



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
ARAGON

ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS SISTEMAS
REGISTRALES EN EL D. F.

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
EDNA MARTHA REYES ORTIZ

Aragón, Edo. de Méx.

1989



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

DER179

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA
CARRERA DE INGENIERÍA EN SISTEMAS



ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS SISTEMAS
REGISTRADOS EN EL D.F.

T E S I S
DE LA ESPECIALIDAD DE INGENIERÍA EN SISTEMAS
PRESENTADA POR
[Name]

A MIS PADRES:

Toda mi gratitud por haberme dado la vida y en especial a mi madre por todo el apoyo que me ha dado.

A MIS HERMANOS:

Arturo, Norma, David, Verónica, Gerardo, Evelia y Abel todo mi cariño y -
agradecimiento por su aliento para -
llegar a este momento.

A CARLOS:

Todo mi amor por aceptarme y apoyarme sin limitación.

AL LIC. JORGE CHAVEZ MARTINEZ: Mi agradecimiento por la colaboración brindada para la realización del presente trabajo.

A LA LIC. ROXANA J. AVALOS V.

AL LIC. HUMBERTO BECERRA VILCHIS.

AL DR. FRANCISCO MORALES CARMONA.

 Mi sincero cariño, admiración y agradecimiento por los sabios consejos y gran apoyo que me han brindado.

A MIS MAESTROS,

A MI ENTRAÑABLE AMIGA NORMA,

A SUSY, ANITA, ARMANDO, MARIO,

A MIS AMIGOS.

I N D I C E

INTRODUCCION

CAPITULO PRIMERO

REGISTRO PUBLICO

1.- Introducción	1
2.- Concepto	4
3.- Objeto	7
4.- Naturaleza Jurídica	12

CAPITULO SEGUNDO

PRINCIPIOS REGISTRALES

A.- Generalidades	18
1.- Principio de Rogación	20
2.- Principio de Tracto Sucesivo	23
3.- Principio de Legalidad	25
4.- Principio de Consentimiento	27
5.- Principio de Inscripción	29
6.- Principio de Especialidad	35
7.- Principio de Prioridad	39
8.- Principio de Publicidad	42
9.- Principio de Legitimación	45
10.- Principio de Fé Pública Registral	47

CAPITULO TERCERO. ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS SISTEMAS REGISTRALES.

A.- Sistema Francés	53
1.- Fincas y actos registrables	53
2.- Rogación	54
3.- Consentimiento	55
4.- Inscripción	55
5.- Publicidad	56
6.- Especialidad	56
7.- Legalidad	56
8.- Prioridad	57
9.- Tracto Sucesivo	57
10.- Modo de llevar los registros	58
B.- Sistema Alemán	59
1.- Inscripción	60
2.- Consentimiento	60
3.- Rogación	62
4.- Publicidad	62
5.- Prioridad	63
6.- Tracto Sucesivo	64
7.- Especialidad	64
8.- Legalidad	64
9.- Fé Pública Registral	65
10.- Registro de la Propiedad en Alemania	65
C.- Sistema Australiano	66

1.- Fincas y actos registrales	66
2.- Necesidad de la inscripción	68
3.- Transmisión y constitución de derechos reales	68
4.- Prelación	68
5.- Tracto Sucesivo	69
6.- Calificación Registral	69
7.- Efecto o valor de lo registrado	69
8.- Fondo de seguro	70
9.- Modo de llevar el registro	70
D.- Sistema español	71

CAPITULO CUARTO. LOS SISTEMAS REGISTRALES EN EL D.F.

A.- Generalidades	75
1.- Sistema de Libros	76
2.- Sistema de Folio Real	90
3.- Ventajas y desventajas de los sistemas registrales	101
CONCLUSIONES	118
BIBLIOGRAFIA	121
LEGISLACION	124

INTRODUCCION

En el periodo en que presté mis servicios en la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, el Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, sufrieron modificaciones de una importancia trascendental en materia registral debido a la implementación de un nuevo sistema, el del FOLIO REAL, este suceso ocurrió después de un siglo de regir el sistema de LIBRO, por lo que la incertidumbre sobre los beneficios o perjuicios que en la práctica diera como resultado la implementación de este nuevo sistema motivó fuertemente mi interés para seleccionar el presente tema de tesis, despertando en mí las siguientes preguntas: ¿Hasta qué punto ha sido favorable la implantación del nuevo sistema, se ha logrado obtener los objetivos trazados por el actual sistema?. Preguntas a las que pretendo dar respuesta en el presente trabajo.

La creación del Registro Público de la Propiedad tuvo su origen durante la segunda mitad del siglo pasado, siendo el objetivo primordial de la institución el de brindar seguridad jurídica a las propiedades y la divulgación de la información en forma pública, no solo se persigue este objetivo, sino que además se pretende garantizar, plena y absolutamente, la veracidad de derechos reales inscritos.

En la primera parte, mi intención al efectuar el presente trabajo consiste en determinar los orígenes del Registro Público de la

Finalmente hago algunas sugerencias que a mi consideración ayu
darían a perfeccionar y agilizar el actual sistema de folio real, lo
grando con ello el óptimo funcionamiento del mismo.

Propiedad, su concepto, su naturaleza y los fines para los que fue creado.

Enseguida estudio los principios rectores del Sistema Registral, mismos que nos muestran las directrices y postulados que deben seguir todos los documentos ingresados en la Institución Registral para su debida inscripción.

Posteriormente me abocó a investigar las últimas modificaciones acaecidas en el Código Civil y en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, las cuales establecen el cambio del sistema registral de libros a folio real; a fin de señalar las bondades y deficiencias de que están investidos ambos sistemas y poder constatar con ello si se ha logrado con la implantación del folio real, perfeccionando el fin primordial de la institución registral que es la seguridad jurídica y la publicidad actualizada de todos aquellos actos jurídicos - relativos a bienes muebles, inmuebles y personas morales.

Cabe mencionar que al explicar cada uno de los capítulos que integran el presente trabajo he tratado de ser lo más explícita posible a efecto de que los habitantes del Distrito Federal puedan conocer - las directrices fundamentales de los sistemas registrales implantados en esta ciudad, con el objeto de permitir la mayor comprensión - de la estructura jurídica-administrativa que prevalece en la Institución Registral.

CAPITULO I

REGISTRO PUBLICO

1. INTRODUCCION.

En un principio el Registro nace de la necesidad de llevar un inventario de los bienes y demás cosas pertenecientes a las personas, comunidades o ciudades, así en su inicio el Registro tiene una finalidad meramente administrativa, hasta el momento en que fue necesario evitar los abusos y fraudes a que conducía la clandestinidad de las cargas y gravámenes que recaían sobre los bienes inmuebles, originándose la creación del Registro Público de la Propiedad como medida proteccionista, teniendo como objetivo primordial el de presentar pública y abiertamente los cambios en las operaciones inmobiliarias para que cualquier interesado pudiera tener conocimiento de la situación legal que guardan los bienes inmuebles.

El Registro Público no es una institución contemporánea, sus origenes se remontan al Derecho Germánico; sin embargo en la Roma Antigua aunque no existió publicidad registral, fueron creadas instituciones de gran importancia, como la Mancipatio, la In Jure Cessio y la Traditio.

La Mancipatio es una forma de contratación esencialmente formalis ta complementada por solemnidades que permitían el perfeccionamiento de la operación, a fin de que adquiriera los efectos legales deseados. Las partes intervinientes en la Mancipatio eran: el adquirente (mancipatio accipiens), el transferente (mancipatio dans), un agente público (libre

pens) y los cinco testigos (testis classicis). La operación se realizaba estando todos presentes, el mancipatio accipiens pronunciaba las palabras rituales, a la vez que ponía su mano sobre la cosa que el acto simbolizaba, después golpeaba la libra (la balanza) que sostenía el librepens con una rama de árbol.

La In Jure Cessio era un juicio fingido que encubría un negocio de transferencia de bienes, un simulacro de juicio reivindicatorio en donde el actor o adquirente (vindicaus) comparecía al igual que el demandado o transferente (in jure cedens) ante un magistrado, allí el transferente aceptaba la demanda del adquirente, el magistrado en atención a esta actitud de las partes de la aceptación de la demanda, declaraba el derecho de propiedad para el adquirente o vindicante.

La Traditio consistía en la entrega de la cosa con la intención por parte del vendedor de transmitir la cosa vendida y la voluntad del adquirente de adueñarsela, y por último, la causa eficiente de la transmisión que normalmente era el contrato. Conforme a lo anterior, en el Derecho Romano no existió la publicidad, ni mucho menos el Registro Público sin olvidar que la transmisión de la propiedad en Roma no era privada sino pública.

En Alemania existen dos instituciones el Thinx y la Auflassung - que podríamos decir son equivalentes la primera a la Mancipatio y la segunda a la In Jure Cessio.

El Thinx es una forma solemne de transmitir la propiedad, se lleva a cabo mediante la observancia de ritos y formalismos solemnes que se efectuaban ante la asamblea o consejo, dicha ceremonia era precedida por el jefe de la asamblea y en la cual el transmitente entrega simbólicamente al adquirente el inmueble ante la asamblea, por este acto formal el adquirente queda investido de la titularidad de la cosa.

En la Auflassung se hace la entrega de la cosa ante el juez, siendo este el que autentificaba la investidura titular del derecho adquirido, se trata de un juicio ficticio pues el juez únicamente constata publicamente el acto. Aquí no existe la entrega simbólica, sino que el transferente abandona el inmueble, y el juez proclama la investidura o derecho.

Ambas fórmulas fueron en un principio orales y más tarde escritas pero siempre se inscribieron, primero en los archivos judiciales o municipales y posteriormente en libros especiales, lo que denota un principio del Registro.

De lo anterior se desprende que el antecedente del Registro Público se encuentra en Alemania, a través de estas dos instituciones -- Auflassung y el Thinx.

2. CONCEPTO.

Para fijar el concepto de ésta Institución Jurídica recurrimos a las diversas acepciones de la palabra Registro: "entendida como acción de registrar. Lugar donde se puede registrar o ver algo. Lugar y oficina donde se registra. Asiento que queda de lo que se registra. Libro a manera de índice donde se apuntan noticias o datos" (1). Así la idea del Registro está concebida como una Institución, como conjunto de libros y como oficina.

El Registro Público es una institución del Estado, es decir es una representación estatal que goza de fé pública, puesto que el contenido de sus asientos inmobiliarios y derechos reales son fidedignos, por estar copiados directamente de los títulos notariales que se presentan para su registración, en este sentido, quién adquiere o acepta la constitución de derechos reales inscritos está legalmente protegido, pues por virtud de la función jurídica que le compete el Registro es una sólida garantía, dá al adquirente la seguridad de la legitimación de su título registrado.

El Registro Público de la Propiedad visto como un organismo público técnicamente estructurado, es una institución de naturaleza jurídica y de dependencia administrativa que funciona con fundamento en el Código Civil, desde el año de 1870, así como en su Reglamento interno; es-

1.- ESPARSA-CALPE. Diccionario Enciclopédico Abreviado, Edit. BS.AS. - Tomo IV, Argentina, 1940, p. 63.

tas normas le imponen su propia función, que es la toma de razón de -- los actos y contratos inscribibles, la cual se hace en los libros respectivos, en los que se consigna a través de los asientos registrales las transmisiones de dominio, cualquiera que sea su titularidad; así -- como todo derecho real que sea susceptible de contratación.

Precisamente por ser una institución jurídica, las anotaciones -- en el Registro traducen y representan publicidad, es decir a través de los asientos registrales se posibilita, en forma pública y abierta el conocimiento de las situaciones jurídicas referentes a los bienes inmuebles y muebles, sin necesidad de llegar a la divulgación o extensión por medio de avisos o publicaciones.

Esta publicidad de los actos jurídicos es en cuanto a la transmisión, constitución, y modificación del dominio y derechos reales sobre bienes inmuebles; siendo la misma el fin primordial del Registro Público la cual facilita el tráfico jurídico inmobiliario a través de un procedimiento legal o registral, cuya consecuencia es la seguridad jurídica y la legitimidad de los actos jurídicos registrados. La falta de publicidad de un acto jurídico entre particulares trae como consecuencia el no surtimiento de efectos contra terceros. El Registro Público de la Propiedad como conjunto de libros es el instrumento de publicidad, es decir, a través de los libros y de las hojas en donde se inscriben y constan las transmisiones, constituciones y modificaciones que sufre la propiedad raíz es como se dá a conocer públicamente a todos los in-

interesados la situación jurídica existente.

El Registro Público concebido como una oficina, es el lugar donde se encuentran instaladas sus dependencias y todo lo concerniente al servicio público; en el Distrito Federal el Registro Público se erige en una sola oficina, sin embargo se puede unificar territorialmente en una o varias oficinas.

El maestro Roca Sastre da el siguiente concepto del Registro Público: "es la Institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extensiones de los derechos reales sobre bienes inmuebles..." (2).

Según Francisco Meza Marín el Registro Público desde un enfoque sustantivo o material, se define: " el órgano autoritario de la publicidad autenticadora de las situaciones jurídicas reales". (3).

El maestro Camy da el siguiente concepto de Registro Público en un sentido descriptivo y en un sentido finalista. En un sentido descriptivo: "el registro público es un órgano estatal del ordenamiento jurídico que, mediante la apreciación de la legalidad de los datos que se aportan, declara una situación respecto de un derecho real inmobili-

(2).- ROCA SASTRE, Ramón María. "Instituciones de Derecho Hipotecario". Sexta edición. Editorial Bosch. Tomo I. Barcelona España, 1968, p. 19.

(3).- MEZA MARIN, Francisco. "Registro de la Propiedad significado y función". Ponencias y Comunicaciones presentadas al Cuarto Congreso Internacional de Derecho Registral. p. 153-183.

liario, cuya declaración es plena en cuanto al aspecto jurídico, pero susceptible de prueba en contrario, en cuanto al de hecho". (4).

En un sentido finalista: "es el organismo jurídico estatal que, recogiendo la vida de los derechos reales sobre inmuebles, posibilita el que adquieran la plenitud de efectos que el ordenamiento jurídico --- les concede según su peculiar naturaleza" (5).

A continuación la sustentante dá su propio concepto de Registro Público: es una institución pública-jurídica que tiene por objeto regular las relaciones de derecho sobre bienes muebles, inmuebles y sociedades y cuyo fin es proporcionar publicidad a los actos regulados por el Derecho Civil, para salvaguardar el tráfico inmobiliario y otorgar seguridad jurídica y legitimación de los actos jurídicos registrados, a través del principio de fé pública registral.

3. OBJETO.

El ser humano en principio debe satisfacer sus necesidades más elementales, como serían las de comer, vestir, tener un techo donde habitar, etc., una vez satisfechas estas necesidades primordiales, tiene otras que aunque no tienen el carácter de elementales para su subsistencia son importantes para su seguridad, las cuales se encuentran re-

(4). CAMY. "Comentarios a la Legislación Hipotecaria". Volúmen I, Pamplona. 1974. p. 65.

(5). Ibidem.

guladas por el Derecho, siendo una de ellas la propiedad.

Definitivamente la sociedad ha ido evolucionando en todos los as
pectos: tecnológico, moral, político, económico y por ende, el derecho
también ha ido evolucionando, creándose nuevas figuras e instituciones
que sirvan para proteger dichas figuras. Una de esas instituciones es
el Registro Público de la Propiedad que ampara figuras como los dere--
chos reales, propiedad, hipoteca, embargos, fideicomisos, entre otros;
las cuales deben constar en documentos públicos expedidos por el Nota-
rio Público, Registrador, Corredor Público, o bien por mandamiento de J
uez.

El hombre dá sobre todo, gran importancia a la propiedad, pues -
significa su subsistencia, parte de su patrimonio, con derechos indis-
cutibles sobre ella. Es por eso, antes de querer adquirirla se preocu-
pe por asegurarse que el bien que pretende enajenar otro sujeto, no es
té gravado y que el detentante sea su legítimo dueño; ¿y qué forma de a
veriguarlo más eficaz ? Acudir ante el Registro Público de la Propie-
dad que al caracterizarse en ser público permitirá al sujeto cerciorar
se quién es legítimo propietario del bien objeto a adquirir.

El maestro Ramón Sánchez Medal al referirse al objeto del Regis-
tro Público de la Propiedad dice: "...es necesario que esos mismos bie
nes tengan un régimen jurídico de publicidad, de seguridad y de respe-
to a la apariencia jurídica, que son precisamente los objetivos primor

diales del Registro Público de la Propiedad. Todas estas consideraciones hacen ver la significación y la importancia que tiene el Registro Público de la Propiedad para la plena eficacia de diversos contratos y su oponibilidad a los terceros que no intervienen en la celebración de éstos." (6).

Por otra parte, el maestro Aarón Hernández López en su Manual de Procedimientos Civiles nos dice sobre el Registro Público de la Propiedad, lo siguiente: "Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no solo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las constancias personales del propietario (inscripciones, embargos, promesas de venta, etc.), se inscriben así mismo, los derechos reales que pesen sobre el inmueble" (7).

El licenciado José A. Molina respecto al punto que tratamos, manifiesta lo siguiente: "El Registro Público de la Propiedad no constituye un fin en sí, sino un instrumento de factura meramente técnica, a cuyo través se alcanzan determinados resultados en el tráfico inmobiliario, principalmente dotar de plena efectividad a las transcripciones que se verifiquen según sus libros, asegurar al que registró, cuando de buena fé ignora los vicios de su título, y no se desprenden éstos del mismo Registro Público ni se trata de un acto gratuito, ilícito

(6). SANCHEZ MEDAL, Ramón. "De los Contratos". Séptima edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1984, p. 465.

(7). HERNANDEZ LOPEZ, Aarón. "Manual de Procedimientos Civiles". Editorial Pac. Tomo I, México 1986. p. 74.

to o contrario a las reglas de orden público; la seguridad de su adquisición, aún frente al verdadero propietario; afirmando la doctrina que así como en materia de muebles, la apariencia jurídica de la posesión constituye una publicidad material o física suficiente ante los demás interesados" (8).

En el Segundo Congreso Nacional de Derecho Registral el licenciado Soto Soto, apuntaba al respecto de la finalidad del Registro Público de la Propiedad, lo siguiente: "...los efectos del acto público administrativo del Registro son la certeza y seguridad jurídica, con la protección oficial del poder público..., puesto que la misión fundamental del Registro es la de asegurar los derechos absolutos o relativos, auténticos y legales en la ley" (9).

Más adelante nos sigue diciendo el licenciado Soto "...el fin -- del Registro Público, se ve que este es una Institución que se ha establecido respondiendo a la necesidad de quienes traten de adquirir el dominio u otro derecho real sobre un inmueble, puedan enterarse del estado jurídico de ese inmueble con base en la seguridad que el Registro Público da al contrato celebrado porque garantiza al contratante que -- inscribiendo su derecho, este no se afectará ni por trasalaciones de -- dominio o constituciones de derechos reales que no estén registrados, ni por los mismos actos que se ejecuten después." (10).

(8). MOLINA A., José. "Memoria del Segundo Congreso Nacional de Derecho Registral". Gobierno del Estado de Chihuahua. 1977. p. 73.

(9). SOTO SOTO, Jesús Francisco. "Memoria del Segundo Congreso Nacional de Derecho Registral", Gobierno del Estado de Chihuahua, p. 81.

(10). Ibidem, p. 82.

El maestro Ramón Baderes Gasset explica lo siguiente: "no solo - el Registro Inmobiliario se haya destinado a la publicidad, sino precisamente es una publicidad que excede de mera información, hasta llegar, en casos a dar por buena y existente para el adquirente que invoca la protección del registro, la apariencia registral, que se le garantiza con protección jurídica, hasta entonces vigente." (11).

Encontramos también que en un trabajo publicado por el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, respecto al fin de la -- institución nos dice que los derechos reales están al conocimiento de "erga omnes" en el Registro de la Propiedad, objeto primordial de la institución, ya que su finalidad última es la legitimación que establece una presunción "juris et de jure" en favor del contenido de los - asientos registrales, en base al principio de fé pública registral de que está investida la institución.

De todo lo anterior podemos colegir que el fin primordial de la institución denominada Registro Público de la Propiedad es la seguridad jurídica respecto de derechos patrimoniales, que tengan el carácter de inscribibles, así como el de dar a conocer el verdadero estado que --- guarda la propiedad raíz, haciendo constar en forma pública, abierta y solemne la historia de las transmisiones y modificaciones sufridas en la misma, logrando con ello asentar sobre sólidas bases la contratación y movilización del dominio inmobiliario, e impedir los fraudes en las las

(11). BADERES GASSET, Ramón. "Conceptos fundamentales del Derecho". Ed. Boixaren. España. 1972. p. 250.

enajenaciones y gravámenes de inmuebles y proporcionar a los que intervengan en la transmisión, constitución o modificación de una propiedad, una firme garantía para la efectividad de su derecho.

4. NATURALEZA JURIDICA.

Respecto a este punto los diversos autores que en materia registral existen, no concuerdan en la enumeración de las características primordiales que conforman al Registro Público; es por ello que dependiendo del autor de que se trate y del punto de vista de cada uno de ellos, encontramos diferentes elementos que conforman dicha institución.

El maestro Marín Pérez Pascual al hablarnos de la naturaleza y caracteres de lo que él denomina derecho registral, nos plantea la incógnita referente a que si el derecho registral es un derecho adjetivo o sustantivo, afirmando: "puede hablarse con justeza de un derecho registral sustancial o material que considere el Registro como una institución jurídica, y de un derecho registral formal, regulador del trámite de la inscripción y propiamente rituario o adjetivo". (12).

A mayor abundamiento, el citado autor admite la coexistencia de un "ordenamiento jurídico privado y ordenamiento jurídico registral"; así mismo establece que ya no son las relaciones del Derecho Civil las únicas que integran el ordenamiento registral, sino que este las reci-

(12). MARIN PEREZ, Pascual. "Introducción al Derecho Registral". Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, p. 191.

birá también del Derecho Mercantil, Administrativo, Procesal Civil y otros derechos que no hacen más que enriquecer el campo para poder sostener con gran fundamento esta teoría dualista del ordenamiento jurídico, en que aparece el orden registral con perfiles marcadísimos. Otra distinción que hace el maestro Marín Pérez, es el de determinar el derecho registral como público o privado, y para poder determinar la diferencia entre ambos derechos hay que establecer la naturaleza de sus normas; así por ejemplo "el derecho público es un ius cogens, sistema de reglas imperativas; el derecho privado es un ius dispositivum, de simple disposición que deja libre la voluntad individual de derecho puramente voluntaria" (13).

Según el maestro De Buen, citado por Marín Pérez "el derecho formal registral es el que reglamenta la ordenación del Registro como un servicio público; el derecho material registral las condiciones que -- han de reunir los derechos para entrar en el Registro y los efectos -- que produce el asentarlos en libros del mismo. Así comprendido el derecho formal registral, es un Derecho Público". (14).

Se ha generalizado la idea de que el Registro Público de la Propiedad es Público, y prueba de ello es la afirmación generalizada de los autores y del legislador mexicano, lo que nos lleva a estimar que

(13).- MARIN PEREZ, Pascual. op. cit. p. 194.

(14).- Ibidem. p. 195.

se refieren a la publicidad formal, no así a la material; ya que dicha publicidad formal consiste en: manifestaciones, exhibiciones y certificaciones.

Ahora bien, la legislación mexicana adopta este principio en cuanto al carácter público del Registro Público de la Propiedad, ya que el artículo 3001 del Código Civil para el Distrito Federal, al respecto establece lo siguiente: "El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, 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, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen".

El Licenciado José A. Molina en su ponencia referente a la naturaleza de los derechos originados por la inscripción en los Registros Públicos y el tercero registral, expuesta en el Segundo Congreso Nacional de Derecho Registral organizada por el gobierno del Estado de Chihuahua en el año de 1977, nos indica que el Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Poder Ejecutivo y por lo -- tanto, tiene un carácter administrativo, en cuanto a su conformación y a su funcionamiento orgánico, puesto que se basa en un Reglamento especial otorgado por el citado poder, a efecto de garantizar el tráfico seguro de la propiedad inmobiliaria y de derechos ajenos.

Así mismo afirma: "El registrador, funcionario administrativo, - se haya investido de facultad decisoria en materia registral para dar publicidad o no darla a los actos y contratos que nacieron bajo el régimen de derecho privado, sin embargo aunque la función material de la inscripción tenga una calidad administrativa; entraña un acto jurídico porque engendra consecuencias de esa especie" (15).

Por otra parte el licenciado José A. Molina manifiesta que los - principios registrales consistentes en el principio de rogación, prioridad, publicidad, legitimación, etcétera, "son los que informan la -- existencia y funcionamiento del Registro Público de la Propiedad" (16).

Todas las características que conforman al Registro Público de - la Propiedad tienden en definitiva a que los derechos guarden su régimen jurídico de publicidad, de seguridad y de respeto a la apariencia jurídica.

El licenciado Jesús Francisco Soto Soto nos dice al respecto del Registro Público de la Propiedad "La existencia y funcionamiento de los varios registros en el mundo entero, desde hace cientos de años, significa que esta institución de actividad pública administrativa es necesaria e indispensable como medio de que se valen la técnica jurídica - para una mejor regularización y aplicación del derecho debiendo ponerse al corriente en el proceso alcanzado" (17).

(15). MOLINA A. José. op. cit. p. 71.

(16) Ibidem. p. 72.

(17). SOTO SOTO. Jesús Francisco. op. cit. p. 81.

El licenciado Pablo Casado Buxbano al respecto de la naturaleza jurídica de la Institución registral manifiesta: "El artículo 1º de la Ley Hipotecaria de 1861, disponía que en todos los pueblos cabeza de partido judicial se establecerá un Registro a cargo de funcionarios que se llamarán Registradores. Con él se pone de manifiesto, por la naturaleza del órgano al que se va a encomendar la actividad registral que estamos en presencia de una función pública. El Estado asume la función de garantizar frente a todos, la situación jurídica de la propiedad inmobiliaria - mediante la creación de una Institución especial que se pone en manos de un órgano personal suyo". (18).

El citado autor afirma que "la naturaleza de dicha institución es pública, toda vez que el Estado se ve obligado a intervenir en asuntos - privados al garantizar la propiedad, ejercer saludable influencia en la prosperidad pública, asentar sobre sólidas bases el crédito territorial, dar actividad a la circulación de la riqueza, moderar el interés del dinero o facilitar su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, o finalmente asegurar a los que sobre esta garantía prestaron sus capitales". (19).

De lo anteriormente expuesto se puede mencionar que la naturaleza del Registro Público de la Propiedad y del Comercio es compleja, ya que se puede observar desde diferentes ángulos como son los siguientes:

Se considera que el Registro Público de la Propiedad es un organism
(18). CASADO BUXBANO, Pablo, "La Concepción de la Función Registral en la Primera Ley Hipotecaria Española (1861)". Ponencias y Comunicaciones presentadas al Cuarto Congreso Internacional de Derecho Registral. Madrid. 1980. p. 280.
(19). Ibidem. p. 281.

mo público en virtud de que fué creado para dar a conocer abiertamente - al público en general los cambios que se van presentando en los bienes, sociedades o personas morales, además de que este carácter le impone la función de expedir todo tipo de constancias y certificaciones que obren en los libros y archivos del Registro.

La institución registral presenta también un carácter administrativo en cuanto a su organización y estructuración interna, esta dependencia emana del Poder Ejecutivo, quien establece las normas y procedimientos - que han de cumplirse para registrar los actos jurídicos ingresados al Registro Público.

No obstante lo anterior, los actos contenidos en los libros y folios del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, presentan una naturaleza jurídica, toda vez que estos generan consecuencias de la misma especie. Así los caracteres de la Institución registral son: el de ser público, jurídico y administrativo.

CAPITULO II

PRINCIPIOS REGISTRALES

A.- GENERALIDADES.

La doctrina ha empleado una terminología muy variada en la materia, se habla así de: principios hipotecarios, de datos, postulados y principios de derecho registral, inclinándome por esta última denominación y que surge cuando los investigadores se avocan a extraer las bases, directrices y principios fundamentales del Registro con el fin de sintetizar e informar sobre el Derecho Registral.

De Bandallo da la siguiente definición de principios; "los principios jurídicos son proposiciones generales, directivas de las cuales se pueden derivar otras menos generales". (20).

De la anterior definición se desprenden los caracteres primordiales de los principios, que son proposiciones que poseen la nota de generalidad, pero simultáneamente se pone de relieve que tienen la naturaleza de ser directivas, es decir, pueden derivarse o inducirse proposiciones de carácter menos general.

Al respecto el maestro Roca Sastre entiende por principios del derecho registral denominados por él como hipotecarios: "El resultado de la sintetización o condensación técnica del ordenamiento jurídico - (20). DE BANDALLO. "Curso de Derecho Registral" Versión Estenográfica, no corregida por el autor de clases no dictadas por el mismo, en la Facultad de Derecho de Montevideo. Montevideo. 1968.

hipotecario en una serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema; nos explica además que los principios registrales ofrecen la ventaja de servir de guía al juzgador, economizar preceptos, facilitar la comprensión de la materia y elevar sus investigaciones a la categoría de científicas". (21).

"Estos principios registrales constituyen el fundamento y la fuente inspiradora de todo el sistema, son indispensables, pues las fincas y los derechos inscritos, así como sus titulares, tienen que someterse a ellos para producir los efectos deseados que se han previsto de antemano, efectos de los cuales, el más importante es la creación de una situación de privilegio, de oponibilidad y de verdad registral, son ellos los que confieren al sistema registral su carácter científico y lógico permitiéndole alcanzar finalidades ordenadamente. Además no son reglas de aplicación directa sino postulados que ilustran las leyes que forman el sistema" (22).

De todas las ideas anteriormente manifestadas se desprende que, los principios en materia registral son todas aquéllas orientaciones supletorias, constitutivas de las normas sobre las que descansa el derecho registral, fijando los caracteres propios de cada institución, conteniendo las verdades o elementos complejos que de él se derivan, siendo las bases y presupuestos de todo sistema registral, ya que los efectos y alcance de lo registrado dependen de ellos.

(21). ROCA SASTRE. Ramón María. op. cit. p. 134.

(22), GONZALEZ Y MARTINEZ, Jerónimo. "Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil. Ministerio de Justicia, Madrid, 1948, p 13.

La enumeración que se hace de los principios registrales generalmente es bastante parecida en cuanto al contenido de los mismos, aunque la mayoría de los tratadistas han discrepado en cuanto a su número; para nuestro estudio, vamos a explicar los principios registrales en que se basa nuestro Sistema Registral y que son:

- A).- Principio de Rogación.
- B).- Principio de Tracto Sucesivo.
- C).- Principio de Legalidad.
- D).- Principio de Consentimiento.
- E).- Principio de Inscripción.
- F).- Principio de Especialidad.
- G).- Principio de Prioridad.
- H).- Principio de Publicidad.
- I).- Principio de Legitimación.
- J).- Principio de Fé Pública Registral.

1).- PRINCIPIO DE ROGACION.

En nuestro sistema registral los actos o negocios jurídicos se llevan a los folios del Registro en virtud de petición o instancia de parte, esta instancia se entiende formulada con la sola presentación de los documentos acompañados de solicitud por escrito, según el formato que determine la Dirección del Registro Público de la Propiedad.

"El fundamento del principio de rogación o instancia, radica en

la consideración de que el Registro de la Propiedad es una institución pública, pero al servicio e interés inmediato de los particulares o de los entes públicos como tales. La inscripción es voluntaria o facultativa, pues no se impone con la coactividad de los registros con finalidad fiscal; la ley puede atribuir a la registración efectos más o menos intensos que hagan de la misma un requisito de cumplimiento indispensable o recomendable, pero no la exige necesariamente en un sentido de practicarla de oficio, ni en el caso de resistencia del interesado." (23)

La manera en que, normalmente, el Registro Publico de la Propiedad se encuentra facultado para efectuar la inscripción, es bajo la instancia, la cual debe proceder de acuerdo al artículo 3018 del Código Civil vigente, por todo el que tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se va a inscribir, o por el Notario que haya autorizado la escritura de la fecha que se trata, y el artículo 85 del Reglamento del Registro Publico agrega: y por las autoridades judiciales y administrativas en la esfera de su competencia. Lo más común es que las partes al no ser peritos en Derecho y por lo mismo ignorar las formalidades que deben llevar los contratos, confien en que el Notario llenará absolutamente todos los requisitos que deban cumplirse.

Actualmente la simple presentación del título es bastante para que la oficina del Registro Publico proceda a su inscripción. Solo es necesario una instancia expresa cuando el título contenga varios actos

(23).- ROCA SASTRE, Ramón María. op. cit. p. 780-781.

inscribibles, y unicamente se desee la inscripción de uno o alguno de ellos.

La presentación de un título al Registro es un hecho exteriorizador de la petición de la inscripción y que la hace efectiva. Hay que distinguir entre presentación del título a registro y la petición de registración.

La petición de registración es una declaración receptiva destinada al Registro de la Propiedad y que se exterioriza o hace efectiva mediante la presentación del título correspondiente en aquella oficina, es la solicitud dirigida al Registrador para que inscriba un título. La presentación en sí misma considerada, consistente en la comparecencia de una persona haciendo entrega o poniendo en poder de la oficina del Registro un título para su registración.

El Registro Publico de la Propiedad recibe sus documentos por medio de la oficina de partes, en donde se le asignará a ese documento un folio diario de entrada o trámite, y que conforme al artículo 3017 del Código Civil vigente, menciona que el Registro del mismo produce sus efectos desde el día y la hora de su presentación, es decir, desde el momento en que el documento hubiese sido presentado a la oficina registradora.

Como se puede apreciar, en nuestro sistema registral el Registrador no tiene facultad para iniciar oficiosamente la inscripción o ano-

tación del título, aunque conozca el acto jurídico, sino que se necesita de alguien que se lo solicite, y que ese alguien tenga interés legítimo, para que el Registrador pueda inscribir dicho derecho.

2).- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Este principio se funda en que todo régimen registral que adopte el sistema de registración por fincas y que tienda al mayor paralelismo entre el contenido de los asientos y la realidad jurídica, ha de procurar que el historial jurídico de cada finca sea completo y, por lo tanto, que los sucesivos titulares del dominio o derecho real se sigan unos a otros.

Se le ha denominado también, principio de tracto continuo y consiste en que toda inscripción debe descansar en un anterior que le sirva de base, y que ampare el derecho del otorgante respecto de la propiedad del bien mueble e inmueble registrado, así en virtud de éste -- principio los asientos registrales deben estar continuos y ordenados -- de tal forma, que los antecedentes registrales de determinado bien, no estén interrumpidos, sino enlazados, es decir, debe existir una relación entre ellos. No existiendo por ejemplo la aplicación de este principio en el caso de la inmatriculación por no tener historia registral ni antecedente de relación.

Este principio viene a proteger al titular registral de un derecho, ya que no podrá haber ningún cambio sobre su derecho, sin el con-

sentimiento de él, de tal manera que con este tracto sucesivo se llevará un control de todo lo que ocurre en el derecho.

La presentación del título es el primer presupuesto de la inscripción; el segundo lo constituye este principio, toda vez que se exige - que se encuentre registrado o anotado el derecho de la persona que otorga el acto a inscribir, es decir, que esté registrado como titular, de tal forma que los sucesivos derechos a registrar se sigan los unos con los otros, de manera que exista relación entre el enajenante y el adquirente; ya que se exige por este principio que los sucesivos titulares aparezcan en el Registro intimamente eslabonados y enlazados, el - causante con el sucesor.

La finalidad principal de este principio es ordenar los asientos para que reflejen los sucesivos cambios de la realidad jurídica, la -- cual se lleva a cabo en el folio real reservado a cada finca, concen-- trando en él todos los asientos referentes a dicha finca.

Del principio de tracto sucesivo se puede decir que para cambiar la titularidad debe constar que el asiento del transmitente, sea anterior a la inscripción del adquirente. Que no podrá inscribirse un gravámen sin que previamente, a la vez esté registrada la finca sobre la cual recae.

En nuestro Derecho este principio está consagrado, aunque de un modo genérico, en el artículo 3019 de nuestra actual legislación civil,

el cual establece "para inscribir o anotar cualquier título deberá -- constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que -- otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscrip-- ción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación"; -- conforme al artículo 3020 del ordenamiento antes mencionado, este - principio rige aún para los asientos de presentación, ya que si está - vigente uno de los asientos que se oponga a la inscripción principal -- que trata de hacerse, no será posible llevar a cabo esta última, y so lo dá lugar a la práctica de la anotación preventiva, para que tome su rango de preferencia el documento presentado para la inscripción en ca so de que la nota de presentación llegara a caducar o a cancelarse y - no llegara por tanto, a extinguirse por su conversión oportuna en la - correspondiente inscripción principal que dicha nota de presentación - había preparado.

3).- PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Este principio impone que los títulos que pretendan ser inscri-- tos en el Registro Público, sean sometidos a un previo exámen, de veri-- ficación o calificación, con el fin primordial de que solo tengan acce-- so los títulos que sean válidos o perfectos.

Así este principio tiene como función procurar la mayor concor-- dancia y coincidencia entre el mundo registral y la realidad jurídica, esto se logra impidiendo el ingreso al Registro Público de títulos de-

fectuosos o que tengan algún elemento de inválidez, procurando que los documentos presentados sean plenamente legales, dentro de lo posible, y no documentos que choquen o se antepongan a la misma, dando una idea falsa o errónea de la situación real de la finca y de los derechos reales inscribibles. Se le denomina a este principio de legalidad porque presume que todo lo registrado es un hecho absolutamente válido y legal, y que nadie puede atentar contra ello.

El sistema que se sigue en el Registro para la depuración de los títulos registrables, normalmente se llama calificación registral y es el acto mediante el cual el Registrador censura, examina o comprueba la legalidad de los títulos presentados en el Registro, es decir, vigila que los documentos que contienen los actos jurídicos allí consignados se ajusten al marco jurídico, a fin de determinar no solo si los documentos son susceptibles de inscribirse, sino también si el acto -- que contiene satisface los requisitos de forma y de fondo exigidos por la ley, y proceder en caso afirmativo, a llevar a cabo la inscripción solicitada o en caso contrario a suspenderla si el documento tiene defectos subsanables o denegarla si estos defectos no son subsanables.

La función calificadora base del principio de legalidad registral tiene su órgano propio, que es el Registrador de la Propiedad. Al ejercer esta la función calificadora, hace efectivo dicho principio. Las facultades que otorga el artículo 3021 del Código Civil a los Registradores, son absolutamente requisionales, de tal manera que, cuando en el proceso de calificación ejercido por ellos se presentara un título

notarial que no estuviera adecuadamente cumplimentado con todas las -- condiciones que establece el Código Civil y el Reglamento del Registro Público, éste podrá ser suspendido o denegado.

4).- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.

Este principio contempla la situación de que para que pueda ser_ inscrito un acto jurídico es necesario el consentimiento del transfe-- rente que unicamente puede ser el titular registral de ese derecho.

Antes de entrar al campo registral, es necesario estudiar el con_ sentimiento en nuestro Derecho Civil. El consentimiento es uno de los_ elementos esenciales para la existencia de un contrato, el cual se per_ fecciona con la simple manifestación de aquél.

Entendemos por consentimiento "el acuerdo de dos o más voluntades tendientes a la producción de efectos de derecho, siendo necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior". (24).

Una venta es perfecta y obligatoria para las partes con la sola_ manifestación del consentimiento, aunque el precio no haya sido satis- fecho, ni la cosa se haya entregado.

En el Derecho Registral, para que una inscripción se realice de- be existir el consentimiento del que va a ser afectado en su derecho,_ y como solo puede consentir quién puede disponer, éste será siempre el (24). GUTIERREZ Y GONZALEZ, "Derecho de las obligaciones". Quinta edi- ción , Editorial Cajica, México, 1976, p. 208.

verdadero titular registral.

Existe una excepción en cuanto a que no solo se puede realizar - la inscripción con el consentimiento del titular, sino que puede con-- sentir también un órgano jurisdiccional.

El principio de consentimiento consiste en la necesidad de que - para transmitir el dominio o constituir un derecho real, concurra el - consentimiento del que transfiere y el que adquiere, o al menos del -- primero, dirigido precisa y exclusivamente a tal fin, y seguido en la_ inscripción registral.

El convenio entre las partes implica la obligación de estas de__ entregar, y hasta que la entrega sea en una forma ficticia o simbólica además en la misma entrega va implícito el propio consentimiento y este resulta suficiente para producir la transmisión de la propiedad. El -- contrato real es el acuerdo entre el transferente y adquirente de trans_ misión de propiedad o de un derecho real, es a lo que se ha denominado "animus". La inscripción en el Registro sustituye a la entrega material o corporal de la cosa, o sea, la inscripción sustituye al "corpus".

Existen determinados actos jurídicos en los que la ley establece que no solo se requiere del consentimiento de las partes para su per-- feccionamiento, sino que también existen actos en los que se deba cumplir con una formalidad previamente establecida, como es el caso de la compraventa de bienes inmuebles, cuyo valor sea mayor a \$ 30,000.00 pe

sos, dicha venta deberá constar en escritura otorgada ante Notario Público para poder surtir plenos efectos jurídicos. Lo anterior se encuentra regulado en el capítulo respectivo del Código Civil.

Así mismo el artículo 3030 del mismo ordenamiento enuncia: "las inscripciones o 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 practico la inscripción o anotación, debido al hecho que no requiere la intervención de la voluntad".

Otra excepción a la regla del otorgamiento del consentimiento es el caso del usufructo vitalicio, cuya cancelación en el Registro no requiere del mismo, sino que basta que se presente el acta de defunción del titular registral para que se cancele dicho asiento.

5).- PRINCIPIO DE INSCRIPCION.

La palabra inscripción proviene del latín (inscriptio) que significa: consignación gráfica de algo para su constancia o recuerdo, así - por inscripción debe entenderse el acto mismo de inscribir y sus resultados. El maestro Ramón Sánchez Medal menciona que la inscripción es el principio por virtud del cual, para que produzca efectos en perjuicio - de tercero un determinado acto de enajenación, de gravámen o de limita-

ción de dominio sobre derechos reales inmobiliarios es indispensable - la inscripción de tal acto en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio" (25).

Nuestro sistema registral es eminentemente declarativo, porque -- únicamente se limita a publicar la existencia del derecho real que se - trata y que ha nacido extraregistralmente. Ahora bien, cuando existen - derechos emanados fuera del Registro, al ser ejercitados inscripcionalmente, adquieren la firmeza y protección jurídica, o sea los atributosque le otorga la ley debido al acto de presunción de exactitud de que - son investidos a través de la fuerza probatoria que el mismo acto registral le otorga.

Al respecto tenemos lo enunciado por el artículo 3007 del CódigoCivil para el Distrito Federal, que dice: "Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros". Y el artículo 803 del mismo ordenamiento señala "todo poseedor debe ser mantenido o restituído en la posesión -- contra aquéllos que no tengan mejor derecho para poseer. Es mejor la posesión que se funda en el título, y cuando se trata de inmuebles la que está inscrita. A falta de título o siendo iguales los títulos, la más - antigua...".

Como se desprende del contenido de los artículos anteriores es importante señalar que con el simple acuerdo de voluntad de las partes, - nace el negocio jurídico y se hace muy necesaria su inscripción en el -

Registro Público, para surtir efectos frente a todo mundo y adquirir mayor firmeza y protección jurídica.

Con el acto de la inscripción el Registrador deja constancia fehaciente de la legalidad del acto jurídico permitiendo con esto la publicidad del mismo y por ende, estará produciendo efectos contra terceros.

En cuanto a las inscripciones, estas pueden ser de dos tipos:

a).- Inscripciones necesarias o forzosas, son las impuestas coactivamente dentro de un plazo legal, bajo amenazas de multa y otras sanciones que en caso de rebeldía del interesado se efectuarán de oficio.

b).- Inscripciones facultativas o voluntarias, son aquéllas que se dejan a voluntad del adquirente, quedando las cosas poco más o menos en igual estado, tanto si se inscribe, como si no se inscribe.

Sin duda alguna, uno de los aspectos más importantes de nuestro estudio es aquél que trata de los efectos que produce la inscripción en la constitución, transmisión, modificación y extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles, los efectos de la inscripción van a variar según el sistema registral de que se trate, al respecto existen las siguientes clases de inscripción:

a).- Inscripciones constitutivas, exigen la inscripción como un requisito inexcusable para que el derecho quede constituido, transferido, extinguido, etcétera, dándose este tipo de inscripciones en los sistemas de fuerza formal o probante del Registro, propio de las antiguas

legislaciones alemana y australiana, donde la inscripción es un requisito indispensable para que produzca la transmisión y la modificación del derecho, adoptando la inscripción una sustantividad propia e indepen--diente del título que le dió nacimiento.

En el sistema alemán actual, la inscripción es indispensable para que se produzca el efecto de la transmisión, unicamente tratándose de - actos derivados de un negocio jurídico y en las adquisiciones no derivadas del mismo no es indispensable la inscripción.

Los efectos de este tipo de inscripción son además de dar publicidad, el de dar vida al derecho en ella consignado. Esto es, porque no - existe el derecho si no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, por lo tanto la inscripción constitutiva en estas legislaciones, es el elemento de existencia de los contratos.

b).- Inscripción declarativa, es aquélla cuya eficacia estriba -- unicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho, que opera fuera de la Institución Registral por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al Registro.

En otras palabras, es la manifestación a un cambio real que tuvo lugar por los modos previstos en el Código Civil, es rectificadora del contenido registral, porque la pone en contacto con la realidad extraregistral. La inscripción no es un requisito inexcusable para que tenga -

lugar la transmisión del dominio de inmuebles o la constitución de un derecho sobre los mismos. Este sistema es el que sigue el derecho francés que no es más que la transcripción o copia; el efecto del registro en este sistema es nulo como elemento constitutivo, pues el nacimiento, modificación y transmisión del derecho tiene un valor absoluto fuera -- del Registro.

Los efectos que derivan de la publicidad registral, rectifican el Registro, puesto que siempre que aparezca un derecho inscrito que sufra alguna modificación en la realidad jurídica, surge una exactitud del registro que subsana haciendo la inscripción de la modificación al derecho inscrito.

c).- Inscripción convalidante, tiene un cierto valor para dar vida al derecho que se inscribe, se parte de la constitución extraregistr~~al~~ de los derechos y se dá inicialmente a la inscripción este último carácter, no se limita al registro para fines de mera publicidad y rectificación, sino que, se adentra al problema mismo de la existencia del derecho, se exige para la validez del mismo sujetarse al régimen de registro; se presupone que el derecho es tal y como se manifiesta, y se le dota de eficacia real en ciertos supuestos, aunque en sí careciera -- de ellos.

En nuestro sistema registral, veamos como se lleva a cabo la aplicación de estas inscripciones:

i. Las inscripciones constitutivas definitivamente no son aplicables en nuestro sistema registral vigente.

ii. El Registro se limita a publicar el acto que extraregistrualmente ha dado ya nacimiento al acto que se inscribe, es decir declara, exterioriza y publica lo que existe en la realidad jurídica dándole un carácter legitimador.

iii. La inscripción de los actos jurídicos no es obligatoria entre las partes contratantes, pero si es conveniente que se haga uso de la misma para que queden tutelados los derechos por los beneficios que la Institución Registral les otorga a los actos y negocios jurídicos registrados a fin de que estas operaciones surtan todos los efectos legales en contra de terceros.

Ejemplo de lo anterior lo constituye el artículo 2919 del Código Civil vigente al contemplar que "la hipoteca nunca es tácita ni general, para producir efectos contra terceros necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios y por necesidad cuando la ley sujeta a una persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados".

Este artículo expresa que siempre que exista un acto relacionado con la hipoteca necesita registrarse para el solo efecto de producir efectos contra terceros, por lo que se desprende que la inscripción entre las partes es voluntaria o potestativa, pues el titular no está obligado a registrar su derecho, sin embargo, como lo que desea el titu

lar es que su derecho surta efectos en contra del todo el mundo y no solo entre las partes contratantes, tendrá que registrar; por lo que la inscripción en el derecho nacional no es necesaria, pero si indispensable.

6).- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Algunos autores han denominado a este principio como principio de - determinación, porque la publicidad registral plantea la necesidad de que se determine con exactitud el bien inmueble objeto de derecho, el nacimiento de este principio fue originado como una reacción contra las hipotecas generales o tácitas que existían en el derecho antiguo, aplicandose de -- una manera por lo demás práctica y lógica de las demás situaciones relativas al Registro.

En consecuencia, la aplicación de este principio es el asiento registral en el que debe aparecer con precisión: la finca base física del - derecho inscrito que sobre ella recae, el derecho que es el contenido jurídico y económico de la misma y, la persona que pueda ejercer el derecho en su calidad de titular, esto quiere decir, que el principio de especialidad o determinación aglutina los tres elementos materiales, determinantes jurídicos que conforman el proceso registral, sin los cuales, por consecuencia no se pueden dar.

En relación con la base material del derecho, la finca es esta la - categoría real, la esencia del proceso registral, el registro se deberá - llevar por fincas, por bienes inmuebles, por sociedades y por personas mo

rales. En cuanto al derecho, la esencia de este es lógico definirlo en la determinación de los contratos nominados, como la compraventa, la hipoteca, el usufructo, etcétera, cuya sola enumeración permite conocer las consecuencias jurídicas del acto ejecutado. En cambio es difícil precisar su naturaleza cuando se trata de contratos inominados cuyos efectos no están previstos en la legislación civil, simplemente al introducir la variante jurídica del fideicomiso, puede provocar que existan elementos variadísimos que impongan matices especiales a un acto de derecho inscripcional. - Ello hace que no pueda hablarse de un prototipo de fideicomiso, ni de los efectos del mismo, hasta que no estén debidamente especificados.

Los derechos reales que se inscriben en la Institución registral deben ser ejercitados por una persona que se llama titular; existen casos - como el de la co-propiedad en donde es necesario individualizar el dere--cho definiendo, en su caso, las partes alícuotas que corresponden a los - distintos titulares, esto equivale a que se deban precisar las partes -- equivalentes de dominio existente sobre todos, en otras palabras pueden - existir tres titulares con partes iguales con respecto a una unidad inmueble.

Los artículos 3060 y 3061 del Código Civil vigente establecen una - serie de requisitos y circunstancias para procurar que los derechos se -- inscriban con toda claridad y de la inscripción se desprenda su valor, naturalidad y condición, y que esto sirva de base, tanto para llevar correctamente el registro, como para que cualquier interesado pueda en forma fácil, rápida y segura saber la situación real que guarda un bien.

Al respecto el artículo primeramente citado establece las circunstancias que deben expresar los asientos de inscripción, siendo las siguientes:

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

b).- La naturaleza, extensión y condiciones del derecho que se trate;

c).- El valor de los bienes y derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley deban expresarse en el título;

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

e).- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquéllos de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación, domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción;

f).- La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

g).- La fecha del título, número si lo tuviere, y el funcionario -- que lo haya autorizado.

Estos requisitos establecidos en el actual Código Civil para el Distrito Federal son incompletos y generales, ya que como observaremos a continuación en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1940, y que estuvo vigente hasta el año de 1979 además señala los siguientes requisitos, mismos que permitían dar a conocer con toda precisión y exactitud los bienes inmuebles y los derechos reales que sobre los mismos recaen:

La situación de la finca urbana se determinará expresando la población en que se hallen, nombre de la calle o lugar, el número si lo tuviere y, si aquél o éste fueren de fecha reciente, los que hubieren tenido - antes, así mismo se haría mención en las inscripciones de bienes inmuebles en donde el suelo pertenezca a una persona y la construcción o plantación a otra, también para dar a conocer las condiciones y cargas de los derechos que deban inscribirse se debía hacer una mención circunstanciada y - literal de todo lo que, según el título limiten el mismo derecho y las facultades del adquirente en provecho de otro, ya sea persona cierta o indeterminada; al inscribirse una escritura de adjudicación otorgada por virtud de remate judicial o administrativo se haría constar si la resolución que ordenó la misma quedó firme, o sí por el contrario se encuentra pendiente de algún recurso ordinario o extraordinario que pueda modificarla dejandola sin efecto.

Encontramos que en lo que respecta a la regulación de este principio, la legislación anterior señala requisitos que hacen posible la descripción de los bienes en forma más clara y precisa.

7).- PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

El momento de ingreso del documento al Registro Público, es uno de los puntos más interesantes de los efectos del Registro, pues de acuerdo con el artículo 3015 del Código Civil vigente, el Registro producirá sus efectos desde el día y la hora en que el documento se hubiere presentado en la oficina registradora.

El principio de prioridad "en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingresa en el Registro de la Propiedad se antepone, -- con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier acto registrable, que, siéndole incompatible o perjudicial no hubiere ingresado en el Registro, aunque fuese de fecha anterior. Por tanto, el principio de prioridad determina los efectos hipotecarios en cuanto al tiempo, de modo que en nuestro sistema domina, a base de la registración, la regla de que "el primero en tiempo es mejor en derecho", o sea que la preferencia de los derechos se gradúa por su mayor antigüedad" (25).

Tanto en nuestro sistema como en el sistema español o suizo existe una enorme rigidez cronológica, pues es el mismo momento en el cual el documento entra al Registro, a partir del cual produce sus efectos.

(25).- ROCA SASTRE, Ramón M. op. cit. p. 740.

"En el sistema alemán varía un poco, ya que las inscripciones deben de - practicarse con un rigor cronológico, de acuerdo con su fecha de entrada dando esto como consecuencia una prelación más clara; pero sin embargo, aquí se aplica el cómputo civil: los derechos registrados bajo ind ica ción del mismo día, tienen el mismo rango aunque se hayan ingresado di ferentes horas del día" (26).

Se suele distinguir lógicamente dos situaciones diferentes en las cuales funciona este principio. La primera tratándose del dominio o derechos reales de imposible concurrencia sobre una misma finca o derecho real, en este caso, este principio funciona en sentido excluyente - o lo que es lo mismo, que el acto que no entró oportunamente al Registro se vuelve inoperante o ineficaz ante el tercer adquirente protegido por el Registro.

Al respecto el artículo 3013 de nuestra legislación civil vigente, establece: "La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca - u otros derechos reales, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitu ción."

Uno de los casos que más frecuencia tiene lo establece el artículo 2266 del Código Civil para el Distrito Federal y, que al respecto di ce: "prevalecerá la venta que primero se haya registrado, si la cosa -- vendida fuere inmueble, pues la otra venta, aunque sea de otorgamiento

(26).- ENNECCRUS KIPP, Wolf. Tratado de Derecho Civil, Tomo III, Vol. I. Edit, Bosch. Barcelona. 1971. p. 2223.

más antiguo, queda excluida por consecuencia de este principio".

Entonces este principio evita, por un lado la coexistencia de títulos y por otro lado que se altere el rango de los derechos. En cambio, tratándose de derechos reales que pueden coexistir sobre una misma finca o derecho real, este principio operará exclusivamente dándole un rango determinado a cada uno de los derechos de acuerdo con su antigüedad. Ejemplo de este supuesto es cuando existen dos hipotecas sobre un mismo inmueble, la coexistencia aquí es posible pero en orden diferente que se llama de rango o prelación.

La importancia de este principio dió nacimiento al aviso preventivo que deben otorgar los notarios de acuerdo al artículo 3016 del Código Civil vigente; cuando va a otorgarse ante él una escritura de traslación de dominio o de constitución de derechos reales sobre bienes inmuebles, el Notario ante quien se haga dicho otorgamiento, deberá solicitar ante el Registro, certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, dicha solicitud surtirá efecto de aviso preventivo, mismo que -- tiene 30 días naturales de vigencia. El segundo aviso preventivo debe presentarse una vez firmada la escritura pública, dentro de las 48 horas siguientes a la misma, este aviso se anotará en el asiento respectivo y en el cual se mencionará la operación y finca de que se trate, nombre de los contratantes y el respectivo antecedente registral y además, en el aviso debe proporcionarse la fecha de su escritura y de su firma, este aviso se practicara en el márgen izquierdo del folio correspondiente y el mismo tendrá una vigencia de 90 días naturales contados a partir de

la fecha de presentación del aviso. La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente y que se presenta dentro del --plazo durante el cual tiene validez el mismo, surtirá sus efectos desde la fecha en que dicha anotación se produjo.

Para evitar que el aviso preventivo del primer párrafo del artículo 3016 de la legislación antes mencionada, se utilice como instrumento de defraudación en perjuicio de terceros registrales y aún de acreedores, la vigencia de 30 días naturales de tal aviso no produce el cierre del registro, porque si en ese plazo se presentara para su inscripción otro documento contradictorio, éste es objeto de una anotación preventiva en la parte del folio correspondiente para que este último documento obtenga su prelación de la fecha de su presentación, en caso de que caduque dicho aviso preventivo por no haberse presentado durante su vigencia el siguiente aviso preventivo del segundo párrafo del citado artículo, o en su caso la misma escritura que va a ser objeto de la inscripción principal.

8).- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

"Este principio es considerado como el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad" (27). Es importante determinar dentro de las diversas acepciones de la palabra publicidad, la registral: quedando concretada a aquella activi-

(27).- CARRAL Y DE TERESA, Luis. "Derecho Notarial y Registral", Ed. - Porrúa, S.A., México. 1978. p. 242.

dad organizada que crea y posibilita el conocimiento de las situaciones jurídicas referentes a bienes inmuebles, muebles, sociedades y personas morales. No se trata de un anuncio o propaganda, sino de una constancia en un organismo reconocido por el Estado de los referidos derechos reales inmobiliarios, y abiertos a la consulta de los interesados en esos bienes.

Como observa De Castro "con el registro no se busca hacer conocer a todos los cambios en la realidad jurídica, ni se aspira a crear un -- instrumento para divulgarlos...su aprecio social o jurídico resulta de que el cambio en la realidad jurídica se hace o se manifiesta pública o abiertamente, a lo que añadá ... que se ha hecho constar en una oficina pública, con la garantía de veracidad que aporta la intervención del en cargado del Registro y las sanciones impuestas contra la falsedad"(28).

La publicidad tiene su fundamento legal en el artículo 3001 de - nuestra legislación civil vigente para el Distrito Federal y el cual es tablece: "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 Publico y de los - documentos relacionados con las inscripciones que estén archivadas. También tienen la obligación de expedir copia certificada de las constan-- cias e inscripciones que figuren en los folios del Registro Público, así como las certificaciones de existir o no asientos relativos a los bie-- nes que se señalen".

(28).- F. DE CASTRO. "Compendio de Derecho Civil". Cuarta edición. Puerto Rico, 1968. p. 381.

La publicidad no deja que los actos jurídicos queden ocultos, evitando con esto, que el contratante de buena fé adquiriera sin su consentimiento cargas o gravámenes que pudiera traer consigo la propiedad; esto es, permite al adquirente conocer la situación jurídica del bien inmueble que trata de adquirir. Toda persona en uso de sus facultades constitucionales, así sea tercero o no, tiene el derecho de requerir la exhibición de los asientos registrales y obtener constancias relativas de los mismos, tal y como lo señala el artículo 3001 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que ya transcribimos con anterioridad.

Por otro lado, no deja de ser conveniente separar el diverso contenido y significado de la publicidad y la forma, aunque algunas veces se ha confundido aquella, dirigida al conocimiento de todos, ésta es la expresión externa que ha de revestir reconocimiento a los derechos, y aún cuando una determinada forma es exigida como requisito esencial para que surja el derecho, con ello no se ha conseguido la publicidad del mismo. Como declara el maestro La Cruz Verdejo "si la publicidad tiene como fin esencial llevar al público el conocimiento de ciertos hechos, actos o situaciones jurídicas, se comprende que no puede atribuirse el carácter de publicidad a las simples formas solemnes de que están inve-stidos ciertos actos, por cuanto que tales formas están predeterminadas en interés de las mismas partes, y aún cuando de ellas resulte cierta garantía para los terceros al contratar de modo indubitado la exigencia del negocio jurídico, esto nada tiene que ver con la cognoscibilidad del negocio por los terceros a que da lugar su publicación"(29)

(29).- LA CRUZ VERDEJO, J.L. "Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral" Editorial Bosch. Barcelona, 1977. p. 157.

9).- PRINCIPIO DE LEGITIMACION.

Este principio está íntimamente ligado con el principio de fé pública registral, es una consecuencia lógica de la institución del Registro Publico de la Propiedad; este principio es propio de los sistemas declarativos como el nuestro. Según el maestro Ladarria, citado por Carral y de Teresa: "la legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia" (30). Por lo tanto es legitimado, según el maestro Carral y de Teresa "lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud, que le concede mayor eficacia jurídica" (31).

"Desde un punto de vista registral, por virtud del principio de legitimación registral, los asientos inscritos en el Registro adquieren una presunción 'juris tantum', esto es se considera que manifiestan la realidad exacta de las situaciones jurídicas que se encuentren contenidas en los asientos registrales, presumiendo que el derecho inscrito -- existe y pertenece a su titular, y que es obligatorio tratar a este como si realmente fuera el dueño del derecho, en tanto no se demuestre lo contrario"(32).

(30).- CARRAL Y DE TERESA, Luis. op. cit. p. 249.

(31).- Ibidem. p. 251

(32).- SANTIN BECERRIL, Erick. "El Recurso administrativo en el Derecho Registral". Tesis Profesional. Universidad Autónoma del Estado de México. México, 1979. p 69 y 70.

Si la Institución del Registro nació como una reacción a la clandestinidad y para dar protección a las transacciones registrales, y si es posible que entre la realidad jurídica y el mundo registral haya divergencia, nos encontramos con el problema de cual de las situaciones - debe de prevalecer, la situación jurídica real o la que aparezca publicada en los folios del Registro. Al respecto considero que si el Registro nació para dar seguridad a las transmisiones sobre inmuebles, y que si se tomaron todas las medidas posibles para que el Registro refleje - la realidad jurídica, sea el Registro el que prevalezca, hasta en tanto no se demuestre discordancia entre el Registro y la realidad extraregistral, es decir, con este principio se impone la credibilidad del Registro hasta en tanto no se demuestre su inexactitud.

Este principio registral se encuentra reconocido en el Código Civil vigente para el Distrito Federal en su artículo 3010 "El derecho registrado se presume que existe y pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito. No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimieto de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreseerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos por manifestación autén-

tica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo y se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido -- contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el - Registro Público.

10).- PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL.

No obstante las precauciones o requisitos necesarios para efectuar el registro, es posible un desacuerdo entre la situación jurídica real y el registro; el registro puede ser inexacto. La experiencia práctica nos demuestra que esto es excepcional, lo cual justifica dos principios: el de fé pública registral o presunción de exactitud y el de legitimación o protección a favor del que confía en la veracidad del registro.

Con este principio el registro se refuta exacto y legal en beneficio del adquirente que contrató confiado en el contenido de los asientos o inscripciones, y en consecuencia, se le protege en su adquisición, presumiéndose verdadero el asiento registral en beneficio de tercero.

Este principio tiene su fundamento en el artículo 3009 de la legislación civil vigente, en el cual establece "El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fé, una vez inscrito aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la -- causa de nulidad resulte claramente del mismo registro...".

El artículo 3014 del mismo ordenamiento establece que "los asientos del Registro Público, en cuanto se refieren a derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos, salvo resolución judicial que declare su inexactitud"; y añade el artículo 3036 del mismo cuerpo legal que "cancelado el asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere".

Tanto en el sistema alemán como en el español expresan este sentido de la fé pública en todo su rigor, así Roca Sastre nos dice que en el sistema español "sobre todo en la regulación actual, adopta francamente el principio de fé pública registral, en virtud del cual, a fines de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, el contenido del registro se refuta siempre exacto en beneficio del tercero que adquiriera en las circunstancias señaladas por la ley, el cual, por consecuencia, puede estar completamente seguro de su adquisición en los términos que el registro expresa"(33).

La fé pública de que la ley reviste a los asientos del registro - en cuanto a la existencia, rango, extensión y titularidad de los derechos registrados, tiene una doble actuación, una positiva por la cual - el tercero que adquiere un derecho confiado en lo que el registro expresa, deviene propietario o titular efectivo de tal derecho y con la extensión y contenido con que aparece el mismo registrado, aunque el titular o el derecho en su extensión o contenido sean distintos.

(33) -ROCA SASTRE. Ramón M., op. cit. p. 394 y 395.

La presunción negativa es en el sentido de que el registro se refuta como íntegro, de manera que, como habíamos dicho, todo acto o hecho que no esté inscrito debe considerarse inexistente.

La fé pública del Registro solo opera con relación con los terceros adquirentes y no entre las partes, ya que el registro no convalida los actos o contratos nulos. Así mismo, para que un tercero esté protegido por los efectos de la fé pública, son requisitos indispensables -- los siguientes: haber adquirido a título oneroso, de buena fé del titular registral, con facultad para otorgar el contrato, y haber inscrito su título.

Este principio de fé pública se manifiesta también en las certificaciones expedidas por el Registrador, a través de las cuales da fé de los actos y constancias inscritas en los libros y folios reales correspondientes, o de que no existen; y de todos los documentos que obren en las oficinas, atendiendo a la publicidad derivada del procedimiento registral.

CAPITULO III

ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS SISTEMAS REGISTRALES.

Para efectuar el estudio de los sistemas registrales hay que considerar que nos referimos a los sistemas legislativos de normación jurídica del Derecho Registral.

En el siglo XIX, surgieron varios tipos de sistemas registrales, esto como resultado de la incrementación de la actividad contractual sobre bienes inmuebles que en esa época imperaba, y que tiene como objetivo primordial dotar de publicidad y de seguridad a la propiedad inmobiliaria y proteger a quien de buena fé se atiene razonablemente a la apariencia jurídica de la situación de los bienes raíces; evitando la clandestinidad de las operaciones sobre bienes inmuebles y la inseguridad y desconfianza que existía en el Derecho Romano, y que subsistió muchos siglos después en el mundo, demeritando considerablemente el valor de los bienes raíces y originando la usura desmedida en los préstamos por falta de seguridad en las garantías reales sobre bienes inmuebles.

Efectuar una clasificación completa de los sistemas registrales existentes actualmente es tarea difícil, debido al gran número y variedad de aspectos que pueden servir de fundamento clasificador. Por ello decidí clasificarlos en base a su característica más importante la cual se encuentra constituida por los efectos registrales protectores de ---

quienes inscriben sus adquisiciones, y que a su vez fortalecen el tráfico jurídico y el crédito inmobiliario.

Según los efectos producidos son tres los sistemas que en el mundo han sido considerados por los estudiosos del Derecho Registral, como sistemas tipo y son los vigentes en Francia, Alemania y Australia, siendo desde el punto de vista del registro los más importantes, con la seguridad de que existen otros con diversas variantes, como es el caso del sistema español al cual nos referiremos más adelante; pero en realidad derivado de estos tres.

Estos sistemas tipo se diferencian por la protección otorgada a las partes integrantes en la transmisión de una propiedad; luego entonces, el sistema francés protege al subadquirente; el sistema alemán protege al adquirente y el sistema australiano al titular registral. No obstante lo anterior y a fin de dar una mayor exposición mencionaremos la clasificación que de estos mismos sistemas hace el maestro Ramón María Roca Sastre, la cual es:

a).- Sistema de registro con efecto de inoponibilidad a lo registrado, este sistema también es denominado de transcripción y constituye la norma fundamental del sistema francés, siendo su característica primordial que a los terceros subadquirentes por negocio jurídico registrado no le son oponibles los actos jurídicos y decisiones judiciales registrables no inscritos o inscritos con posterioridad.

Lo antes enunciado se traduce en que, a los terceros subadquirentes les basta registrar su negocio jurídico adquisitivo, para que el -- sistema les otorgue una amplia protección frente a los cambios jurídicos que no fueron inscritos antes de hacerlo el tercer adquirente, por lo que los mismos no pueden oponersele, quedando por lo tanto protegido.

b).- Sistema de registro con efecto de exactitud de lo registrado, este sistema presume que los derechos reales inscritos existen realmente, así como el que figura registralmente como titular, lo es también - en realidad, considerándose este contenido jurídicamente exacto en favor de quienes adquieren de buena fé por negocio jurídico; este sistema se encuentra regulado por el Derecho Registral Alemán.

c).- Sistema de Registro con efecto de oponibilidad de lo registrado, salvo excepciones expresas; este tipo de sistema registral australiano, tienen como característica fundamental la inatacabilidad del título registrado, del dominio u otro derecho real, proyectados en una certificación de titularidad registral, teniendo esta certificación un poder probatorio pleno de que el titular registral está legitimado para ejercitar el derecho inscrito.

También en este sistema existe un procedimiento de amplia comprobación física y jurídica de los bienes inmuebles, denominado inmatriculación de fincas, no obstante el grado de superioridad de este sistema, se crea un fondo pecuniario que se forma con una contribución que debe pagarse al Estado por cada Registro, destinándose a los terceros que pu

dieran resultar perjudicados por este sistema.

Una vez mencionado lo anterior, a continuación se realizará un estudio minucioso de los sistemas registrales tipo.

A.-SISTEMA FRANCES.

Al tratar lo referente a este sistema debemos tomar en cuenta que nos referimos a los sistemas de registro con efecto de inoponibilidad de lo registrado o de transcripción, ya que constituye el prototipo de dicho sistema.

Este sistema se "haya constituido en la actualidad por el Código Civil, la Ley de Transcripciones del 23 de marzo de 1855, la Ley de 24 de julio de 1921, el Decreto-Ley de 30 de octubre de 1935, el Decreto de 4 de enero de 1955 con carácter de ley y, con carácter de Reglamento el Decreto de 14 de octubre de 1955, modificado parcialmente en 1959" (34).

A continuación expondré los puntos característicos del sistema -- francés en razón de lo que dispone los preceptos indicados, encuadrando los para su mejor comprensión, en los diversos principios de nuestro -- sistema registral.

1).- FINCAS Y ACTOS REGISTRABLES.- La finca no es tomada en consi

(34).-DIAZ GONZALEZ, Carmelo. "Derecho Hipotecario". Tomo I, Ed, Revista de Derecho Privado. Madrid, 1967, p. 76.

deración como la unidad básica registral. El hecho de no llevar el registro por fincas impedía en este sistema, la consignación de gran cantidad de principios básicos de un buen sistema registral: como el de legitimación y fé pública registral, así en este sistema, el registro se lleva por nombre de personas; en cuanto a los contratos y derechos registrables son señalados casuísticamente en este sistema, quedando muchos fuera de la órbita de transcripción, se clasifican estos en: actos obligatoriamente registrables que comprenden actos judiciales que se constituyan entre vivos como ejemplo hipotecas y embargos; así como demandas y actos judiciales por virtud de los cuales se resuelva, revoque, anule, o rescinda una disposición por causa de muerte, relativa a bienes inmuebles.

Actos registrables comprenden simplemente las ordenes judiciales o procedimentales relacionadas con la constitución del patrimonio familiar, propiedad rural, denominaciones de vías civiles, reglamentos de copropiedad de inmuebles, demoliciones, etc.

Actos potestativamente registrables, estos son: las promesas unilaterales de venta, los arrendamientos por más de doce años y los convenios sobre ejercicio de las servidumbres legales.

2).- ROGACION.- La Ley de 1955 declara obligatoria la inscripción de los actos relativos a inmuebles, sin embargo, ni los interesados están obligados a presentar los títulos en el Registro, ni la omisión durante el plazo que establece la ley (tres meses), impide presentarlos -

con posterioridad con plenitud de efectos, ni su eficacia es otra que - la de no producir efectos contra terceros si no se inscribe.

No obstante la ley vigente impone la obligación de procurar la -- inscripción ante Notario, sus oficiales, procurador, etc, que intervienen o autorizan el acto o contrato que debe llevarse al Registro, sancionando el incumplimiento de esta obligación con una multa o con la obligación de indemnizar daños y perjuicios.

3).- CONSENTIMIENTO.- En este sistema la propiedad y los demás de rechos reales sobre bienes inmuebles se adquieren por el solo consentimiento entre las partes, es decir, por un acuerdo extraregistro; el -- maestro Díaz González añade:"el principio del consentimiento en su aspecto hipotecario, según el cual el dominio y los derechos reales se entienden transmitidos por el simple acuerdo de transferir la cosa, abstracción hecha de la causa que movió a las partes a ello, seguido de la inscripción, es desconocido en el Derecho Hipotecario Francés porque en él la expresión de la causa es requisito de la existencia de los contratos"

4).- INSCRIPCION.- Primeramente, la ley de 1855 hace una amplia -- enumeración de los actos registrables, posteriormente con la reforma -- que sufrió la ley en julio de 1921 este sistema perdió eficacia, ya que dispuso de que en vez de practicar los asientos registrales se archivara en el Registro uno de los duplicados presentados. Las inscripciones en este sistema, son potestativas, pues no tienen valor sustantivo propio, sino puramente declarativo, así encontramos que lo que en nuestro

sistema se llama principio de inscripción, no existe en el sistema francés, puesto que no se practica ninguna inscripción, ya que lo que se hace es archivar el título correspondiente.

5).- PUBLICIDAD.- La Ley francesa no consagra el principio de veracidad del registro, es decir, no existe en este sistema el principio de fé pública y de legalidad, pues en rigor, solo cumple la función de manifestar si un acto o decisión inscribible ha sido inscrito, o dicho de otra manera este sistema solo concede una protección de carácter negativo, no perjudica a tercero el acto o contrato no inscrito.

6).- ESPECIALIDAD.- "No existe porque el registro no se lleva por fincas sino por personas." (35); sin embargo el maestro Roca Sastre menciona que la nueva ley obliga a que "todo acto o decisión judicial registrables deben expresar las circunstancias personales de las partes.. . Además deben indicar para cada inmueble su naturaleza, situación, cabida y numeración catastral, salvo donde el catastro no esté renovado, en que se indicaron los nombres de los propietarios colindantes o solo la calle y número de las poblaciones... Los artículos 5º, 6º y 7º del Decreto Ley de 1955 desenvuelve minuciosamente estas circunstancias de los títulos y exigen la certificación oficial de la identidad de las partes físicas y jurídicas." (36)

7).- LEGALIDAD.- En este sistema la regla es que los actos registrables deben constar en documentos público, y el registrador no tiene facultades de calificación, solo se limita a cerciorarse de que el acto

(35). DIAZ GONZALEZ, Carmelo. op. cit. p. 78

(36). ROCA SASTRE, Ramón M. op. cit. p. 47

conste en documento auténtico, y archivarlo sin someterlo a previo examen acerca de su legalidad.

La calificación de legalidad en este sistema se limita solo a la descripción de la finca en la forma prescrita, la identificación plena de las partes y el acompañamiento del extracto catastral. Es importante mencionar que en este sistema, el conservador califica de una manera externa los títulos y no entra al estudio de su fondo; contra la calificación que rechace un título procede un recurso que se presenta ante el Presidente del Tribunal Civil, en cuya jurisdicción están situadas las fincas.

8).- PRIORIDAD.- Las inscripciones se llevan a cabo por orden cronológico, el principio de prioridad en el sentido de incompatibilidad con otro acto de transferencia jurídica sobre un mismo bien raíz no existe, así cuando la inscripción de un acto registrable se solicita el mismo día respecto de la misma finca, el título más antiguo es considerado de rango anterior, sin importar el orden de su presentación.

9).- TRACTO SUCESIVO.- Este principio de continuidad registral constituye una novedad del sistema, la ley ha establecido para los actos posteriores, que "si el transferente no tiene inscrito su derecho, el Registrador procederá contra él o sus causahabientes para promover la inscripción previa" (37).

(37). DIAZ GONZALEZ, Carmelo. op. cit. p. 79.

10).- MODO DE LLEVAR LOS REGISTROS.- Existe una oficina de hipotecas en cada circunscripción territorial, al frente de la misma, un registrador llamado Conservador de Hipotecas, mismo que depende del Ministerio de Hacienda.

La inscripción del acto tiene lugar mediante la presentación de los títulos por duplicado, uno de ellos es archivado en la Institución, el otro se devuelve al presentante con la nota de ser inscritos; efectuado esto se procede a la anotación de datos en el fichero inmobiliario en la forma prevista por la ley de la materia.

Los registros que se llevan en las oficinas hipotecarias se denominan genéricamente ficheros inmobiliarios y están formados por tres fichas: fichas personales de propietarios, fichas parcelarias y fichas de inmuebles para fincas urbanas. Después de las reformas establecidas en el Decreto de 4 de enero de 1955, ya no son tantos los defectos de que adolece el sistema francés, sin embargo uno de los más graves es el débil efecto que produce la inscripción, el cual es insuficiente para dar una plena seguridad a la contratación inmobiliaria.

Siendo la cualidad más importante de este sistema la rapidez del proceso de registración y la correlación que existe entre catastro y registro.

B.- SISTEMA ALEMAN.

Este sistema constituye el prototipo de los sistemas de registro con efectos de exactitud de lo registrado. La legislación vigente en Alemania en materia inmobiliaria está contenida en el Código Civil alemán de 18 de enero de 1900, en la ley de Jurisdicción Voluntaria del 20 de mayo de 1898, en la Ordenanza Inmobiliaria del 5 de agosto de 1935, y en la Ley de Ejecución y Administración del 24 de mayo de 1897.

Con arreglo a estos preceptos expondré a continuación los principios y características fundamentales del sistema hipotecario alemán.

Este sistema sigue el registro a base de folios reales mismos que son ordenados por fincas, cada una de estas posee su propia hoja, en ella se consigna las relaciones reales no obligacionales que tienen por objeto la finca; consta este folio real de doce páginas; lo encabezan los datos que permiten identificar plenamente el bien inmueble, y siguen tres secciones, destinada la primera a relaciones de propiedad, la segunda a cargas y limitaciones en general y la tercera a hipotecas y gravámenes pecuniarios semejantes.

En el sistema alemán los cambios reales por negocio jurídico entre vivos se perfecciona mediante la inscripción en el Registro, constituyendo esta última una parte en el proceso transmitivo o constitutivo de derechos reales. Los cambios reales no negociables o por causa de muerte se producen sin necesidad de inscripción, en estos casos la ins-

cripción manifiesta una titularidad configurada con independencia del Registro, sin embargo es indispensable su inscripción a fin de disponerse de la finca o derecho. Lo característico del sistema alemán es que garantiza sus manifestaciones: el que adquiere de quien aparece en el Registro como propietario de la finca, adquiere válidamente y se hace dueño, a su vez, aunque el dato que publica el folio sea erróneo.

1).- INSCRIPCIÓN.- En el Derecho Alemán la transmisión de bienes mantiene dos situaciones distintas; el contrato que debe quedar dentro del campo de las obligaciones, y el acto traslativo de dominio, el cual se refiere a la intención de adquirir y transmitir respectivamente; la razón no interesa. En cualquier transmisión de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, hay tres elementos: el acto casual (contrato que en sí no es traslativo de dominio), el contrato de derecho real (por el que se adquiere o transmite), la inscripción (que exterioriza el acto frente a todos), así "el procedimiento por el cual se realiza la inscripción está ideado de modo tal que el Registrador debe practicarla solo si se ha convencido por medio del exámen que efectúa y en el cual verificará si han concurrido todos los requisitos necesarios y si estos se hayan regulados con gran esmero, que se consiga una gran verosimilitud de que el Registro no manifiesta a nadie como titular de un derecho que no haya adquirido por medio de la inscripción" (38).

2).- CONSENTIMIENTO.- Para entender este principio es necesario -

(38).- MORELL Y TERRY, J. "Comentarios a la Legislación Hipotecaria", - Ed. Reus. Segunda edición. Tomo I, Madrid. p. 103.

recordar los tres elementos de toda adquisición por negocio jurídico; - el acto casual, el acuerdo real y la inscripción, de estos dos últimos elementos surge el principio de consentimiento. Este principio se inspira en la Traditio, es decir en el animo de transmitir por parte de una persona y de recibir por parte de otra, teniendo un valor absoluto tal que la inexistencia o invalidez del acto casual no afecta para nada la adquisición, quedando solo a favor del perjudicado una acción personal de enriquecimiento sin causa, implica pues la consagración del negocio abstracto de disposición.

Así el encargado del Registro a quién se le presenta un caso para su inscripción, debe comprobar la declaración abstracta de la voluntad, encaminada a realizar una modificación jurídica. El adquirente y el enajenante deben asistir a la Oficina del Registro, con el objeto de declarar simultáneamente la transmisión de la propiedad.

El principio de consentimiento en este sistema presenta dos aspectos: material, el cual declara que la constitución, transmisión, o modificación del dominio y de los derechos reales se realiza por el simple acuerdo de las partes, seguido de la inscripción; y el formal, consiste en que no puede practicarse la cancelación de un asiento en el Registro de la Propiedad sin el consentimiento del titular del mismo, para dicha cancelación solo es necesario la declaración en ese sentido por parte del titular.

Así "el principio de inscripción exige que el acuerdo real sea inscrito convirtiéndose en un elemento constitutivo de la transmisión, aunque el Derecho Hipotecario Alemán admita dos clases de inscripciones: La constitutiva, que perfecciona y complementa la transmisión de la propiedad, y las declarativas que solo sirven para acreditar frente al todo social un cambio verificado en la titularidad de los inmuebles inscritos". (39).

3).- ROGACION.- En este sistema la inscripción de los negocios jurídicos no es obligatoria, sino perfectamente voluntaria, solo en casos excepcionales se hace de oficio, de tal suerte que en este sistema se estima que la inscripción es el único modo de adquirir y que lo inscrito - vale entre los contratantes y respecto a tercero, sean cualquiera las - causas o motivos extraregistrales que puedan hacer nulas las transmisiones inscritas.

4).- PUBLICIDAD.- A través de este principio se pretende que el adquirente conozca de antemano, con certeza el derecho del enajenante, así como los gravámenes de la finca, este conocimiento se hace posible a través de la inscripción en el Registro Inmobiliario, pero dicho registro - solo puede cumplir su misión bajo el supuesto de que las noticias registradas deben ser respetadas como exactas, pues de no ser así, los interesados se verían expuestos al engaño.

Así el registro se presume exacto con presunción que no admite prueba en contrario, dando absoluta seguridad a la adquisición hecha según - (39).- DIAZ GONZALEZ, Carmelo. op. cit. p. 89.

el registro, siempre que el adquirente haya procedido de buena fé. De ahí se deriva de que el que adquiere en tales condiciones se coloca en lugar del dueño, y esto, aunque el que figura como tal en el registro no lo sea en la realidad jurídica. La inscripción produce efectos no solo frente a terceros sino entre las partes contratantes.

Lo antes expuesto tiene como consecuencia que, si el que inscribe su derecho sufre un perjuicio por dolo o culpa del Registrador, el Estado o la Corporación que tiene a su cargo el registro, indemnice al perjudicado. En cuanto a la publicidad formal, esta "se efectúa por medio de manifestaciones, certificaciones y copias de los documentos archivados. El registro es público para quién tenga interés legítimo en consultarlo". (40).

5).- PRIORIDAD.- No hay en este sistema libro diario de entradas; pero se anotan las solicitudes en el momento que se presenta,; este principio se limita a la prioridad de algunos derechos que gravan la propiedad, respecto de estos, si se refiere a una misma finca, el Registrador debe atender a la fecha de presentación de la solicitud al Registro.

Cuando se trata de derechos inscritos en una misma sección, de las que forman el folio real; el rango será decidido según el orden que ocupan los respectivos asientos, sin embargo, si son derechos inscritos en diferentes secciones el rango se determina por la regla: primero en tiempo, primero en derecho.

(40).- ROCA SASTRE, Ramón M. op. cit. p. 115.

6).- TRACTO SUCESIVO.- Todo el que disponga de un bien, deberá tener inscrito con anterioridad este derecho, con el objeto de que no se pierda la continuidad del mismo.

7).- ESPECIALIDAD.- Se realiza este principio mediante la individualización de las fincas por exacta y constante correspondencia con el catastro, así mismo a través de este principio están perfectamente determinados y separados los derechos de cada propietario sobre finca inscrita. También se fija con entera claridad el gravámen o gravámenes que pesan sobre las fincas, y si un gravámen afecta a varias se fija con exactitud la parte que corresponde a cada una de ellas, con una sola excepción que es la hipoteca solidaria en cuanto que puede gravar varias fincas.

8).- LEGALIDAD.- En este sistema registral el libro territorial o el Registro Inmobiliario está a cargo de los Tribunales Judiciales, "por este motivo para obtener la titularidad o propiedad sobre un bien inmueble, se requiere una confirmación previa por los tribunales judiciales, a través de un procedimiento de jurisdicción voluntaria; en donde solo se examina la validez del mero acuerdo transmitido, como contrato abstracto independientemente de su causa precedente" (41).

A fin de lograr una legalidad más perfecta, la inscripción se efectúa mediante un procedimiento de jurisdicción voluntaria en el cual el Registrador tiene atribuciones más amplias que los jueces en los Juicios Declaratorios, esto otorga al Registrador una mayor facultad pudiendo so
(41).- DE COSIO Y CARRAL, Alfonso."Instituciones de Derecho Hipotecario" Segunda edición, Barcelona, 1952. p. 46.

licitar datos o documentos complementarios, llamar a las personas que crean necesario, publicar edictos, checar que la finca en cuestión figure en el catastro, etcétera, es decir debe conseguir una perfecta legalidad. Si se ha negado la inscripción de un documento existe un recurso de apelación ante el Tribunal Regional.

9).- FE PUBLICA REGISTRAL.- Este sistema fortalece el principio de fé pública, destacándose progresivamente la finca, como sujeto destinatario de la protección derivada de tal principio, se considera que la inscripción es una declaración solemne, la confirmación o investidura del carácter del dueño del inmueble, dada por autoridad pública (Tribunal), en donde por la sola inscripción se adquieren los bienes inmuebles y se extinguen los derechos, considerándose únicamente dueño al que tiene inscrito a su favor el dominio, de tal suerte que los contratos por él celebrados no pueden invalidarse por la persona, que afirmando ser el verdadero dueño no tenga inscrito su título, ya que la propiedad legal se adquiere exclusivamente por la inscripción, aún no siendo su causante el verdadero dueño, por lo que la inscripción se constituye frente a todo mundo.

10.- REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN ALEMANIA.

El Código Civil Alemán presupone que se abrirían libros casi uniformes en todos los Estados, pero deja a cada uno de ellos el cuidado de fijar la fecha en que se realice. En algunos Estados los registros lo llevan los jueces, en otros funcionarios administrativos, en otros -

varios empleados presididos y dirigidos por un Notario.

C.-SISTEMA AUSTRALIANO.

Este sistema nació en Australia del Sur, en virtud de la South - Australian Real Property Act del 27 de enero de 1958, se conoce también a este sistema como Acta Torrens, por haber sido creada por el irlandés Sir Robert Ricardo Torrens, aplicado por primera vez en Australia y está inspirado en el sistema hipotecario alemán.

Este sistema es el prototipo de los llamados sistemas de fuerza - probante o eficacia jurídica formal del Registro, en el cual puede haber o no, título real. En él la exactitud de los asientos registrables se - considera totalmente absoluta, de modo tal que la situación jurídica que tales asientos reflejan es inatacable, así mismo que los pronunciamientos registrales tienen un valor decisivo e incontrovertible. Este sistema se caracteriza por su especial forma de llevar a cabo los registros; a continuación expondré sus notas esenciales.

1).-FINCA Y ACTOS REGISTRALES.

En este sistema la propiedad raíz constituye la unidad básica registral, otorgándole a cada una de ellas un número, con un registro particular, lo que indica su inmatriculación. El procedimiento de inmatriculación en este sistema se inicia con una solicitud dirigida al Registrador General, anexando a la misma un plano del inmueble en cuestión -

y los documentos que justifiquen su derecho, así como una libranza para gastos y honorarios de las inscripciones; recibida la mencionada solicitud se pasa a los topógrafos, a fin de que examinen si está clara la descripción y linderos; después se pasa el informe a los asesores juristas a fin de que determinen si debe o no admitirse la solitud, y si el documento que se acompaña justificativo de la propiedad es o no suficiente; si se estima procedente la misma, se notificará a los colindantes y se harán las publicaciones por periodos que varían entre un mes y un año, con el propósito de que el que se considere perjudicado pueda entablar su oposición, si no hay reclamación alguna se hace entonces la inscripción, que más bien es una reproducción de los títulos extractados, en virtud de que no se inscriben los actos sino los títulos, para lo cual se presentan dos títulos iguales con su respectivo plano y con mención de las hipotecas, gravámenes y demás derechos reales; uno de los dos -- ejemplares se archiva y el otro se entrega al titular del derecho, este título vale solo en cuanto coincide con el ejemplar encuadernado en el libro del Registro, con él se demuestra la propiedad en el tráfico jurídico. Es como una certificación del Registro en otros países, pero existe un único ejemplar, y manteniendo permanentemente al día lo relativo a enajenaciones y gravámenes, pues en él se consignan todos los actos que se van sucediendo. Esta es una importante particularidad del sistema; el certificado se ha de presentar forzosamente para la enajenación, y esta se hace constar fehacientemente.

Para las transmisiones sucesivas de los inmuebles se admiten documentos privados, una vez reconocidos por las partes contratantes y un -

testigo y ante funcionario competente. La enajenación total exige un -- nuevo certificado a favor del adquirente y la anulación del anterior.

2.- NECESIDAD DE LA INSCRIPCION.

En este sistema "el registro es inicialmente potestativo porque - el propietario puede inmatricular o no su finca; pero una vez hecha la inmatriculación de ella, no puede sustraerse al registro, porque en lo sucesivo todas las operaciones jurídicas de la misma finca quedan sujeta a registro".(42).

3.- TRANSMISION Y CONSTITUCION DE DERECHOS REALES.

Se facilitan en virtud de que las transmisiones se realizan en ma chotes impresos los cuales, una vez ratificados ante un funcionario se pueden remitir por correo al Registro en donde si los asesores dictaminan que es correcto, se registra en el diario de operaciones, y se procede efectuar una nota de la transmisión en el título que figura archivado en el Registro, y en el duplicado a fin de legitimar el derecho que se adquiere.

4.- PRELACION.

Esta se determina por la fecha o instante de la presentación de - los documentos al Registro, no obstante esta regla, existe un procedi--- miento por el cual se avisa al Registro, sobre la celebración de la trans (42).- SANCHEZ MEDAL, Ramón."El nuevo Registro de la Propiedad".Ed.Porrúa México, 1979. p. 15.

misión y con ese aviso gana rango y prioridad registral.

5.- TRACTO SUCESIVO.

Este se cumple automáticamente, porque la transferencia se hace - constar por nota extendida del Registrador en el ejemplar archivado del título que forma el registro, así como en la certificación de titularidad registral que posee el adquirente.

6.- CALIFICACION REGISTRAL.

Los documentos presentados son objeto de una depurada verificación en su forma y en su fondo. Cuando se trata de una inmatriculación de -- una finca, la verificación crece, pues se extiende al exámen físico y - características materiales de la misma. Goza el Registrador de plena li bertad para exigir los elementos que conforme a la ley deban reunirse. "Un testigo se percata y dá fé de que los otorgantes son los que en rea lidad celebran el acto y firmará en la parte posterior del instrumento, así como los interesados en el acto, con el objeto de proceder a inscri birlo" (43).

7.- EFECTO O VALOR DE LO REGISTRADO.

"Los actos inscritos tienen valor y eficacia jurídica absoluta y su anulación solo es posible por causas que consten en el Registro. Si-

(43). SANCHEZ CADENA, Mario T., "Calificación Registral". Tesis. Univer sidad Valle de México, México, 1982, p. 74.

por consecuencia de este registro fuere perjudicada alguna persona a -- quien correspondiese un derecho legítimo reconocido con relación al inmueble inscrito, el Estado queda responsable de su indemnización" (44).

8.- FONDO DE SEGURO.

Existe en Australia del Sur un fondo pecuniario que se forma con una contribución, que debe pagarse al Estado por cada registro, destinándose tal fondo para indemnizar a los terceros que pudieran resultar afectados por la inatacabilidad del registro.

9.- MODO DE LLEVAR REGISTRO.

En este país existe una oficina central para llevar el Registro, a cuyo frente se encuentra un registrador general y bajo sus órdenes existen dos clases de funcionarios: los peritos en Derecho y los Topógrafos. Se llevan dos clases de libros uno de 250 folios, compuestos por las certificaciones de los títulos y otros auxiliares, como el diario de entrada y salida de documentos, estos libros se van formando cronológicamente por el orden de la inmatriculación de fincas.

(44). MORELL Y TERRY, J. op. cit. p. 116.

D.- SISTEMA ESPAÑOL.

Antes de entrar al estudio de las características del sistema registral español, haremos una brevísima historia al respecto.

En el año de 1423 el rey Don Juan II promulgó una Pragmática en la "que se impone la toma de razón en un Registro, de las mercedes de juros concedidos por la Corona, así como de las donaciones cuyas registraciones ya había sido establecidos por el fuero Aragonés..." (45).

En 1539 el emperador Carlos I dictó una pragmática en la que se ordena que en cada Ciudad, villa o lugar, donde hubiera cabeza de jurisdicción, hubiera una persona que se encargara de llevar un libro en el que se tenían que registrar los contratos de imposición de tributos, censos, hipotecas y compraventas de inmuebles. En 1713, Felipe V ordena la ejecución de la pragmática anterior, además del establecimiento del oficio de hipotecas en Ayuntamientos de ciudades, villas y lugares a cargo de escribanos de dichas corporaciones y bajo la salvaguardia de las Justicias.

Para el registro de censos y tributos, Carlos III dictó una pragmática el 31 de enero de 1768, en donde, de su contenido se puede desprender que es ya un antecedente bastante claro de la organización del Registro Público actual, aunque si se quiere, en forma muy embrionaria. Los Registros se encontraban en las cabezas de partido a cargo de escribanos del Ayuntamiento, los libros que se debían llevar tenían que estar encua

(45).- PEREZ PASCUAL, Marín. "Introducción al Derecho Registral" Ed. Re vista de Derecho Privado, Madrid, p. 120.

dernados y foliados, debiéndose guardar en las Casas Capitulares, llevándose un libro índice. El sistema de registración era de toma de razón bajo el correspondiente encasillado y por orden del despacho del documento, la ley determinaba los datos que debían hacerse constar en los libros.

Los oficios de hipoteca eran públicos, sus efectos eran meramente negativos, es decir que los actos registrales que no lo fueran carecían de valor ante los tribunales, poco a poco se fue robusteciendo la Institución adoptándola Navarra y Cataluña en 1774, amplió los actos sujetos a registro, ya no solo en relación a los gravámenes sino también a otros actos que recaían sobre los inmuebles.

La institución que representaba un avance notable en el desenvolvimiento del principio de publicidad fue aproximándose a los tiempos de registro inmobiliario, establecido en Barcelona el 11 de julio de 1774 y para facilitar la observancia de la pragmática, se dispuso se registrara - también todas las escrituras de bienes raíces, constándose o no que se - hayan gravado, las instituciones de herederos a quienes cediere substituto, las donaciones de contratos matrimoniales y las instituciones de fi-deicomiso.

La Ley Hipotecaria de 1861 existe en la historia española misma que se considera como una de las de mayor importancia y significación, en -- virtud de que reforma profundamente el derecho positivo de este país, estas modificaciones se refieren a la transmisión y gravámenes de los bienes inmuebles, logrando con ello subsistir un sistema clandestino por -

otro fundado en la publicidad, en base a los asientos del Registro Público de la Propiedad.

Carente realmente el país español de antecedentes legislativos, la Ley Hipotecaria de 1861 tuvo su inspiración casi exclusivamente, en el Derecho Hipotecario Alemán y en los principios de publicidad y especialidad que servían de base al mismo, no sacando de ello sus consecuencias últimas, es decir los legisladores españoles no lograron aceptar el principio de publicidad con la amplitud en que se desenvuelve el que le servía de modelo, puesto que el valor absoluto que derecho alemán concede a la inscripción solo se aceptó para el derecho real de hipoteca. La transmisión de dominio siguió produciendo plenos efectos entre las partes, -- aunque no se llevara a los libros del Registro.

En lo que se refiere al principio de publicidad quisieron acabar con las hipotecas y gravámenes de todas clases y que afectaran a los inmuebles, al igual que a los privilegios, sin constancia en ninguna oficina pública, es decir de una manera tácita o clandestina. Con el principio de especialidad, los legisladores trataron de eliminar las hipotecas y gravámenes generales, afectantes solidariamente a un patrimonio. -- Lo limitado del objetivo propuesto, hizo que en aquella ley ni se declararan expresamente ambos principios ni se desarrollaran en todo su virtualismo y contenido, sin embargo, si bien su técnica legislativa es deficiente ya se notan más claramente definidos los principios básicos de un sistema registral más práctico, plasmando en forma más o menos clara los principios de la finca y su inmatriculación de ser pública, de prioridad,

de inscripción, de especialidad, de tracto sucesivo y de rogación.

"Esta ley fue reformada, a veces parcialmente; a veces en forma más general como el ejemplo de la Ley Hipotecaria de 1900 y 1944, aunque en algunas ocasiones se reformaban substancialmente algunos artículos que - definían más claramente los principios que rigen al registro, y cambiando substancialmente el sentido de otros, se ve ya como una base sólida la - Ley de 1861, de la cual se basan las posteriores reformas y rectificac-- ciones". (46).

La ley que rige actualmente el sistema registral español es la Ley Hipotecaria de 1946, en esta legislación se establece que a cada finca - se le abrirá un folio particular en el libro correspondiente, para ese - efecto el registrador destinará en el libro, a cada propiedad el número de hojas que estime pertinente a fin de integrar en un solo libro todo - el historial jurídico de un bien mueble, inmueble y sociedad según se -- trate con el propósito de evitar la dispersión de datos referentes a los mismos.

Una vez mencionado lo anterior y en virtud de que el iniciode nues- tro sistema registral, tiene su principal fuente en la Ley Hipotecaria - española de 1861, considero pertinente efectuar la consignación de los - principios y procedimientos generales que rigen a este sistema, en el - apartado siguiente.

(46).- ROCA SASTRE. Ramón M. op. cit. p. 56.

CAPITULO IV

LOS SISTEMAS REGISTRALES EN EL DISTRITO FEDERAL.

A.- GENERALIDADES.

Encontramos como antecedente remoto del Registro Público de la Propiedad en México, durante la época colonial, los oficios de hipoteca, los cuales fueron establecidos en España en el siglo XVIII; dichos oficios - no pueden ser considerados exactamente como la Institución registral actual, toda vez que se encontraban a cargo de particulares, aún cuando - eran supervisados por el Ayuntamiento, y el cobro de derechos estaba sujeto a un arancel oficial.

En 1871 se creó la oficina del Registro Público de la Propiedad en México, utilizando el sistema registral a base de libros, mismo que se funda en la Ley Hipotecaria Española de 1861, y el cual a su vez adopta el efecto declarativo para la inscripción registral, característica del sistema francés y la protección al tercer adquirente de buena fé del sistema germánico, dicho sistema de libros estuvo vigente por más de un siglo, hasta el año de 1978, en el que se sustituye por el sistema de folios reales.

A continuación daremos una breve explicación al respecto de estos dos sistemas; haciendo mención que dentro del sistema de libros encontramos la particularidad de los legajos, los cuales serán explicados en su oportunidad.

1.-SISTEMA DE LIBROS

El maestro Morell y Terry en su libro "Comentarios a la Legislación Hipotecaria" nos indica que se puede considerar como antecedente de los libros del Registro Público de la Propiedad, los privados que cada propietario tenía, en los cuales se hacía constar todos los cambios que sufría su propiedad, así como los gravámenes que pesaban sobre ella y en los cuales se basaron o fueron tomados como modelos en diversas ciudades evolucionando hasta convertirse en nuestros actuales Registros Públicos.

Don Jerónimo y González, citado por el mismo autor nos dice "refugiado el arte de escribir en las iglesias y conventos, en ellas encontramos al término del primer tercio de la Edad Media libros de transcripción (Kopialbrücher) que contenían las copias de los documentos relativos a las fincas, y libros de tradición (Traditionsbrücher) en donde se consignaban las notas originales que formaban el protocolo de los actos de transmisión". (47).

Con posterioridad se nos habla que en el año de 1135, en la Parroquia de la Ciudad de Colonia se encuentra un protocolo en pergamino que los escabinos llevaban para acreditar las adquisiciones de derechos reales sobre inmuebles.

Tiempo después tenemos la creación del Registro de Danzig, Lübeck, Brema, Múnich, Viena y Hamburgo, en donde se inscribían las constituciones (47),- MORELL Y TERRY, J. op. cit. pag. 58

nes de hipotecas y las enajenaciones de la propiedad inmobiliaria.

En la época del coloniaje todas las instituciones jurídicas españolas fueron íntegramente trasplantadas a nuestro país mediante Cédulas, - Provisiones y Ordenamientos. Así se promulga en el año de 1539 una Pragmática dictada por Don Carlos y Doña Juana, en la que se ordena como ya habíamos mencionado, que en toda villa, ciudad o pueblo donde hubiera cabeza de jurisdicción, existiese una persona que llevara un libro en donde se registrarían todos los actos y contratos de imposición de tributos, censos, hipotecas y ventas de inmuebles.

El 9 de mayo de 1778 se dictó la Cédula 3250 que creó los Oficios de hipotecas (antigua denominación española al actual Registro de la Propiedad), en donde se ordenaba que en las Indias se tomara razón de las - escrituras que se otorgaran ante los escribanos, sobre las hipotecas y - traspasos de bienes y censos, etc., a fin de que todas las personas interesadas en ello tuvieran noticias de las compra-ventas y gravámenes sobre los inmuebles, evitándose fraudes y ocultaciones, además de que en - caso de perderse los protocolos y originales, pudieran obtenerse copias fidedignas que los reemplazaran.

Posteriormente en la Pragmática de 16 de abril de 1783, se ordenó, que en todas las cabeceras de partido se instituyeran los Oficios de Hipotecas, los que deberían llevarse por libros foliados y encuadernados - al igual que el protocolo notarial. La vigencia de estas pragmáticas se prolongó hasta después de que en nuestro país se alcanzó la Independencia.

En virtud de que nuestro país vivió durante más de tres siglos bajo la dominación colonial de la Monarquía Española, no pudo formar su individualidad jurídica, sino hasta después de la adquisición de su Independencia. Con el propósito de mantener la vida jurídica del país, los nuevos Poderes del Estado no tuvieron más remedio que seguir aceptando la Legislación Hispánica-Colonial.

El primer intento formal para reorganizar jurídicamente nuestro país, fue durante el gobierno de don Juan Alvarez, a través de la iniciación de las Leyes de Reforma. "La culminación de este intento se realizó durante el gobierno del Presidente Benito Juárez, quién expidió en el año de 1859, las Leyes de Reforma, modificando ampliamente el régimen de Derecho Privado del cual emana la organización registral de la propiedad". (48).

Fue por fin el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, de 1870, el que instituyó por primera vez un Oficio denominado Registro Público, primero en su género, se inspiró esencialmente en el Proyecto del Código Español, comenzó a regir el primero de marzo de 1871; respecto al Derecho Registral, los legisladores mexicanos siguieron íntegramente todas las disposiciones de la Ley Hipotecaria Española de 1861. Se compuso el referido Código de cuatro libros y en el Libro Tercero, título vigésimo tercero, se refirió al Registro Público, tomándose como modelo para toda la República Mexicana en esa época.

(48).- PAVON SALINAS, César. op. cit. p. 101.

El Oficio denominado Registro Público debía establecerse en todas las poblaciones donde existiera tribunal de primera instancia, componiéndose para su funcionamiento de cuatro secciones. La primera de ellas tenía a su cargo el registro de títulos traslativos de dominio de inmuebles o derechos reales; la segunda el de hipotecas; la tercera los arrendamientos y del registro de sentencias se encarga la cuarta sección. Para realizar una inscripción en estas secciones, el que la pretendía debía ser el propietario, acreedor o causahabiente de los bienes.

En esta legislación se adoptó el principio de la voluntad de las partes para adquirir o transmitir bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, alejándose en consecuencia, de la inscripción de carácter constitutivo, a excepción de la inscripción de hipotecas, las cuales no producían efecto legal alguno, sino desde la fecha en que fueran debidamente registradas, instituyendo así una forma de publicidad en los grávámenes.

Así mismo se estableció que si el Registrador no encontraba legalmente requisitado el título a inscribir, lo manifestaría al interesado y exigiría la declaración judicial.

"Durante el gobierno del Presidente Juárez, se expidió el Reglamento del título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y de la Baja California el 28 de febrero de 1871. Este reglamento ordenó se instalara la Oficina denominada Registro Público de la Propiedad, en la capital, -

en Tlalpan y la capital de Baja California" (49).

Es importante mencionar que en esta época el Registro dependía del Ministerio de Justicia; este reglamento se integró de cinco títulos, y - en el título tercero estableció los efectos y la forma de inscripción, - enunciando las reglas que debían observar los Registradores para dar a - conocer con exactitud las inscripciones, proporcionando al efecto: la na - turaleza, situación dentro del partido judicial, población, medidas, de- - rechos que amparan, valor, condiciones, plazos consignados en los títu-- - los, cargas reportadas, nombres de los contratantes, el domicilio e impor- - te de los derechos de inscripción.

Catorce años más tarde entró en vigor el Código Civil para el Dis- - trito Federal y Territorio de la Baja California del 1º de julio de 1884, - refiriéndose en el título vigésimo tercero del libro tercero al Registro.

Es conveniente indicar que en el Derecho Registral no hubo refor-- - mas, sino que se continuó con los mismos lineamientos trazados por el Có - digo Civil anterior. Tanto el Código Civil de 1870 como el de 1884, con- - servaron el principio genérico de registración declarativa, aunque tra-- - tándose de la hipoteca, esta producía efectos jurídicos hasta el momento - de su inscripción, manifestándose el carácter constitutivo del acto.

Durante el gobierno del Presidente Venustiano Carranza, la hipote- - ca fue objeto de modificación, estableciéndose que solo producía efectos

(49). COLIN SANCHEZ, Guillermo. "Procedimiento Registral de la Propiedad". - Editorial Porrúa, México, p. 28.

contra terceros, a partir del momento de su inscripción en el Registro Público, de tal manera que por sí misma se constituía válidamente, independientemente de su registro.

Esta organización duró hasta el año de 1921, en que se llevó a cabo la centralización del Registro Público en el Distrito Federal. Y así el 8 de agosto de 1921, entra en vigor otro reglamento del Registro Público en el Distrito Federal, desaparece en este mismo año las funciones asignadas a las Delegaciones de Tlalpan, Coyoacán, Tacubaya, Azcapzalco y Xochimilco, en materia registral y surge la Centralización del Registro Público en una sola Oficina.

Catorce capítulos integran el contenido del Reglamento, y en su capítulo primero habla del Registro en general y del personal de la oficina. Cada sección funcionaba con las características que el Reglamento indicaba y que en general eran los mismos que hasta la fecha se observaban. También se reguló lo relativo a legajos y apéndices, cada libro se iniciaba con una nueva numeración y solo se hacían las inscripciones correspondientes a su sección.

En las cuatro secciones que componían el Registro, solo podían inscribirse los títulos que constaran en escritura pública, las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente, arrendamientos e hipotecas. Los libros de cada sección los autorizaba el Gobernador del Distrito Federal y el Secretario General de Gobierno, en cada sección exis-

tía un cuaderno de "documentos generales", para coleccionar los oficios recibidos del Gobierno y de las autoridades judiciales. En la sección -- primera "A" se coleccionaban todos los contratos privados de compra y -- venta y se remitían mensualmente a la sección "archivo general", formulando un índice con los nombres de los contratantes, el bien y la fecha de celebración.

El capítulo 2º establecía el archivo general del Registro inmobiliario, el cual está a cargo de la sección tercera en donde se formaban índices de las inscripciones de cada sección de predios o poseedores. -- Además se llevaban índices auxiliares de deudores y acreedores hipotecarios. Los documentos que ingresaban se sellaban con la fecha y hora de -- presentación numerándolos progresivamente. Se asentaban en los libros de entrada, se pasaban a revisión de la Dirección y se repartían en las diversas secciones, las que una vez hecha la búsqueda e inscripción correspondiente, los devolvían al departamento de entradas para ser entregados al interesado.

Posteriormente en el año de 1928, se expidió un nuevo Código Civil para el Distrito Federal y para toda la República en materia Federal. En realidad poco hay en él de novedoso y nada que registralmente hablando -- pueda calificarse de original y pertinente para el cumplimiento de sus -- objetivos y fines.

Una de las nuevas disposiciones consignadas en este Código fue la designación de las poblaciones donde debería establecerse la oficina del

Registro Público de la Propiedad, realizada por el Ejecutivo Federal, modificando así lo dispuesto por los ordenamientos anteriores que establecían facultades registrales a los órganos judiciales.

También este ordenamiento jurídico ratificó la voluntad del Registrador para calificar los documentos presentados para inscripción, estableciendo ya su responsabilidad en caso de no cumplir con las formalidades exigidas por la Ley.

Por primera vez se innovó el sistema anterior al ser aplicable en materia federal en toda la República, y en cuanto al derecho registral trató de hacer más rápidas las transmisiones inmobiliarias, así mismo, dispuso la ampliación de los títulos sujetos a registro.

Tuvieron que transcurrir doce años para la publicación de un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual se expidió el 13 de julio de 1940. Tercero en su género, este ordenamiento dispuso la creación de tres nuevas secciones, con el propósito de dar una mayor dinámica registral a las transmisiones y modificaciones relativas a bienes.

En cuanto a su organización interna, el Registro Público de esa época se componía o dividía en siete secciones, las cuales serán mencionadas más adelante.

En lo referente a los requisitos que deberían de reunir los libros del Registro el artículo 13 al artículo 20 del Reglamento interior del -

Registro Público de la Propiedad del año de 1940 nos señala los siguientes:

Cada libro tendrá 50 centímetros de largo por 32 de ancho; cada página un espacio marginal de 15 centímetros de ancho; al centro un espacio de 2 centímetros. Los libros deberán estar empastados forrados de tela y protegidos por esquinas metálicas.

Los citados libros deberían ser autorizados por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, quién asentará en la primera y en la última hoja la razón de que "Queda autorizado este libro con tantas fojas - útiles para las inscripciones correspondientes a la sección tal. México Distrito Federal la fecha".

La portada de cada libro tendrá la sección a que corresponde, serie, tomo y volúmen. En lo referente a los espacios, el de la izquierda era destinado unicamente para las anotaciones marginales hechas suscintamente; el espacio del centro se destinaba a las inscripciones, las quince últimas hojas se dejaban en blanco con el fin de continuar las anotaciones marginales que no hayan podido ser asentadas en los márgenes de las inscripciones correspondientes, y en el caso de no haber sido ocupadas se ponía una razón de cierre autorizada por el Director y que indicaba la sección, serie, volúmen, número de inscripción, fecha y sello de la Dirección General.

El referido Reglamento en su título segundo, capítulo 1º relativo

a las inscripciones en general nos menciona lo siguiente:

Dentro del plazo de 5 días contados a partir del día en que el Registrador reciba un documento para su registro, lo verificará para ver - si tiene el carácter de inscribible y si reúne los requisitos necesarios para ser inscritos, dentro del mismo plazo determinará el monto de los - derechos correspondientes y notificará al interesado esta determinación, mediante una lista que deberá fijarse diariamente en lugar visible de la sección, y dentro de los diez días hábiles siguientes a la fijación de - dicha lista los interesados podrán acudir a la mesa a recoger la boleta respectiva, pagar los derechos, presentar constancia de pago en la sección correspondiente y recibirá un comprobante de haber exhibido su pago.

Si dentro del plazo señalado el interesado no cumple con estos requisitos, el Registrador se abstendrá de hacer la inscripción y remitirá el documento a la Oficialía de Partes, ordenando la cancelación del asiento de presentación, el interesado que no quede conforme con la notificación de derechos dentro del plazo de diez días acudirá al Director para - que este decida cual debe de ser el monto de los derechos a pagar, y si - aún sigue estando inconforme con esta decisión podrá acudir ante el Jefe del Departamento del Distrito Federal, quedando en suspenso la sanción -- mencionada con anterioridad.

Para dar a conocer con toda exactitud las fincas y los derechos que le afecten se observarán los siguientes requisitos:

La naturaleza de la finca, expresando si es rústica o urbana, si están ubicados los bienes en la capital o en las delegaciones, el nombre de la calle o lugar, el número. También se hará mención a la medida superficial que constare en el título, la naturaleza del derecho que se trate se escribirá con el nombre que se le dé en el título, para dar a conocer la extensión, condiciones y cargas de los derechos que deban -- inscribirse, se hará mención circunstanciada de todo lo que según el título limite al mismo derecho y las facultades del adquirente en provecho de otro, así como los plazos en que versan las obligaciones contraídas, tratándose de una escritura de adjudicación, otorgada en virtud de remate judicial o administrativo, que ordena que la adjudicación quedó firme, o si, por el contrario se encuentra pendiente de algún recurso ordinario o extraordinario, que pueda modificarla o dejarla sin efecto, también deberá hacerse mención de todo lo anterior.

Cuando se haya celebrado un acto por medio de representantes, se hará constar en la inscripción la comprobación de la personalidad de -- tal manera que pueda apreciarse por los terceros si esa personalidad fue bastante para la validez del acto inscrito. Así mismo todas las inscripciones deberán ser inscritas con claridad, sin abreviaturas, guarismos, ni correcciones. Cuando hubiere alguna equivocación y se advirtiere esta antes de firmarse la inscripción, se harán las entrerenglonaduras necesarias y se pasará una línea delgada sobre las palabras equivocadas de modo que se pueda leer, y antes de la firma se salvará lo listado con -- la expresión de que no vale y lo entrerenglonado de que si vale, después de firmada una inscripción por el Registrador los errores materiales de

concepto que en ella se hubieran cometido solo podrán corregirse en la forma que establece el propio Reglamento interior de la Institución.

Como habíamos mencionado anteriormente el Reglamento establece -- que en la oficina del Registro Público habrá siete secciones las cuales se caracterizan por lo siguiente.

La Sección Primera de acuerdo con el artículo 48 del Reglamento de 1940 inscribirá los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio; las ventas con reserva de propiedad o bajo condición suspensiva o resolutoria; los testamentos; los autos declaratorios de herederos y el nombramiento de albacea; los fideicomisos sobre inmuebles de acuerdo con el artículo 353 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito; se hace mención a otros casos, pero sin embargo -- consideramos como típicos los anteriores.

La Sección Primera se encuentra dividida a su vez en tres secciones de libros, denominados: "A" "B" y "C"; en los libros de la serie "A" se inscriben los testimonios de escrituras públicas, en los de la serie "B" las inscripciones que consten en documentos privados y en la "C" las resoluciones judiciales, administrativas y los documentos públicos o privados que se otorguen como consecuencia de esa resolución. Cada serie de libros comprenderá tomos de numeración progresiva y cada tomo se compondrá de volúmenes.

En la Sección Segunda se inscriben los títulos por los cuales se

grava el dominio de los bienes inmuebles y aquellos en los que se modifiquen o extingan los derechos reales sobre los mismos, las limitaciones de dominio, los créditos refaccionarios o de habilitación y avío, - la constitución del patrimonio de familia, los contratos de arrendamiento de inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que se hagan anticipos de renta por más de tres meses, los embargos, las cédulas hipotecarias y las anotaciones de fianzas judiciales. De conformidad con el artículo 61 del Reglamento del Registro, toda inscripción que se practique en esta sección se pondrá una anotación al margen de la inscripción relativa de la propiedad de la sección primera.

La sección tercera se ocupa de la inscripción de los actos o contratos relativos a bienes muebles, los casos de ventas en abonos, de -- contrato de prenda, ventas con reserva de dominio de bienes que sean de identificación indubitable, las inscripciones efectuadas en esta sección contendrán la naturaleza del bien mueble, número de modelo, serie, número de motor y nombre del comprador y del vendedor.

En la sección cuarta se inscribirán las escrituras que constituyan reforman y disuelvan las sociedades, asociaciones civiles, y las fundaciones de beneficencia privada.

La sección quinta es la encargada de guardar los libros y apéndices del Registro Público, de la formación y guarda de los índices, y de rendir los informes necesarios al Director de la Institución, para que este expida los certificados o las certificaciones que se le soliciten.

La sección sexta es la encargada de que ante un Registrador de la sección primera se ratifiquen las firmas de los documentos privados, - siendo el mismo Registrador el encargado de examinar los documentos privados que se le presenten para su inscripción.

La sección séptima es la encargada de la Oficialía de Partes, es decir está encomendada a recibir todos los documentos y solicitudes que se le presenten al Registro, así como devolver los documentos una vez - estén debidamente diligenciados. En esta sección se llevan tres libros de entrada, en los dos primeros se tomará razón de los títulos y documentos que se presenten para su registro o anotación, asentándose en uno - los documentos a los que corresponda la numeración impar y al segundo - la numeración par, el tercer libro contendrá los asientos relativos a - los documentos que se presenten para fines distintos.

Se asentará en el libro de entradas respectivo: el día y la hora de presentación del documento, el Notario o la autoridad que lo autorice en su caso, la sección a la que se turne; la naturaleza del acto o - contrato; los bienes o derechos, el nombre de los interesados. Inmediatamente después de que se anote la presentación de un título en el li--bro de entradas se pondrá nota de dicha presentación al margen de la - inscripción que se cite en el título como antecedente, haciendo referen--cia al número y fecha del asiento del libro de entradas. Una vez efec--tuados todos los trámites establecidos se devolverán los títulos y documentos a la séptima sección anotándose en el libro respectivo la hora y fecha de devolución.

Con todas las manifestaciones anteriores se ha mostrado un panorama general de las formas, requisitos y procedimientos que regían el anterior sistema registral de libros, y a los cuales se someterían los títulos y documentos que conforme a la ley debían de registrarse en la Institución abarcando el procedimiento desde el momento en que ingresa el documento, hasta que el mismo es registrado y devuelto al interesado.

A continuación haré un estudio del actual sistema registral implantado en el Distrito Federal y que se denomina **sistema de folio real**.

2.- SISTEMA DE FOLIO REAL.

Al paso del tiempo y con el crecimiento demográfico y urbano experimentado en la ciudad y al incorporar a la institución registral, lo referente a comercio, generó volúmenes cada vez mayores de operaciones que deben ser registradas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Los sistemas de registro jurídico de bienes han venido sufriendo pequeñas modificaciones en su forma y metodología a fin de atender a las necesidades crecientes, así los libros del registro que en su momento fueron una óptima solución, con el aumento de operaciones, comenzaron a ser insuficientes y poco prácticos para su manejo, tomando en cuenta no solo el número elevado de inscripciones sino el carácter dinámico de la actividad registral.

A raíz de este problema se buscó una alternativa que facilitara el manejo de la información y poder seguir cumpliendo con los objetivos que dieron lugar al origen del Registro Público. La alternativa elegida consistió en la implantación del sistema conocido como Folio Real, el cual a diferencia de los libros permite manejar en un solo documento la historia integral y ordenada de una propiedad, comercio, sociedad y persona moral, sin tener que recurrir a varios libros.

Al respecto el maestro Colín Sánchez manifiesta "Es importante advertir, que mientras la legislación en materia de registro no ha evolucionado, en cambio, es impresionante como la problemática de la propiedad, en sus múltiples manifestaciones se desenvuelve dentro de un complejo panorama que exige un margen amplísimo de seguridad jurídica que le facilite el cumplimiento de una verdadera función social" (50).

En base a las anteriores consideraciones, en el año de 1979 se implantó en el Distrito Federal el sistema de folio real, mismo que fue regulado en nuestra legislación civil en esa fecha y posteriormente fue -- complementado por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 16 de abril de 1980, en el que se sustituye el sistema de libros, con el objeto de que a cada finca, sociedad, mueble o persona moral le corresponda un folio en donde se inscribirán y anotarán todas las operaciones y actos relacionados con las mismas. De esta manera habrá una concentra-

(50).- COLIN SANCHEZ, Guillermo. op. cit. p. 40 y 41.

ción de datos en un solo instrumento, lo que facilitará la observancia - de los principios registrales y con ello se logrará dar gran celeridad a la inscripción de documentos y una publicidad registral efectiva.

El folio real tiende, por principio a evitar que el historial jurífico de cada finca, sociedad y mueble, consideradas a estas como una unidad básica registral, se disgregue en una serie indefinida de libros y - secciones, obligando con ello a establecer la unidad de las diversas ope- raciones mediante una red de inscripciones relacionadas.

Esta innovación en la legislación mexicana acarreó múltiples críticas en su contra y muchas opiniones a favor, las cuales serán analizadas con posterioridad; lo que si podemos afirmar es que este sistema tiene - por objeto simplificar los trámites administrativos en la consulta pública de las inscripciones registrales y con ello cumplir con el principio fundamental de dicha institución, que es la publicidad registral.

El Código Civil en su artículo 3059, nos remite al Reglamento para conocer las características y métodos que se seguirán con el sistema de folios reales, agregando que la primera inscripción público será de dominio o posesión.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad en su artículo 59, nos hace una clasificación de tres folios, basados en la relación de los documentos que ingresan al Registro, así como de los asientos que los mismos originen, ya sea en el Registro Inmobiliario, Registro Mobiliario,

o Registro de Personas Morales; dichos folios son:

- Folio diario de entrada y trámite.
- Folio de derechos reales, y
- Folios auxiliares.

El folio diario de entrada es el número de registro progresivo que se le asigna a todos y cada uno de los documentos que ingresan a la Institución y que tiene por fin determinar la prelación entre diversos documentos, la cual se determinará en cuanto a la fecha y número ordinal, así mismo sirve como medio de control de los documentos.

En lo referente al folio auxiliar, se puede mencionar que estos serán utilizados en los casos que por error se omita inscribir una finca, la cual forma parte de un juego de folios, y que debido a su naturaleza, deban guardar un orden rigurosamente progresivo para su óptimo control registral.

El artículo 60 del Reglamento del Registro establece lo siguiente: "para los efectos de este Reglamento se entiende por folio la hoja o conjunto de hojas destinadas a contener los asientos de presentación y la hoja u hojas en que se contengan las inscripciones y anotaciones relativas a una misma finca, bien mueble o persona moral considerados en su unidad".

Así mismo el Reglamento antes mencionado en su artículo 66, define al folio de derechos reales como "el instrumento destinado a la realiza-

ción material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieren a una misma finca, bien mueble o persona moral y que, reuniendo los requisitos formales de validez, precisen - de registro conforme a la ley, para los efectos de su oponibilidad ante terceros".

La descripción física del folio real es el de una hoja plegada en tres partes homologas y de diferente color, el cual debe ser autorizado por el Director del Registro Público, al mismo se le asignará un número registral que le corresponda, el cual seguirá un orden progresivo, riguroso, dicho número servirá de guía en la ordenación de los folios en los archivos, así como matrícula de identificación de los bienes, sociedades y personas morales. La carátula exterior de la primera parte del folio - de derechos reales contendrá los siguientes datos:

a).- EL RUBRO.- "Departamento del Distrito Federal. Registro Público de la Propiedad y del Comercio".

b).- La siguiente razón: "se autoriza el presente folio de derechos reales para los asientos relativos a la finca, mueble o sociedad que a - continuación se describe", la fecha de autorización, sello y firma del - funcionario autorizante.

c).- El número registral o de matrícula, progresivo e invariable.

d).- Los antecedentes que aparezcan en las constancias existentes

en los libros del sistema anterior, con expresión de la sección, tomo, - volúmen, fojas y número de partida.

e).- Tratándose de bienes inmuebles, descripción del fundo expresando: ubicación, denominación, extensión superficial, medidas y colindancias.

El espacio restante de la primera parte del folio real, estará destinado a dar cabida a los diversos asientos, y al efecto, se dividirá en dos columnas: la de la izquierda tendrá justo el ancho necesario para dar expresión abreviada de los asientos de presentación; la de la derecha de mayores proporciones, se empleará para practicar las inscripciones de propiedad, cada una de las cuales irá seguida de la firma del Registrador, sin dejar espacios de por medio.

La segunda y tercera parte del folio de derechos reales tendrán las mismas características que la parte anterior, en lo relativo a su división, dimensión y espacio para la firma del Registrador; pero en la segunda parte se destinará a las inscripciones de hipotecas y demás derechos reales, así como los relativos a las limitaciones del derecho de propiedad. Mientras que en la tercera, exclusivamente se harán las anotaciones preventivas (artículos 70 y 71 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

El artículo 72 del multicitado Reglamento nos indica que en los casos en que la hoja del folio se concluya, se agregará un segundo folio -

enlazado al anterior, con los mismos datos del primero; y para el caso - de que solo una de las tres partes sea insuficiente, se agregará una hoja del mismo color, en la que se continuarán haciendo las sucesivas anotaciones.

En cuanto a lo que se menciona en el artículo anterior, respecto - de que, en los casos en que la hoja del folio se concluya se agregará un segundo folio, la sustentante considera incorrecta la misma, toda vez que si se abriera un segundo folio respecto de la misma existiría una duplicidad material, además de que no se contendrán los actos registrales en un solo folio, impidiendo esto uno de los fines primordiales del folio - real, que es el de contener en un solo instrumento todo el historial jurídico de un bien determinado.

En los folios se practican las siguientes clases de asientos:

A).- Notas de presentación, se practican en la columna izquierda - del folio conteniendo la fecha, el número de ingreso de los avisos nota riales y de otros documentos.

B).- Anotaciones preventivas a las que hace referencia el artículo 3043 del Código Civil vigente, y que son:

a).- La demanda relativa a la propiedad de bienes inmuebles o la - constitución, transmisión, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos.

b).- El mandamiento y el acta de embargo.

c).- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios.

d).- Las providencias judiciales que ordenan secuestro o prohibi--ción de enajenar bienes inmuebles.

e).- Títulos presentados, cuya inscripción fue denegada o suspendida por el Registrador.

f).- El decreto de expropiación y ocupación temporal, así como la declaración de limitaciones de dominio de bienes.

g).- Las fianzas legales , y

h).- Resoluciones judiciales en materia de amparo que ordena sus--pensión provisional o definitiva.

C).- Las inscripciones en todo asunto principal se realizarán de--jando un espacio a la derecha y practicadas en las dos primeras partes - del folio respectivo, estas inscripciones estan contempladas en los artículos 3005 y 3042 del Código Civil vigente y son las siguientes:

- Los títulos por los cuales se creen, declaren, reconozcan, adquiera, transmita, modifique, limite, graven o extingan el dominio, la pose-

sión originaria y los derechos reales.

- La constitución del patrimonio familiar.
- Los **contratos** de arrendamiento de inmuebles por un período mayor de seis años, de aquellos donde haya anticipo de rentas por más de tres años.
- Los testimonios de escrituras públicas, actas notariales y documentos auténticos.
- Resoluciones y providencias judiciales.
- Documentos privados que en esta forma fueren válidos conforme a la ley siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el - Notario, Registrador, Corredor Público o Juez de Paz se cercioraron de - la voluntad de las partes y autenticidad de las firmas.

Además los asientos de inscripción antes mencionados deben de reunir los requisitos establecidos en el artículo 3061 del Código Civil, los cuales en la actualidad no son cumplimentados en forma estricta, provocando deficiencias en la identificación del bien y del acto jurídico en cuestión, así como en su historial jurídico.

Los requisitos señalados por el citado artículo, son los siguientes:

- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de - la inscripción, 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.

- La naturaleza, extensión y condiciones del derecho que se trate; respecto a este punto considero que en la actualidad y debido al reducido espacio con que cuentan los folios reales, se transcriben en forma - breve las circunstancias, elementos de los actos jurídicos, con lo cual ya no se hacen constar todas las condiciones de suma importancia para - el cumplimiento de las obligaciones y derechos consignados en el docu-mento principal, originando con ello una publicidad limitada y por lo - tanto cierta inseguridad jurídica,

- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores.

- Tratándose de hipotecas la obligación garantizada, la época en - que podrá exigirse su cumplimiento, el importe, los réditos y la fecha desde que deberán correr.

- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se - haga la inscripción y de aquéllas de quienes procedan los bienes. Cuan- do el título exprese se consignará también la nacionalidad, lugar de - origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados.

- La naturaleza del hecho o acto jurídico.

- La fecha del título, número y el funcionario que lo haya autori- zado.

Si se revisan los folios reales del Registro Público, encontramos que la mayoría de los mismos no reúnen los requisitos antes mencionados lo que viene a redundar en perjuicio de los particulares y va en detrimento de las funciones del Registro Público de la Propiedad, que es la seguridad jurídica y la publicidad registral.

Es importante señalar que tratándose de fraccionamientos, condominios o lotificaciones de un inmueble, se abrirá un folio matriz a la propiedad originaria, a la cual se le asignará un número registral propio y en el que se describirá la finca en su totalidad. Respecto a las desmembraciones que se deriven de la finca originaria se abrirá un folio auxiliar para cada una de las fracciones, lotes o departamentos resultantes, a los cuales se les asignará el mismo número registral designado al folio matriz como antecedente más su auxiliar 1, 2, 3, etc. en riguroso orden progresivo.

3) VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LOS SISTEMAS REGISTRALES.

En este apartado expondré las ventajas y desventajas que se han originado al aplicar el sistema de libros y de folio real, apegándome en lo posible a los principios que rigen el sistema registral y a los cuales me referí con anterioridad, así mismo he de mencionar aquellas situaciones que en la práctica real se presentan y que han surgido a raíz del cambio de sistema.

A través del principio de rogación todo titular registral de un bien mueble o inmueble determinado, puede solicitar sin necesidad de que se realice modificación o transmisión alguna a su propiedad, se incorpore esta al sistema de folio real, lo anterior con fundamento en el artículo 8º Constitucional y al cual se le asignará una matrícula que identificará a ese bien desde ese momento en adelante con el mismo número.

El principio de tracto sucesivo se aplica en forma diferente en cada uno de los sistemas, siendo que en los libros para poder obtener la historia íntegra de una finca, mueble, sociedad o persona moral era necesario recurrir a diversos libros, en cambio en el sistema de folio real no es necesario lo anterior, ya que en un solo documento se registran todos los actos jurídicos, gravámenes y anotaciones relativas a la misma.

Tanto en el sistema de libros como en el de folio el principio de especialidad enfocado a la plena identificación de los bienes no ha alcan

zado su óptima aplicación debido a la falta de coordinación entre la Oficina de Catástro de la Tesorería y del Registro Público de la Propiedad, que ocasiona que en la descripción e identificación de los datos de un bien sean incompletos o incorrectos, ya que ocurre que se tiene el nombre de la calle y el número de un bien, pero carece del número de lote y manzana, o sucede también, que carecen de los datos antes mencionados y solo se proporciona el nombre con el que se identifica al predio; propiciando lo anterior una ineficiente e inexacta identificación de las propiedades, así como una posible confusión en la identidad de los mismos, por lo que sería conveniente que se estableciera un precepto legal que obligue a las personas en general a que antes de inscribir su bien en la Institución registral y por una sola vez verifique en la Oficina de Catástro todos los datos relativos al inmueble de referencia, logrando con ello una eficiente y exacta identificación de los bienes inmuebles.

El principio de prioridad en el sistema de libros y folio real obtiene cumplida satisfacción, ya que los documentos ingresados en el Registro Público de la Propiedad son sellados de inmediato por las máquinas correlativas y asentados en los folios de entrada y trámite por riguroso orden de presentación.

Como ya habíamos mencionado este principio dió nacimiento al aviso preventivo que deben dar los Notarios Públicos cuando se otorga una escritura de transmisión de dominio o constitución de derechos reales, teniendo este aviso como fin primordial dar a conocer abierta y anticipadamente a todo el público que va a otorgarse una operación jurídica respecto

de un bien o sociedad determinada.

El principio de publicidad en ambos sistemas debe de alcanzar su máxima efectividad tanto en su aspecto material como formal, así la publicidad registral ha seguido invariablemente surtiendo sus efectos en cuanto a la oportunidad de lo inscrito, frente a terceros. El procedimiento para obtener la publicidad en los sistemas de folio real, se ha modificado ampliamente en virtud de que la expedición de constancias relativas a los bienes, se realiza a través de la máquina computadora en breves instantes, y no en varios días como se hacía con anterioridad.

Ahora bien, a continuación expondré cuales son en mi concepto las ventajas del sistema de libros:

1.- En este sistema la legislación estableció que los asientos registrales deben de reflejar una descripción detallada y circunstanciada de todas las modalidades, requisitos y elementos de la propiedad objeto de inscripción, del derecho que sobre la misma recae, así mismo se deberían de inscribir todos los datos generales que identifican perfectamente a las personas que intervinieron en el acto jurídico y que fueran afectados o beneficiados en su derecho.

2.- En el sistema de libros el procedimiento de inscripción de los actos jurídicos, avisos preventivos y notas de presentación se efectuaban en forma rápida, ágil y oportuna lograndose obtener con ello una publicidad actualizada, acorde con la realidad, de todos aquéllos actos --

jurídicos registrados, dándose así cumplimiento al fin primordial de la institución registral que es el de la publicidad actualizada.

3.- Bajo este régimen las inscripciones deben de hacerse literalmente sin abreviaturas o borrones, la aplicación de lo anterior permite que al momento de ser consultadas las inscripciones por el público usuario estas fueran claras, detalladas y precisas, lográndose dar una publi cidad íntegra de los derechos inscritos.

4.- En el sistema de libros y solo cuando se trataba de contratos privados de compraventa, la ley señalaba que debían de presentarse a la Institución para su registro por duplicado, a fin de que una vez registrado el contrato se devolviera el original debidamente firmado y sellado por el Director y el Registrador de la Institución al interesado, y el otro ejemplar se anexaba a los libros de legajos para tener en caso de pérdida, extravío o mutilación de la inscripción la posibilidad de re poner inmediatamente la misma.

5.- En este sistema se tuvo la precaución y cuidado en la selección del material que conforman los libros registrales eligiéndose hojas de material muy resistente, un empastado de tela fuerte y seguro, además se resguardaban las esquinas de los libros con protecciones metálicas logrando con ello que los libros tuvieran mayor resistencia y duración, a pesar del prolongado uso de los mismos.

6.- Por otro lado encontramos que al ser las hojas de los libros - de grandes proporciones existía suficiente espacio para realizar las inscripciones de los actos jurídicos, logrando transcribir íntegramente todas aquellas circunstancias requisitos, condiciones y datos necesarios - para el pleno conocimiento del acto o contrato jurídico del bien mueble e inmueble materia de inscripción.

No obstante en el sistema tradicional de libros que se utilizaron para las inscripciones, se observan las siguientes desventajas:

Al alcance de todo el mundo está advertir la inseguridad jurídica y material de las múltiples inscripciones que en torno a un bien determinado se diseminan en diversos volúmenes de difícil manejo, ocasionándose con ello su fácil alteración y el entorpecimiento del despacho de los - asuntos.

Un sistema de registro a base de libros, nos conduce a ubicar en - una etapa de atraso, ya que el consultar uno o más volúmenes para estar seguros de la información correspondiente a una finca o sociedad, es desde todos los puntos de vista inconveniente, poco práctico y siempre sujeto a errores, no solo en cuanto a la materialización de los asientos, si no también a su lectura, consulta y reproducción.

La utilización de libros en la actualidad es incongruente con la - necesidad y demanda del momento. La instrumentación de las inscripciones y anotaciones en una nutrida serie de volúmenes, como hasta ahora se han

utilizado para esos fines, causan múltiples desventajas en el momento actual e impiden que, entre otros principios rectores del mundo registral, la seguridad jurídica no alcance plenitud, además, los libros mencionados son de difícil manejo y resultan totalmente inapropiados para someterlos a un tratamiento técnico que venga a suplir con venta las el anacrónico procedimiento de efectuar los asientos registrales a mano o con el auxilio de anticuados elementos de escaso rendimiento.

No obstante lo anterior es necesario mencionar que en la actualidad coexiste tanto el sistema de libros como el de folio real, a pe sar de haberse implantado este último hace algunos años, no se ha podido sustituir totalmente al sistema anterior, pues para ello es nece sario trasladar todas las inscripciones existentes en los libros a fo lios reales, tarea larga, difícil y costosa por la gran cantidad de inscripciones existentes en los libros registrales y por el cúmulo de trabajo actual, debido al incremento día con día de más gente que desea registrar alguna adquisición, modificación, gravámen o limitación del dominio o de cualquier derecho real relativo a los bienes; consecuentemente ha de transcurrir mucho tiempo para que sean reemplazados íntegramente los libros registrales y solo se utilice los folios reales, lo anterior se debe a que el origen o nacimiento de toda inscrip ción registral está asentada en los mencionados libros de registro.

Por otra parte, la implantación del sistema del folio real en el Distrito Federal y la adquisición de toda la maquinaria especializada

y computarizada ha originado un fuerte gasto público, mismo que no ha sido aún redituable, sin embargo en un futuro mediano lo será y con demasia, toda vez que se ha establecido un pago de derechos elevado - para la prestación de cualquier servicio realizado por la institución, como lo es la expedición de constancias de gravámenes, de certificados de no propiedad, de no inscripción, etcétera, así como la inscripción de actos jurídicos registrales y la busca de bienes muebles, inmuebles y personas morales. Esta situación perjudica la economía del público usuario por un lado y por otro, otorga mayor seguridad jurídica a la inscripción de su derecho, siendo este el fin primordial de la institución registral.

A continuación se hará mención de las situaciones y procedimientos que se han beneficiado con la implantación del folio real.

a).- En este sistema y debido a las características del folio, en un solo documento se puede realizar una compilación ordenada, sistemática y continua de todos los actos jurídicos relativos a un bien o persona moral, logrando concretar en un solo instrumento la correcta continuidad causal entre los sucesivos actos que integran esa realidad jurídica que el Registro Público debe reflejar. Proporcionando con ello al público usuario la fácil y cómoda consulta y por lo tanto el conocimiento del estado jurídico que guarda un bien o sociedad, además de que a través de este proceso se evita el ocultamiento de cargas gravámenes y limitaciones relativas a los mismos, al no estar disper-

tos en diferentes libros y secciones otorgando con ello una firme garantía de veracidad de lo registrado.

b).- En el sistema de folio real la especialidad cambia su aplicación, en virtud de que se considera a la propiedad mueble, inmueble y persona moral como una unidad básica registral, así estas se individualizan y permiten delimitar con precisión los contenidos jurídicos y económicos que recaen sobre los mismos, la existencia de un folio real para cada bien o sociedad hace posible una fácil y rápida localización, individualización y manejo del folio real.

c).- La secuela procesal para obtener la publicidad formal o, lo que es lo mismo, la expedición de certificados de gravámenes o demás constancias relativas a los bienes o personas morales ha cambiado considerablemente, ya que actualmente éstas se expiden a través de las máquinas impresoras de la computadora en breves instantes, logrando reproducir parte del contenido del folio e incluso el contenido íntegro del mismo. También al introducir al sistema de computación los índices de predios, personas morales y propietarios se ha logrado obtener en forma rápida y precisa los antecedentes registrales de los mismos y, por ende, se obtienen también en la misma forma todos los actos jurídicos que sobre los mismos recaen, bastando para tal efecto proporcionar los siguientes datos: nombre de la sociedad, o en su caso nombre de la calle, número oficial y, si se trata de lote y manzana, el número de las mismas, colonia o solamente si se tuviera el nombre del

propietario y del predio.

d).- Otra de las ventajas que se originan por el establecimiento del sistema de folio real es que no solo se registran los actos jurídicos y demás anotaciones relativas a los bienes y sociedades en el folio real, sino que una vez efectuado esto se deben de capturar todos los actos y datos contenidos en el folio real, en la memoria de la -- máquina computadora obteniéndose con ello una doble seguridad del derecho registrado, ya que si se altera, mutila o extravía el folio real se recurre a los archivos de la computadora para obtener todos los datos y actos jurídicos relativos a esa sociedad o bien y efectuar inmediatamente con ellos, la correspondiente reposición del folio respectivo.

Además en la actualidad se pretende sacar reproducciones o copias de los discos y cassettes que contienen la información antes mencionadas, a fin de enviarse una reproducción de los mismos al Departamento del Distrito Federal, otra a la Dirección Jurídica y de Gobierno para que en caso de la pérdida total de la información existente en la institución registral puede ser recobrada y restituida.

Con la aplicación del sistema de folio real se presentan las siguientes desventajas:

a).- La ley establece que la práctica de los avisos preventivos

ingresados a la institución deben registrarse inmediatamente después de su recepción, así también los actos jurídicos relativos a los bienes deben de inscribirse en su folio dentro del término de cinco días hábiles contados a partir de la recepción del documento.

Lo anterior no ha tenido estricto cumplimiento en virtud de la inadecuada organización y tramitación interna de los procedimientos de inscripción de actos jurídicos en los folios reales, en la práctica se presentan casos en que un aviso preventivo ingresa a la institución un determinado día y es hasta tres semanas después que se hace la anotación respectiva, siendo la vigencia del primer aviso preventivo de 30 días naturales, de tal forma que no se cumple oportunamente con el fin de dar al público a conocer oportunamente el rango o preferencia de derechos que tiene una persona respecto de un bien o sociedad.

Por lo que respecta al trámite para la inscripción oportuna de los actos jurídicos relativos a los bienes inmuebles es muy lento y complicado ya que una vez que ha ingresado el documento este se remite al área de calificación, en donde será sometido a un minucioso examen, si se reúnen todos los requisitos y elementos de existencia y validez, y los mismos coinciden con los datos registrales, se procede a su inscripción en el folio respectivo, esta inscripción es revisada y firmada por el registrador, y si se trata de un folio real nuevo este se remite a la Dirección General para ser autorizado por el Director

de la Institución, lográndose realizar dicho trámite aproximadamente quince días después de que ingresó el documento, posteriormente se remite el folio de referencia al área de implementación técnica a fin de ser capturados los datos relativos a los actos jurídicos, concluyendo este último trámite en quince días más, de lo que se desprende que si una operación se registra en un folio real nuevo, la publicidad de la misma tomando como base la fecha de inscripción del acto jurídico se dará a conocer aproximadamente 30 días después, y en el supuesto de que el folio real no tenga que ser autorizado por el Director del Registro se podrá otorgar la publicidad de dicho acto jurídico 15 días posteriores a la inscripción del mismo en el folio real. Esta situación ha ocasionado la falta de publicidad actualizada, fin primordial del Registro Público, dejándose en esta forma sin protección a las personas interesadas en los bienes o sociedades.

b).- Al saturarse los espacios destinados a la inscripción o anotaciones en los folios reales se continúan en hojas complementarias de menor calidad en comparación con el folio original, éstas son prendidas al folio respectivo y no se le tiene cuidado de anotar el número de folio que le corresponde, situación que propicia por un lado el desprendimientos de las hojas, su fácil sustracción y extravío, y por el otro el rápido desgaste y mutilación de las mismas, lo cual ocasiona que el registrador de la propiedad al no conocer integralmente el historial jurídico de un bien o persona moral, tenga que recurrir a la memoria de datos de la computadora para conocer los mismos, redundando todo lo anterior en el atraso de la inscripción registral y so-

bre todo, en la inseguridad jurídica de los actos registrados.

c).- El folio real tiene que ser prestado al público usuario para otorgar la publicidad de los actos jurídicos en ellos consignados y debido a las características que presenta el folio real de poco peso, reducido volumen y forma práctica se hace muy factible la sustracción y extravío de los mismos.

d).- La carga excesiva de trabajo y el reducido personal para desempeñar el mismo en la sección de implementación técnica ha originado un considerable atraso en el proceso de captura de datos en los folios y por lo tanto, se retrasa la consulta y préstamo de los mismos al público y personal de la oficina.

e).- En la práctica registral se ha presentado la situación de que los folios que tienen un mayor movimiento de operaciones jurídicas se encuentran en un estado verdaderamente lastimoso y ya no representan en un momento dado su forma original en virtud de que el constante uso y manejo los ha deteriorado, ocurriendo que hasta el momento las autoridades de la institución no se han preocupado por hacer oportunamente el reemplazo de los mismos.

f).- Actualmente, se observa con frecuencia que el registrador al solicitar del archivo de folios, un instrumento determinado para su cotejo y posterior materialización de una operación, se le informa

que el folio solicitado esta prestado o no se encuentra en su lugar por estar mal colocado, ocasionando lo anterior, un gran atraso en -- las inscripciones registrales.

g).- Se ha presentado la duplicidad de folios en relación a una finca o sociedad, debido a la negligencia y descuido de los inscribidores, en algunos casos, al copiar inadecuadamente los datos de la -- misma y en otros casos se origina por la premeditación o mala fe del registrador o de su auxiliar para adjudicar los derechos de un mismo bien o sociedad a dos o más personas, o con el fin de ocultar cargas, gravámenes y limitaciones de los mismos, defraudando con ello a los particulares que contratan confiados en las inscripciones registrales.

h).- El personal del área de implementación técnica y en gene-- ral el personal de nuevo ingreso no está debidamente capacitado ni -- tiene el nivel técnico especializado requerido para el desempeño de -- la función asignada, lo cual ocasiona frecuentes errores y un gran -- atraso en el despacho de los asuntos.

i).- Las abreviaturas que se señalan en las inscripciones no se han empleado en forma correcta con criterios unificados, ni apegada -- al uso gramatical de las mismas, ocasionando lo anterior gran confu-- sión en la interpretación que de las mismas hace el público usuario -- al consultar el folio real.

j).- Es altamente probable y presumible que se presente la falsificación o reproducción del sello foliador, en virtud de la sencilla y común elaboración y adquisición de un sello foliador similar, propiciando lo anterior gran inseguridad jurídica en cuanto a la autenticidad de algunos folios reales, aunada esta situación, existe la posibilidad de alterar fácilmente los números de folio contenidos en los folios reales.

No obstante lo anterior es necesario aclarar que el sistema de folio real implantado en el Distrito Federal en el año de 1979 y que rige actualmente es uno de los más perfectos que existe en el mundo, más sin embargo todo cambio e inicio trae aparejado en un principio - imprecisión en el manejo del sistema y retraso en los procedimientos, hasta en tanto no se logre una adecuada adaptación que permita el óptimo funcionamiento del sistema.

Considerando las desventajas que actualmente se presentan en el sistema de folio real y con el fin de lograr un rápido, eficaz y óptimo funcionamiento del mismo se hacen las siguientes sugerencias.

1.- Para evitar el deterioro del folio real así como el extravío de las hojas complementarias del mismo, se propone agregar al folio real hojas a las que se les asigne el número de folio que le corresponde y que sean de mejor calidad y mayor resistencia; así como - adicionar a las mismas el número progresivo que les corresponda.

También se sugiere anexar al mismo un sistema de broches de seguridad que impidan el desprendimiento de las referidas hojas.

2.- Con el fin de evitar la sustracción de los folios reales y de las hojas de los mismos se propone se emplee el sistema que utiliza la mayoría de las bibliotecas públicas en relación a lo siguiente: a la entrada de las secciones de consulta de folios o de libros, se debe tener un área en donde el público usuario deposite sus pertenencias y solo pasen a estas con lo necesario para obtener los datos deseados, una vez realizado esto pase a recoger sus pertenencias. Además para hacer más efectivo el cuidado y conservación de los folios prestados al público para su consulta, se propone el establecimiento de un cuerpo de vigilancia especializado para tal efecto, que cumpla escrupulosamente su cometido.

3.- Para contrarrestar la demora en la captura de los datos del folio real dentro de la computadora y por lo tanto en el préstamo interno de los mismos, considero que en vez de efectuar la inscripción del acto jurídico, del aviso preventivo o de la nota de presentación en el folio respectivo, se capturen estos actos jurídicos directamente en la memoria de la computadora y una vez efectuado esto, se reproduzca la misma inscripción a través de la máquina impresora de la computadora, esta inscripción deberá ser firmada y revisada por el registrador y anexada al folio respectivo, haciendose la aclaración de que esto prooederá solo cuando se trate de folios autorizados, logrando

con ello expedir actualizadamente todas las certificaciones y demás - constancias solicitadas a la institución y otorgar así una publicidad registral acorde con la realidad jurídica que es el fin primordial de la institución registral.

4.- Con el fin de evitar la pérdida parcial o total de las inscripciones anotadas en los folios reales, que están muy dañadas y mal tratadas por su constante uso y manejo, se considera necesario que el jefe del área jurídica de oficio ordene el reemplazo oportuno de los mismos, cuando todavía pueda contar con todas y cada una de las partes y hojas adicionales que integran al folio real en cuestión, de esta forma evitar solicitar los documentos originales a los particulares para reponer los mismos.

5.- Para evitar la duplicidad de los folios reales respecto de un bien o persona moral, así como la posible confusión en la identidad de los mismos, es necesario primeramente determinar con precisión y exactitud la denominación de la sociedad, persona moral o en su caso la ubicación de los inmuebles, así como implantar un programa de depuración de bienes y detección de duplicidad de los mismos a través del sistema de cómputo.

6.- Con el propósito de evitar equivocaciones e imprecisiones en la inscripción de los actos jurídicos realizados en los folios reales y en la captura de esos datos a la computadora, se pueden progra-

mar cursos de capacitación y especialización tanto al personal de nuevo ingreso como al de apoyo de los registradores; y a los trabajadores de la sección de implementación técnica a fin de obtener con ello una mejor realización del trabajo que les sea encomendado.

7.- Es necesario que las abreviaturas consignadas en los folios reales se empleen en forma adecuada y apegada a los usos gramaticales.

8.- Se requiere establecer un sistema más seguro de foleo que además de marcar el número respectivo deje un relieve del mismo en la parte correspondiente del folio; así mismo se considera oportuno llevar un estricto control de los datos aportados a la computadora, en especial los número asignados a los folios materializados y antes de designarlos corroborar las listas a fin de verificar que un mismo número no sea asignado a folios distintos.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ha venido evolucionando a través de la historia, teniendo como punto de apoyo a la publicidad, a la importancia económica de la misma y a su tráfico jurídico, hasta alcanzar el rango de Institución de Derecho Público, cuya organización, competencia y facultades las recibe de un ordenamiento jurídico positivo.

SEGUNDA.- Implantado en el año de 1871, el Registro Público de la Propiedad se ha desarrollado hasta lograr convertirse en una Institución de naturaleza jurídica, en virtud de que todos los actos asentados en los libros y folios reales son actos jurídicos que engendran consecuencias de esa misma especie; así mismo se caracteriza por su dependencia administrativa, toda vez que deriva del Poder Ejecutivo, el cual la ha creado con el fin de otorgar publicidad a los asientos registrados.

TERCERA.- La propiedad, concepto fundamental del derecho y elevado por nuestra Constitución a la categoría de Derecho Público individual debe de ser protegida publicamente en el Registro de la Propiedad, con libertad, igualdad y seguridad.

CUARTA.- El objeto y finalidad de la Institución registral es el de dotar de plena efectividad a las transcripciones que se verifican en los folios reales y garantizar al que inscribió de buena fé, la seguri-

dad de su adquisición frente a todo mundo y, proporcionar un régimen jurídico de publicidad, de seguridad y de respeto a la apariencia jurídica.

QUINTA.- Todo sistema registral se funda en una serie de principios que dotan a sus normas de un sentido unitario. Estos principios no son proposiciones ciertas, sino más bien creaciones técnicas que permiten alcanzar en la realidad la finalidad específica perseguida por la Institución del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

SEXTA.- Nuestro sistema registral vigente, sigue la corriente del sistema francés y español, al adoptar el efecto declarativo en las inscripciones registrales, a diferencia del sistema constitutivo empleado en Alemania y del sustantivo que funciona en Australia.

SEPTIMA.- La necesidad de proporcionar a los habitantes de la Ciudad de México un sistema de registro adecuado a las demandas de la actualidad en torno a la publicidad registral y a la seguridad jurídica de los derechos patrimoniales que conforme a las leyes deben de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, hizo posible la institución del folio real, como sistema generador de seguridad y de celeridad, en la substanciación del procedimiento registral.

OCTAVA.- El sistema de folio real esta adecuado a la obtención rápida y segura de la publicidad registral, sin embargo como ya se mencionó con anterioridad, es necesario simplificar el procedimiento inter-

no de la inscripción de los actos jurídicos y poder otorgar con ello una publicidad actualizada de los mismos.

NOVENA.- Con el sistema actual de folio real no se ha podido alcanzar el cumplimiento oportuno de la publicidad registral y de la ágil inscripción de los actos jurídicos, sin embargo se puede lograr la obtención de esos fines, modificando y adecuando algunas situaciones y practicas procesales que permitan el funcionamiento óptimo y eficaz del sistema antes mencionado como son: la captura directa del acto jurídico a registrar dentro de la memoria de la computadora, la materialización del acto en el folio real por medio de la impresión del mismo a través de la computadora, autorización oportuna de los folios reales por parte del director de la institución registral.

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

- 1.- BADENES GASSET, Ramón., Conceptos Fundamentales del Derecho, Ed. Boixaren, España, 1972.
- 2.- BANDILLA, Curso de Derecho Registral. Versión estenográfica no - no corregida por el autor, de clases no dictadas por el autor en la Facultad de Derecho de Montevideo, 1968.
- 3.- CAMY., Comentarios a la Legislación Hipotecaria, Vol. I, Pamplona, 1974.
- 4.- CARRAL Y DE TERESA, Luis., Derecho Notarial y Registral, Ed. Porrúa México, 1979.
- 5.- CASADO BUXBANO, Pablo., La Concepción de la Función Registral en la Primera Ley Hipotecaria Española (1861). Ponencias y Comunicaciones presentadas al Cuarto Congreso Internacional de Derecho - Registral, Madrid, 1980.
- 6.- COLIN SANCHEZ, Guillermo., Procedimiento Registral de la Propiedad, Ed. Porrúa, S.A., México, 1979.
- 7.- CHICO ORTIZ, José María., Teoría, Práctica y Fórmula de la Calificación Registral, Ed. Marcial Pons, Madrid, 1977-1978.
- 8.- DIAZ GONZALEZ, Carmelo.- Derecho Hipotecario, Tomo I, Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1967.
- 9.- ENNECCERUS, Kipp y Wolf., Tratado de Derecho Civil, Ed. Bosch, - Barcelona, 1971.

- 10.- ESPASA CALPE., Diccionario Enciclopédico Abreviado, Ed. B.S.AS., Tomo IV, Argentina, 1940.
- 11.- F. DE CASTRO., Compendio de Derecho Civil, Cuarta edición, 1968.
- 12.- GONZALEZ Y MARTINEZ, Jerónimo., Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil, Madrid, 1948.
- 13.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto., Derecho de las Obligaciones, 5ª edición, Ed. Cajica, S.A., México, 1976.
- 14.- HERNANDEZ LOPEZ, Aarón., Manual de Procedimientos Civiles, 1ª -- edición, Ed. Pac, Tomo I, México, 1986.
- 15.- LACRUZ VERDEJO, José Luis y SANCHO RUBULLIDA, Francisco., Derecho Inmobiliario Registral, Ed. Bosch, Barcelona, 1977.
- 16.- MARIN PEREZ, Pascual., Introducción al Derecho Registral, Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1947.
- 17.- Memoria del Segundo Congreso Nacional de Derecho Registral, Gobierno del Estado de Chihuahua, 1947.
- 18.- MEZA MARIN, Francisco., Registro de la Propiedad Significado y Función, Ponencias y Comunicaciones presentadas al Cuarto Congreso Internacional de Derecho Registral. 1980.
- 19.- MORELL Y TERRY., Comentarios a la Legislación Hipotecaria, 2ª edición, Ed. Reus, Tomo I, Madrid, 1925.
- 20.- PAVON SALINAS, César., El Sistema Registral Mexicano, Tesis Profesional UNAM, México, 1962.

- 21.- PEREZ LAZADA, José Luis., Derecho Inmobiliario Registral, Madrid 1947.
- 22.- ROCA SASTRE, Ramón María, Instituciones de Derecho Hipotecario, 6ª edición, Ed. Bosch. Tomo I, Barcelona, 1968.
- 23.- ROCA SASTRE, Ramón María y ROCA SASTRE, Mancuntill., Derecho Hipotecario, Ed. BOSch, Barcelona, 1979.
- 24.- SANCHEZ CADENA, Tomás., Calificación Registral, Tesis Profesional Universidad Valle de México, México, 1982.
- 25.- SANTIN BECERRIL, Erick., El Recurso Administrativo en Derecho Registral, Tesis Profesional UAEM, Toluca, 1979.
- 26.- SOTO SOTO, Jesús., Consideraciones de la Naturaleza de los Derechos Originados por la Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Tercero Registral, Memoria del Segundo Congreso Nacional de Derecho Registral, Gobierno del Estado de Chihuahua, 1977.

LEGISLACION

- 1.- Código Civil del D.F. Y Territorios de la Baja California. Macedo Miguel, Imprenta dirigida por José Batista, México, 1870.
- 2.- Código Civil del D.F. y Territorio de la Baja California. Anuario de la Legislación y de la Jurisprudencia. Imprenta de Francisco Díaz de León, México, 1884.
- 3.- Código Civil para el Distrito Federal, México, 1928.
- 4.- Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, - México, 1980.
- 5.- Exposición de motivos del anteproyecto de las reformas al Código Civil para el Distrito Federal en materia registral, 1970-1979.
- 6.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad, México, 1940.
- 7.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad, México, 1980.