registral, y que sin haber inscrito su derecho, vende a un tercero los bienes que en el Registro aparecen a nombre de su padre, pero que en realidad no pertenecían a éste. El adquirente, en este caso el tercero, sabe que el Registro es inexacto, pero ignora la clase de inexactitud de que adolece, en virtud de que piensa que los bienes son del heredero; y una vez que inscribe su derecho (previa la inscripción de los derechos del heredero, para guardar el tracto sucesivo), aparece el verdadero titular, solicitando la reivindicación de los bienes (recuérdese que en realidad los bienes no pertenecían al difunto titular), el tercero adquirente no

puede ser protegido como tercero registral, en virtud de que ya había solicitado previamente la compraventa respecto a los bienes al verdadero titular, por lo que no puede alegar la -- buena fe, pues no desconocía la situación real, ya que adquirió a través de una persona que no se encontraba como titular en el Registro, en este caso el hijo heredero.

Existe otro caso, que es el de la inmatriculación, en -- donde el titular de dicha inscripción de inmatriculación, no puede ser considerado como tercero registral, ya que como se establece en el presente requisito, se debe haber adquirido -- del titular registral, y en este caso por ser una primera inscripción en el Registro Público de la Propiedad, nunca ha -- existido más titular que el que solicita la inmatriculación, es decir, como inmatriculante no cuenta con una apariencia registral en que confiar y, como consecuencia, no puede ampararse en la fe pública registral.

V.- QUE HAYA REGISTRADO SU CONTRATO.

Finalmente nos encontramos con este requisito esencial -- para alcanzar la calidad de tercero registral y así obtener -- la protección del Registro, pues sólo recurriendo a este con la inscripción en dicho Registro, se puede hacer indubitable el derecho, reuniendo los requisitos establecidos por la Ley.

Resulta pues esencial la inscripción del contrato, para que pueda ser reconocido y protegido como un tercero registral al adquirente.

4.- TERCERO BENEFICIADO CON EL REGISTRO PÚBLICO.

Se considera tercero beneficiado con el Registro Público a todo aquel que habiendo reunido todos los requisitos establecidos para ser tercero registral, como son haber celebrado un contrato de buena fe, a título oneroso, atendiendo el trago sucesivo contenido en el contenido de los asientos registrales, realizando la adquisición con el titular registral, y cumpliendo con la Ley, perfeccionó el acto jurídico, procediendo a registrarlo y recibiendo por ese hecho los beneficios de la oponibilidad frente a terceros, ya que inscribiendo su acto consigue la publicidad ante terceros; ya que para el caso de conflicto o controversia, el contenido de los asientos registrales los protege; a excepción hecha respecto de aquellos actos fraudulentos o los que se hayan realizado con dolo, mala fe, en donde debe protegerse al verdadero propietario, como consecuencia de la seguridad registral que ampara a los que a ella acuden.

Fundamenta la definición de tercero beneficiado con el Registro Público, el multicitado artículo 3009 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que dice que "El Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe,Lo dispuesto en este artículo no se aplicaráa actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley."

Es el caso de que hablamos anteriormente en el que Juan, titular respecto de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, vende dicho inmueble a Pedro, quien lo adquiere --

sin registrar su derecho, Juan sigue apareciendo para efectos del Registro como titular del inmueble, situación que aprovecha para volver a vender ahora a Pablo, éste último adquiere tal inmueble de buena fe, y a título oneroso, ignorando de -- la primera venta, para lo cual inscribe su derecho en el Re-- gistro; Pablo en este caso, como adquirente de buena fe, re-- cibe la protección registral, y su acto registrado surte efec-- tos contra terceros; y que en caso de controversia, como segu-- ramente la tendrá con Pedro, primer adquirente respecto de la misma cosa; Pablo es beneficiado con el Registro, en tanto Pedro, es perjudicado con el Registro, quien tendrá que repe-- tir en contra de Juan, no así de Pablo.

5.- TERCERO PERJUDICADO CON EL REGISTRO PÚBLICO.

Recordando el ejemplo visto anteriormente en el caso de la doble venta hecha por Juan, nos encontraremos con el clási-- co tercero perjudicado con el Registro Público, que en este -- caso viene siendo Pedro, quien teniendo un documento inscri-- bible, no lo inscribe, por lo que lógicamente no puede ser -- protegido por el Registro Público, ya que éste último ignora-- ba del acto realizado por Juan y Pedro, pues como ya es sabi-- do, sólo protege a aquellas personas que acuden confiando en su brazo protector, para de esta forma hacer indubitable su -- derecho adquirido.

De esta forma Pedro, la sanción que recibe por su descui-- do, ignorancia o negligencia, al no registrar su documento que reunía todas las formalidades exigidas por la ley, será la no

oponibilidad frente a terceros, en este caso, la oponibilidad frente a Pablo, ya que por su accionar, frente al Registro Público será un Tercero Perjudicado.

Así de acuerdo con el ejemplo, tenemos que tercero perjudicado con el Registro Público, es todo aquel que habiendo celebrado un acto jurídico inscribible, no lo inscribe, recibiendo como sanción por su omisión, el que su acto no será oponible frente a terceros, ya que el Registro Público no protege a aquellas personas que por su negligencia, descuido o ignorancia, dejen de inscribir en el Registro Público sus derechos adquiridos y tampoco protege a los que hayan adquirido dolosamente, con mala fe o a título gratuito, o sin haber realizado la revisión del tracto sucesivo, o bien que habiéndola hecho se desprecian inexactitudes registrales que perjudiquen el fondo del contrato o el de no haber registrado su acto.

Al respecto nos habla el mismo artículo 3009 del Código Civil, anteriormente visto, y los artículos 3007 y 3012 primer párrafo, del mismo ordenamiento, los cuales señalan que:

Art. 3007. "Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero."

Art. 3012. "Tratándose de inmuebles, derechos reales sobre los mismos u otros derechos inscribibles o anotables, la sociedad conyugal no surtirá efectos contra tercero si no consta inscrita en el Registro Público. . . ."

Si reúne los requisitos exigidos por la Ley y se inscribe el acto de que trate, se recibirán los beneficios de la publicidad ante terceros que otorga el Registro Público, ya que en caso de conflicto, su inscripción registral los protege, excepto cuando no se haya hecho la revisión del tracto sucesivo, o cuando la adquisición haya sido con dolo, mala fe, etc., en cuyo caso, ni el Registro Público ni la Ley pueden protegerlos, pues sería ir contra el principio de seguridad jurídica que debe prevalecer ante cualquier ilegalidad.

Por otra parte, tratando de esclarecer el concepto de tercero frente al Registro Público, que es un tanto complejo, ya que existen en doctrina diversas opiniones contradictorias, citaremos dos que señala el Doctor Francisco Lozano Noriega; primera es: "1o.- La que supone que tercero es todo el que no interviene en el acto o en el contrato que debe ser objeto de inscripción;2o.- Tercero, para efectos de registro, no es toda persona que no interviene en la celebración del acto o del contrato objeto del registro, sino sólo aquellas personas que sin haber intervenido tienen al mismo tiempo un derecho real sobre la cosa.". Y para el caso comenta "...Una persona es dueña de un inmueble y éste está inscrito a su nombre; esa persona es A y vende a B esa cosa; pero éste no inscribe la escritura de compraventa en el registro; A es el titular registral porque aparece como dueño en el Registro; puede, por tanto, hipotecar válidamente esa cosa a pesar de que la vendió; porque la sanción para B, por no ha-

ber inscrito su compraventa es la inoponibilidad frente a terceros; éste término nos vuelve a plantear el problema de saber qué debemos entender por tercero para efectos del registro; supongamos que en esas condiciones, A vende la cosa a B; éste no la ha inscrito y que A había expedido unas letras de cambio; estas letras no son pagadas; se inicia el juicio ejecutivo mercantil correspondiente y se embarga ese bien que en el registro aparece como de A, pero éste había vendido a B antes que hubiese embargo; si admitimos por tercero todo aquél que no interviene en el contrato o en el acto, el que embargó la cosa es un tercero, si admitimos por tercero sólo aquel -- que es titular de un derecho real, entonces el que embargó no es un tercero y le perjudica el contrato de compraventa. Supongamos que A vendió la casa a B; que después de la venta y antes de que B inscribiera un tercero embargó la casa que aparece en el registro como de la propiedad de A; pero luego B -- inscribió su compraventa para B, surte o produce perjuicios el embargo que trabó C sobre esa casa? este problema tiene -- que resolverse de manera distinta; si admitimos que tercero -- es todo aquel que no interviene en el acto o si entendemos -- por tercero sólo al que no interviene en el acto y además tiene un derecho real; si admitimos lo primero, el embargo que -- trabó C, sobre la casa que aparece como de A, debe perjudicar a B, si admitimos lo segundo, entonces el embargo de C no -- puede perjudicar a B, comprador, porque éste era tercero al -- tener un derecho real sobre la cosa....." (34). Como se puede

(35) LOZANO NORIEGA, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos. Cuarta Edición. -- Asoc. Nal. del Notariado, A.C. México, D.F. 1986. Pág. 608 y 609.

ver es complejo el caso del tercero ante el Registro Público, ya que no existe una jurisprudencia uniforme, no obstante el gran número de ejecutorias y sentencias del Tribunal Superior de Justicia, que, como lo indica el mencionado autor, declaran que: "....sólo es tercero el titular de un derecho real", apoyados quizá "En que la inscripción de un embargo o cualquier acto en el Registro no puede producir la transformación de la naturaleza del derecho."

C O N C L U S I O N E S

- 1.- El sistema alemán es el mayor y mejor precedente y cuna de la Institución del Registro Público, ya que desde tiempos antiguos utilizaban el sistema del folio real, que actualmente está adoptado por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.
- 2.- El Registro Público de la Propiedad, es una Institución Administrativa cuya finalidad primordial es dar publicidad a los actos o contratos que conforme a la Ley la requieran, salvaguardando así los derechos de las personas que ahí los inscriben.
- 3.- La función del Registro Público no debe ser potestativa sino obligatoria, porque sólo inscrito el derecho se puede salvaguardar y así cumpliría el Estado con su finalidad de dar seguridad jurídica a las personas.
- 4.- Aunque los efectos de la inscripción son declarativos, por principio de prioridad también pueden ser constitutivos.
- 5.- Excepcionalmente, por virtud de la inscripción, puede ser válida la venta de cosa ajena.
- 6.- Inscripción o Asiento: Es la nota o toma de razón definitiva de un inmueble y de una persona derivada de un hecho o acto jurídico.
- 7.- Anotación: Es la nota o toma de razón temporal preventiva o provisional de un hecho o acto jurídico, relacionado --

con la inscripción.

- 8.- Cancellación: Es la nota o toma de razón definitiva por virtud de la cual se dejan sin efecto las anotaciones o se tildan las inscripciones o asientos únicamente por lo que se refiere a personas más no a cosas.
- 9.- En todos los casos la inscripción o asiento, anotación o cancelación, deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto, produciendo con ello la publicidad requerida para la seguridad de terceros.
10. La anotación es un acto accidental o accesorio de la inscripción.
11. Tratándose de los avisos preventivos, aunque en principio tienen efectos sujetos a determinado tiempo, no pueden cancelarse sino por voluntad de las partes, por petición del fedatario encargado de la realización del acto o por orden judicial; por lo tanto sus efectos son indefinidos.
12. El Registro Público protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, mas no convalida los actos materia de la inscripción.
13. Tercero perjudicado con el Registro Público, es todo aquel que por haber omitido inscribir su acto, resulta afectado con la inscripción de un acto anterior o posterior al que él realizó.
14. Tercero beneficiado con el Registro Público, es todo aquel que para la seguridad de su derecho adquirido, lo inscribe debidamente en el Registro Público.

15. Partiendo de la base de que no puede ser tercero quien es parte en el acto materia de la inscripción o en la propia inscripción, podemos decir que:

TERCERO ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD: Es la persona ajena al acto materia de la inscripción o a la inscripción misma, pero tiene interés legítimo que deducir respecto a ello.

B I B L I O G R A F I A

- 1.- BENITEZ Manclien, Barto-
lomé. Leves Hipotecarias y Regis-
trales de España.
Tomo I. Editorial Castalia.
Madrid, España 1974.
- 2.- BRAVO Uqarte, José Historia de México.
Tomo I. Editorial Jus, S.A.--
México 1960.
- 3.- CAMPUZANO Y Horma, ---
Fernando. Principios Generales de De-
recho Inmobiliario y Legisla-
ción Hipotecaria.
Tomo I. Segunda Edición.
Instituto Editorial Reus.--
Madrid, España 1925.
- 4.- CARRAL Y De Teresa, ---
Luis. Derecho Notarial y Derecho -
Registral.
Octava Edición. Editorial Po-
rrúa, S.A. México, D.F. 1984.
- 5.- FLORIS Margadant, S.--
Guillermo. El Derecho Privado Romano,
Segunda Edición. Editorial -
Esfinge. S.A. México, D.F.,-
1968.
- 6.- ESCORAR Fornós, Iván.--
Introducción al Derecho In-
mobiliario Nicaraguense.
Editorial Centro de Reproduc-
ción BCN. Nicaragua 1979.
- 7.- ESQUIVEL Obregón, Tori-
bio. Apuntes para la Historia -
del Derecho en México.
Tomo I. Segunda Edición. - -
Editorial Porrúa, S.A. Méxi-
co 1984.
- 8.- GONZALEZ Y Martinez, --
Jerónimo. Estudios de Derecho Hipote-
carío y Derecho Civil.
Publicaciones del Ministerio
de Justicia. Madrid, España
1956.
- 9.- LACRUZ Berdejo, José --
Luis y SANCHO Rebullida,
Francisco de Asís. Derecho Inmobiliario Regis-
tral.
Librería Bosch, Barcelona, -
España 1977.

- 10.- LANDARIA Caldentey, J. Legitimación y Apariencia -- Jurídica.
Editorial Bosch, S.A. Barcelona, España 1952.
- 11.- LOZANO Noriega, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos.
Cuarta Edición Asoc. Nal. -- del Notariado Mexicano, A.C. México, D.F. 1986.
- 12.- PEREZ Fernández del Castillo, Bernardo. Apuntes para la Historia del Registro Público de la Propiedad.
Asoc. Nal. del Notariado Mexicano, A. C. México 1980.
- 13.- PEREZ Fernández del Castillo, Bernardo. Historia de la Escribanía en la Nueva España y el Notariado en México.
Primera Edición. UNAM. México 1983.
- 14.- PEREZ Lazala, José Luis. Derecho Inmobiliario Registral. Ediciones Depalma. Buenos Aires, Argentina. 1965.
- 15.- ROCA Sastre, Ramón María. Derecho Hipotecario.
Tomo I. Séptima Edición. - Bosch, Casa Editorial, S.A. - Barcelona, España 1979.
- 16.- SANCHEZ Colín, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad.
Tercera Edición. Editorial - Porrúa, S.A. México 1985.
- 17.- SANZ Fernández, Angel. Instituciones de Derecho Hipotecario.
Tomo II. Instituto Editorial Reus, Madrid, España 1953.

LEGISLACION

- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES.
- JURISPRUDENCIAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.
- TESIS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.
- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.