

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

---

Escuela Nacional de Jurisprudencia

El Registro Agrario Nacional  
como  
Institución del Derecho Agrario

TESIS PROFESIONAL

PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

Leopoldo Riva Palacio

MÉXICO 1955

951



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.

XI-55  
D

La presente tesis se elaboró en el Seminario de Derecho Agrario de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la U.N.A., con la valiosa orientación de su Director, el Maestro Lic. ANGEL ALANIS FUENTES.

*A la memoria de mi padre  
Don Agustín Riva Palacio y Carrillo.*

*A mi madre*

*Doña Enriqueta C. Vda. de Riva Palacio.*

*A mis hermanos.*

*A mi maestro*  
*Licenciado Angel Alanís Fuentes.*

## PROLOGO

*Este modesto trabajo de investigación no lleva otros fines que los de recabar la mayor cantidad de datos posibles sobre el Registro Agrario Nacional, así como el proponer algunas modificaciones a la ley y a su reglamento; y tratar de servir proponiendo algunas ideas, para que al llevarse a cabo resuelvan algún problema y obtengan beneficios las personas que trabajan en el campo, o sea que al haberlo realizado no me movió la idea de sacar algún beneficio personal.*

*Empiezo este trabajo tomando en cuenta los diferentes aspectos que analizan algunas teorías sobre derecho registral, exponiendo en esta parte doctrinaria la manera como los tratadistas han entendido y resuelto el problema que crea la aparición del Derecho registral. El haber principiado esta tesis con la parte doctrinal obedece a que en todo estudio deben quedar incluidos los principios científicos, técnicos y filosóficos que sirvan de fundamento al trabajo que se va a desarrollar.*

*En la doctrina del derecho registral ocupan lugar importante las diferentes formas de llevar a cabo los registros de inmuebles o sea los sistemas registrales que se han adoptado en los diferentes países. En consecuencia he considerado necesario exponer los sistemas registrales adoptados en nuestro derecho civil y agrario.*

*Precedo el estudio de la forma registral aceptada en nuestro derecho agrario de consideraciones históricas indispensables para la mejor comprensión del ordenamiento positivo mexicano en esta materia.*

*Es el objeto de mi trabajo investigar no solo la forma registral aludida sino también de modo general la organización que han dado nuestras leyes vigentes al Registro Agrario Nacional y particularmente las disposiciones que se refieren al carácter público del registro.*

*De la exposición anterior se desprende, por una parte, la necesidad de algunas reformas de importancia en la reglamentación del Registro Agrario Nacional y, por otra la primacía que tiene el establecimiento de nuestro registro en América según las consideraciones finales que hago constar sobre las recomendaciones que hace las Naciones Unidas por medio de uno de sus organismos denominado con estas siglas F.A.O.*

*PRIMERA PARTE*  
CAPITULO I  
PARTE DOCTRINARIA

## PARTE DOCTRINARIA

### SUMARIO

- 1.—RAMON ROCA SASTRE.
- 2.—CALIXTO VALVERDE Y VALVERDE.
- 3.—FELIPE SANCHEZ ROMAN.
- 4.—JOSE MOREL Y TERRY.

#### 1.—RAMON ROCA SASTRE.

Este autor al darnos su concepto sobre el Registro de la Propiedad nos dice, en el libro en que hace el estudio del Derecho Hipotecario, que el Registro de la Propiedad puede estimarse desde tres puntos de vista: como oficina, como conjunto de libros registrales, y como institución jurídica de publicidad inmobiliaria. En esta última acepción es conveniente situarse, y dentro de ella seguir el concepto que de él ha adoptado nuestra legislación hipotecaria.

Adaptando convenientemente los términos del párrafo 1º del artículo de la Ley Hipotecaria y del artículo 605 del Código Civil, resulta que puede definirse el Registro de la propiedad como "Institución jurídica que tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás sobre bienes inmuebles".

La exégesis de este concepto legal ofrece las siguientes consideraciones:

a) Dice que el Registro de la propiedad es una institución que tiene por objeto la inscripción o anotación de actos y contratos. En rigor, sobra la palabra anotación, pues empleando solamente la de inscripción, se entendería ésta en el sentido amplio de registración. En cambio, utilizando conjuntamente las de inscripción y anotación, resulta que a aquélla debe atribuirse un sentido estricto, y entonces es insuficiente la expresión legal, pues además de los asientos de inscripción y de anotación existen los de cancelación, la nota marginal y hasta la mención y la registral.

b) Se expresa que dicha inscripción o anotación es de actos y contratos. Es preciso atribuir a la palabra acto un significado amplio, o sea, no sólo de acto o negocio jurídico, sino también el de todo hecho de trascendencia jurídica inmobiliaria. Así las informaciones de dominio, no constituyen en sí ningún acto o contrato, sino una situación jurídica de titularidad. La expropiación forzosa, la incoación de un expediente de caducidad de concesión minera, la afección por razón de pago no acreditado de la contribución de utilidades, las ejecutorias declarativas de incapacidad, y tantos otros supuestos, no entran dentro del estrecho marco de aquella noción legal; y no obstante, son situaciones registrales.

c) Se indica que estos actos y contratos se refieren al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Como se ve, la ley no emplea el concepto genérico de derechos reales inmobiliarios, sino que distingue entre dominio y derechos reales, siguiendo la técnica romana que separa el dominio (*res corporalis*) de los derechos (*res incorporalis*).

Debe observarse que el Registro de la propiedad sólo se refiere a los inmuebles, lo que constituye la nota característica de los regímenes hipotecarios, los cuales implican una diferenciación absoluta entre los bienes muebles (con su instrumento legitimador de la posesión) y los bienes inmuebles (con el resorte legitimador del registro). Tanto es así, que a pesar de existir otros registros de la propiedad (Registro de buques, de la propiedad o intelectual o industrial), se sobreentiende que, cuando se habla de Registro de la propiedad, se alude al de la propiedad inmueble.

Este es el concepto legal del Registro de la propiedad; pero hay que observar que en nuestro Derecho positivo sufre el mismo una ampliación, ya que también son registrales las resoluciones referentes a la capacidad de las personas, así como lo es la inscripción de los arrendamientos, los cuales, en nuestro Código civil son tratados como derecho personal.

Por ello puede darse el concepto siguiente del Registro de la propiedad inmueble: "Institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como de las resoluciones ju-

diciales relativas a la capacidad de las persona y de los contratos de arrendamiento”.

Con el fin de robustecer la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, el legislador ha establecido la institución del Registro de la propiedad inmueble. Con más o menos vigor, ha querido que la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles, tenga lugar a través de los asientos de los libros hipotecarios, atribuyéndoles efectos más o menos fuertes según el respectivo sistema registral adoptado. En general, aparte de los simples fines de información, estadística, etc., el Registro de la propiedad inmueble procura fortalecer el comercio jurídico inmobiliario con la eliminación, por medio de la publicidad que sus asientos hacen efectiva, de los peligros que para el tercer adquirente provoca la clandestinidad propia de un sistema inmobiliario puro, o sea el desconocimiento de la verdadera situación jurídica de las fincas.

Por consiguiente, más que de fines, ha de hablarse de un solo fin del Registro de la propiedad, y que es el dirigido a proporcionar plena seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Podrán señalarse otros fines (informativos, estadísticos, etc.), pero se tratara de fines reflejos o secundarios.

Dicho fin básico del Registro de la propiedad es hoy el mismo que cuando en 1861 se estableció en España esta institución; que aun tienen actualidad aquellas palabras de la exposición de motivos de la primera ley Hipotecaria, que afirman la necesidad de que la nueva legislación registral garantizara la propiedad, asentando sobre sólidas bases el crédito territorial.

Corresponde destacar los siguientes conceptos de la doctrina acabada de exponer. Para Roca Sastre la organización de los registros de la propiedad debe estar cimentada sobre la base de una seguridad jurídica absoluta consistente en la consagración de los principios de especialidad, publicidad y sustantividad respecto del constante tráfico de inmuebles.

## 2.—CALIXTO VALVERDE Y VALVERDE.

Es posible resumir las ideas de Calixto Valverde y Valverde en su tratado de Derecho Civil Español, diciendo que el registro hay que organizarle de modo que sea una institución pública, un organismo en el que tenga vida y eficacia jurídicas las relaciones de derechos

que en él contienen, y por tanto lejos de ser él un apéndice, un accesorio de lo que se registra, debe el Registro dar valor a lo que sea objeto de inscripción, debe ser algo así como una cosa juzgada sobre lo que hay que pasar, o lo que es lo mismo, el Registro no es una cosa adjetiva de los actos inscritos, sino una institución sustantiva respecto de ellos.

La inscripción al ser sustantiva origina los derechos y obligaciones debiendo ser el único medio de prueba de los mismos: a ella y no al título hay que atenerse para determinar las relaciones jurídicas de la propiedad inmuebles, requiriéndose que el Registro esté organizado de tal manera, que la que allí conste sea la verdad legal o lo que es lo mismo que el derecho sea de los inscribibles, que sea materia de inscripción, y que lo que se inscriba haya sido reconocido por el Estado en su nombre por el funcionario a quien corresponde y desde ese momento el Registro representa la vida legal del acto o título inscrito, y es, por tanto la mejor y la única garantía de los derechos reales, y por ende la inscripción al ser auténtica y tener fuerza no por su contenido, sino por ella misma, no puede ser atacada por efectos del título que la motiva, sino tan sólo por vicios de la propia inscripción.

El Registro de la propiedad, llamado también Registro de los derechos inmobiliarios o Registro de los derechos en los inmuebles, organizado sobre las bases de la publicidad, especialidad y sustantividad de las inscripciones, no puede funcionar en realidad sin el catastro, porque solamente con él es como puede conocerse y determinarse con precisión la finca que ha de inscribirse, es de la única manera que se puede identificar el inmueble y saber la extensión y el alcance del derecho inscrito, es, sencillamente, el punto de partida del Registro y el gran libro de la propiedad territorial, que ha de servir de base a la constitución del Registro con el que debe estar en concordancia íntima y en armonía absoluta.

De lo expuesto se desprende que en opinión de Calixto Valverde y Valverde para el apropiado funcionamiento del registro de la propiedad son imprescindibles los servicios del catastro. En realidad estos servicios son el punto de partida para precisar el contenido de todo registro de inmuebles, siendo la determinación del contenido de gran importancia ya que el registro no solo conforme a la doctrina de este autor sino de acuerdo con nuestra legislación positiva produce

efectos especiales dentro y fuera de juicio que el autor compara con las consecuencias que acarrea la cosa juzgada.

### 3.—FELIPE SANCHEZ ROMAN.

En la doctrina de Felipe Sánchez Román el registro de la propiedad va formando armónico paralelo con el Registro civil mediante el cual se dota de caracteres de autenticidad, permanencia y publicidad al estado de las personas, aparece el Registro de la propiedad inmueble y de sus modificaciones o gravámenes para análogos fines, siendo aquél complemento de la personalidad, así como éste lo es de dicha propiedad inmueble, y debe, por tanto, figurar al final del tratado de derechos reales.

Es el Registro de la Propiedad un centro público en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble por la toma de razón de todos los títulos traslativos de su dominio y de los derechos reales inherentes que la afectan, y aun de cuanto modifica la capacidad de las personas, en orden a la libre disposición de sus bienes.

El principio capital que ha presidido su creación es el de publicidad, en cuya virtud el que adquiere el dominio u otro derecho real sobre cosas raíces solamente puede ser perjudicado por otros actos legales anteriores, relativos á dichos casos, en cuanto oportunamente se hayan hecho constar en el Registro. Dar a conocer el verdadero estado de la propiedad de inmuebles, haciendo constar de un modo público y solemne la historia de sus transmisiones y modificaciones; asentar sobre sólidas bases el crédito territorial; impedir los fraudes en las enajenaciones gravámenes sobre inmuebles; y, por último, dar no sólo a las personas que intervienen en la transmisión o modificación de la propiedad, sino a la sociedad entera, una firme garantía para la efectividad de un derecho; tales son los fines a que tiende esta institución.

Con toda claridad y precisión Felipe Sánchez Román, según la exposición que precede, pone de relieve el funcionamiento y las finalidades del registro de inmuebles, dando importancia capital al principio de publicidad y a los efectos del mismo. Es por lo tanto la doctrina de este autor una de las más conocidas y completas en la especialidad que nos ocupa.

#### 4.—JOSE MOREL Y TERRY.

Los puntos de mayor interés en el estudio de José Morel y Terry son:

a) Como una oficina o un centro público, a cuyo frente existe un funcionario competente, y en el cual se toma razón en libros especiales de cuantos actos se relacionan con el derecho de propiedad de inmuebles:

b) Como el conjunto de esos libros:

c) Como una institución que tiene por objeto, según unas teorías hacer públicos todos los derechos que a dicha propiedad afectan, y según otras, dar vida y realidad a todas las relaciones jurídicas que a la propiedad inmueble se refieren.

Con arreglo a la ley, el Registro tiene por objeto la inscripción o la anotación, esto es, la extensión de asientos definitivos o provisionales de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Lo mismo podría decirse inscripción o anotación de documentos, o inscripción o anotación de derechos.

Evidentemente, el título o documento, el acto o contrato que encierra y el derecho que se constituye, transmite o extingue, se hallan en íntima relación; pero en definitiva, el fin y objeto principal del Registro de Propiedad es revelar o hacer públicos por medio de la inscripción reciban o no de ésta su existencia legal, los derechos reales sobre bienes inmuebles.

No se trata de manifestar o acreditar que A compró, o B heredó o C hipotecó sino más esencialmente que A es dueño de tal finca, o B es poseedor, o C es usufructuario, o censalista o acreedor hipotecario, o que sobre determinado inmueble grava determinada servidumbre, o censo o anticresis, o existe el derecho de retraer, o pende una condición suspensiva o resolutoria.

Para el tratadista anterior el fin y objeto principal del registro es la publicidad, ya que afirma que mediante la inscripción de los derechos reales sobre inmuebles hay la posibilidad de que todos conozcan el estado en que se encuentran los bienes inscritos. En mi opinión es un acierto de Morel y Terry subrayar la característica de publicidad puesto que como procuraré demostrar en posterior capítulo, si no existe la publicidad no puede haber verdadero registro.

En substancia y tomando en consideración, las ideas expuestas por los autores cuyas doctrinas aunque en forma breve han sido esbozadas podemos afirmar que todos ellos están de acuerdo en los siguientes puntos que son los que caracterizan a la institución del registro:

- a) La publicidad.
- b) La especialidad.
- c) La sustantividad.
- d) La individualización de la finca.
- e) El tracto sucesivo.

a) La publicidad. Es el fundamento en el derecho registral que se justifica por la necesidad de que los derechos reales y el rango que tienen sean conocidos por todos.

La trascendencia de la publicidad consiste en que hace respetar no solo los derechos, sino el rango en la prioridad que pueden disfrutar unos sobre otros. Es indispensable ante todo darlos a conocer, porque sin este conocimiento no podrían ser respetados.

Lógicamente nadie puede respetar lo que no conoce o no puede existir preferencia o rango entre lo que permanece oculto.

b) La especialidad. De este principio se puede decir que es la piedra de toque en la que debe descansar todo registro, pues es fundamental que el registro esté dedicado a un objeto determinado, o sea que se le debe señalar una determinada especialidad para que desempeñe una mejor función.

c) La sustantividad. En virtud de este principio el registro queda organizado en tal forma que todo derecho no se tiene legalmente por nacido frente a terceros mientras no es inscrito.

d) La individualización de la finca. Es importante ya que es necesario precisar antes que nada las características que diferencian a los inmuebles entre sí, con esto queremos decir, que hay que determinar antes que nada el objeto del derecho, ya que la identificación de los bienes inmuebles requiere procedimientos especiales para ser debidamente establecida.

e) El tracto sucesivo. Este principio consiste realmente en la historia jurídica de la propiedad; por su aceptación la propiedad aparece como un encadenamiento lógico, es decir, las distintas transmi-

siones de un propietario a otro deben estar perfectamente justificadas y ser una la consecuencia de la otra. Este principio de tracto sucesivo es indispensable para que en realidad se pueda conocer a ciencia cierta el derecho del transferente. Además respetando tal principio está asegurado en forma absoluta el derecho del transferido.

**CAPITULO II**  
**SISTEMAS REGISTRALES**

## SISTEMAS REGISTRALES

### S U M A R I O

- 1.—SISTEMAS REGISTRALES.
- 2.—SISTEMA SEGUIDO POR EL DERECHO CIVIL.
- 3.—SISTEMA SEGUIDO POR EL DERECHO AGRARIO.

#### 1.—SISTEMAS REGISTRALES.

Vamos a tratar de los diferentes sistemas registrales, entendiéndose por ellos los diferentes modos que revisten los registros públicos de los distintos países, tomando, como base aquellos que sirven a los demás como modelo o tipo.

Como sistemas típicos se citan al romano, francés, germánico, suizo, y australiano, llamado también Torrens, por ser Robert Torrens el autor de este sistema.

En realidad estos diferentes sistemas no son sino la manifestación de la forma jurídica que hay en los distintos países con relación al modo de adquirir el dominio. En todas partes se estima que tratándose de bienes inmuebles, la adquisición del dominio debe de revestirse de formalidades especiales, y según se consideren estas formalidades, son los distintos sistemas registrales.

Partiendo de esta base, podemos decir, que en realidad los cinco sistemas que acabo de enumerar, se pueden sintetizar en tres grandes sistemas: primero, de absoluta libertad de forma: la que trae como consecuencia la clandestinidad absoluta en las operaciones. Es decir, cuando se deja completamente a la libertad de las partes la forma, sin exigir ningún requisito para ese acto, en realidad no hay la obligación de inscribir y se llega a la clandestinidad absoluta. El segundo, es el de la obligación imperativa de recurrir a la forma registral, y el tercero, o sea el mixto o ecléctico, que deja a los interesados la libertad de recurrir o no a la forma registral; pero que es imperativo u obligatorio

por lo que respecta a terceros. Este tercer sistema, o sea el ecléctico es el que tenemos en nuestro derecho positivo.

Todos los sistemas giran alrededor de estos tres conceptos; sin embargo, para ser más explícitos analizaremos brevemente en qué consiste cada uno de los sistemas que he enumerado en un principio, comenzando por el sistema romano. En relación con el sistema romano, cabe decir que es impropriamente llamado en esta forma, porque en Roma no existió ningún sistema registral, es decir, los fenómenos jurídicos relativos al dominio, posesión y demás derechos reales, se encontraban siempre dentro de la más completa clandestinidad, sin que el Estado tuviera absolutamente ninguna intervención en ello. Por consiguiente, los autores al hablar del sistema romano se refieren más bien en forma simbólica al sistema que tiene como base la clandestinidad absoluta o absoluta libertad de forma.

El sistema francés establece la publicidad potestativa a efecto de perjuicio de tercero. Antes de la Ley de marzo de 1855, Francia se regía por la tradición bretona, modo público de adquirir el dominio por medio de pregones o anuncios fijados en los lugares públicos, y la tradición romana que prevaleció en todo el sur de Francia. Entonces en realidad Francia se regía por dos sistemas; por el sistema de inscripción o de publicidad obligatoria bretona, y el sistema de clandestinidad romana que regía en el sur. Por consiguiente, la Ley de 1855, no queriendo desconocer la costumbre implantada en el país, acogió los dos sistemas, obligatorio y clandestino, considerándolo obligatorio únicamente con relación a terceros. De aquí nació el sistema ecléctico francés que tenemos entre nosotros.

Esto, por lo que respecta al fondo, pues por lo que respecta a la forma el sistema francés es sumamente defectuoso, ya que el registro se lleva no por predios o por inmuebles, sino por nombres de personas, y por lo tanto, para poder identificar un predio se necesita recurrir a todo el orden alfabético de personas, cosa sumamente difícil en la práctica.

La inscripción, dentro de este sistema, como ya digo, es completamente voluntaria, o sea simplemente declaratoria y no legítima ni convalida los actos inscritos. Este era típicamente el modelo adoptado por nosotros hasta el Código de 84, porque nuestro Código de 28, que comenzó a regir en 32, trae afortunadamente una modificación esencial respecto al régimen registral anterior, en el sentido de que los

actos inscritos no se invalidarán en cuanto a terceros de buena fe, aun cuando después anule o revalide el acto anterior no inscrito por causas que resulten del mismo registro; entonces, por lo que respecta a terceros de buena fe, ya la inscripción es substantiva, no simplemente declarativa.

En un principio, en el derecho germánico no se conocía la propiedad individual. Siendo un pueblo netamente guerrero y que tenía como fin esencial el ir conquistando a las demás partes de Europa, en realidad la propiedad se disfrutaba en común y se usaba en común. No fue sino a mediados de la Edad Media cuando nació en el derecho germánico la institución que se conoce con el nombre de GEGUERE. Es decir, significa el hecho por medio del cual la persona titular de un derecho se investía del mismo derecho. En forma simbólica era exactamente lo mismo cuando al transmitir el poder se entregaba de una persona a otra, y la persona que recibía el poder se ponía el guante. En forma semejante en la GEGUERE se investía al propietario del derecho de propiedad. Esta institución germánica que en un principio significó la transmisión de dominio particular, es decir, la propiedad individual, posteriormente significó no sólo la transmisión del poder, es decir, del derecho, sino la facultad de poder transmitir derechos, o en otros términos: significó el poder del trasmittente para transmitir el derecho.

Esta institución fue la que dió origen esencialmente a la publicidad de las transmisiones de dominio, que no se consideraban perfectas ni validas si no se hacían por medio de esta institución.

Entonces, en el sistema alemán, desde un principio nació la noción de publicidad como de transmisión de dominio y de los derechos reales, y posteriormente se estableció esta publicidad como un poder del Estado para garantizar la propiedad misma y los derechos reales. Así nació el sistema de registro alemán, que tiene como fin esencial la publicidad absoluta y obligatoria.

Habíamos visto que en el sistema francés no había la obligatoriedad de la inscripción, como no la hay en nuestro derecho positivo, sino que ésta se dejaba a voluntad de las partes. Por el contrario en el sistema alemán es condición que la inscripción del derecho se haga en el Registro Público para que se considere existente del derecho del dominio de todos los demás derechos reales.

Entonces, en el sistema alemán podemos sacar dos principios fundamentales de fondo y que son: primero, todo derecho no inscrito en el Registro Público se considera inexistente por lo que respecta a terceros. Segundo, todo derecho no inscrito en el Registro Público se considera inexistente aún entre las mismas partes.

De estos dos principios podemos decir, que el registro alemán es constitutivo de derechos y no simplemente, como es el sistema francés y nuestro derecho positivo mexicano. Es constitutivo de derechos porque en realidad el derecho nace en el momento mismo de la inscripción en el registro, es decir, si el derecho no se inscribe en el Registro Público no nace ni aún entre las partes contratantes.

De este sistema se deducen dos ventajas: primera, da nacimiento a los derechos reales; y segunda, da formalidad o realidad a los actos que representa. Aun en el caso de que estos actos no sean esencialmente válidos. Es decir, un acto puede ser ineficaz por cualquier circunstancia, pero si en el Registro Público está inscrito, por el solo hecho de la inscripción se da forma real o realidad existente a ese acto o hecho.

De este sistema se siguen las siguientes consecuencias: primero, se inscriben los inmuebles o las fincas y no las personas; segundo, la transmisión de dominio es ineficaz si no consta inscrita en el Registro Público; tercero, todo el que tiene inscrito un derecho en el Registro Público puede gravarlo o enajenarlo; cuarto, el acuerdo de las partes es suficiente para inscribir; quinto, las inscripciones sólo pueden hacerse a pedimento de parte interesada, o por mandamiento de autoridad competente, pero nunca de oficio.

Por lo que respecta a la parte formal, el sistema germánico es el más perfecto de todos los sistemas, porque tiene como característica esencial que debe de existir una perfecta concordancia entre el catastro y el registro, es decir, para que una finca pueda ser inscrita o un gravamen real pueda ser inscrito, se necesita previamente que el catastro expida el plano correspondiente, y sólo con el plano catastral como único medio de individualización de la finca, es decir, como único medio de llevar a efecto el principio de especialidad del registro que, acompañado del plano respectivo y de los títulos correspondientes, los cuales deben ser escrupulosamente examinados, se hace la inscripción en el Registro Público.

Hay que hacer notar también esta característica especial del sistema germánico, porque en realidad se puede decir que es la única diferencia con el sistema suizo, es que en el sistema germánico no se necesita el acto causal del derecho para poder inscribir el título, sino que con solo el documento que acredite que la propiedad está debidamente registrada, es suficiente para las sucesivas transmisiones de dominio. Estas son, en breve síntesis, las características del sistema germánico de registro.

El sistema suizo es exactamente igual o semejante, si pudiéramos decir, que el sistema germánico; pero con la sola diferencia que en primer lugar en el sistema suizo el catastro no tiene efectos jurídicos como los tiene en el sistema germánico, sino que tiene efectos únicamente fiscales, como también en nuestro sistema positivo mexicano. Por consiguiente, no es condición que en el sistema suizo, haya la perfecta identificación entre el catastro y el registro, como en el sistema germánico. La segunda diferencia es que no existe entre los dos sistemas, sino nada más en el sistema suizo el exigir como condición indispensable la causa jurídica o causal del documento inscribible. Y por consiguiente en el sistema suizo se hace una minuciosa investigación de los antecedentes de propiedad, capacidad de las personas, identificación de las mismas, etc., para poder registrar los documentos.

En el sistema suizo en los casos de prescripción adquisitiva, sucesión o adjudicación, se adquiere la propiedad antes de la inscripción.

En el sistema suizo, a diferencia del sistema germánico, no se convalidan los actos nulos, salvo en el caso de terceros de buena fe. Pero ambos sistemas tanto en el alemán como en el suizo, la inscripción es constitutiva de derechos, no simplemente declarativa.

Estamos propugnando porque haya concordancia entre el catastro y el registro. En la actualidad, aun cuando en todas las transmisiones de dominio se exige el plano catastral, no tiene en realidad efectos jurídicos, es decir, si hay un plano que dice que una superficie es de tantos metros, y el título dice por ejemplo que son 1,200, pues se atiende uno al título y no al plano, a reserva de que las partes rectifiquen o ratifiquen cuál es la verdadera superficie del predio.

Pero no es el caso de que porque el catastro diga que tiene mil metros el otro pierda doscientos metros. Aquí el catastro no tiene sino

efectos estadísticos o fiscales; no tiene efectos jurídicos ni hay concordancia entre el catastro y el registro.

El derecho germánico es la base para evitar litigios, es decir, en nuestro derecho latino hay una diferencia esencial entre el código de 84 y el de 32. Conforme al de 84, y de acuerdo con la teoría de nulidades, se necesitaba revisar la titulación de veinte años, que tuviera concordancia perfecta del que transmite al adquirente, y así sucesivamente, e ir analizando cada título para ver si había nulidad, para que en el caso de que la hubiera, si han pasado veinte años, se convalide la titulación. Ese sistema de 84, es decir, el registro no convalidaba en absoluto cualquier vicio de nulidad, sino que conforme al Código de 84, el registro era únicamente y exclusivamente declarativo de derechos. Sin embargo, el Código de 32 hizo una modificación absoluta, en el sentido de que el registro convalida nulidades respecto a terceros adquirentes de buena fe, que es precisamente el sistema suizo, porque en el sistema germánico es todavía mucho más amplio: aun cuando hay excepción en el sistema germánico, el registro convalida toda clase de nulidades una vez inscrito, y si hay cualquier nulidad no hay más acción que la de daños y perjuicios pero no resolución de la cosa, de que vuelva al antiguo propietario, es únicamente la acción de daños y perjuicios; en cambio en el Código de 32 todo adquirente tercero de buena fe, que haya adquirido del que aparece como propietario inscrito en el Registro Público, se considera perfecto su título y no se invalida salvo en casos especiales, pero en ese caso el tercero adquirente tiene un título perfecto del que aparece como propietario inscrito en el Registro Público, se considera perfecto su título y no se invalida salvo en casos especiales, pero en ese caso el tercero adquirente tiene un título perfecto del que aparece como propietario en el registro: por eso todavía hay algunos Notarios que siguiendo el sistema antiguo, al hacer una escritura revisan títulos de 10 a 15 años, cosa inútil, por la modificación consignada en el Código Civil.

En mi concepto, lo verdaderamente perfecto que tiene el sistema alemán, es que una vez inscrito un derecho, es válido, perfecto, estable, que no está sujeto a litigios y controversias.

Todavía en el sistema que tenemos aun cuando se adelantó mucho, sigue el sistema antiguo respecto a los terceros que no son de buena fe.

Por eso, cuando el registro consolida en una forma perfecta y absoluta el derecho, da mayor seguridad a la propiedad inmueble y mayor estabilidad económica.

Pasamos ahora a considerar el sistema australiano Torrens, que es un sistema que ha tenido en los últimos tiempos mucha publicidad y existen personas que han querido implantarlo en nuestro sistema positivo. En un Congreso de Economía que se celebró en México en 1930 en una de sus resoluciones finales se tomó el acuerdo de sugerir al Estado la implantación en nuestro derecho positivo de un sistema semejante al Torrens, para mayor movilidad de la propiedad inmueble. Este sistema ha enamorado a varios autores, considerándolo como el más perfecto de los sistemas.

Sin embargo, en nuestro derecho sería imposible implantarlo, es decir, es una institución extranjera que no cabría adaptarla a nuestro medio, como ya lo hemos experimentado.

El Artículo 2321 del Código de 28 está copiado de una parte del sistema Torrens, y desde la vigencia del Código de 32 a la fecha, no hay un solo caso de operación de venta que se haya efectuado por medio del endoso a que se refiere el artículo, 1° que demuestra en forma palpable que el sistema Torrens, sería imposible de adaptarse a nuestro medio.

Vamos a ver en qué consiste el sistema Torrens. El sistema Torrens debe su nombre a que fué propuesto por Sir Robert Richard Torrens, que era diputado al Congreso en Australia. El señor Torrens se preocupó hondamente de la diferencia tan esencial que existía entre la transmisión de tierras que daba la Corona a los Colonos que iban a poblar Australia y la transmisión de la propiedad en general. Mientras la transmisión de la propiedad en general estaba sujeta a constantes controversias y litigios, en cambio, por los títulos que daba la Corona a los Colonos la propiedad era completamente asegurada, perfecta y no tenía en absoluto ningún motivo de litigio o controversias. Entonces se le ocurrió al señor Torrens crear un sistema de seguridad general para todas las propiedades, semejante al que se tenía establecido por la Corona para dar los títulos a los colonos.

La formalidad de este sistema consiste primero en la identificación absoluta, lo mismo que en el sistema germánico entre el catastro y el registro. Una vez que se ha llegado a la identificación completa

entre el catastro y el registro, entonces el primer procedimiento de inscripción en el libro de matrícula es la concordancia del plano catastral con el inmueble que se pretende vender; segundo, un minucioso examen por parte de los solicitos agregados a la Oficina respectiva de matrícula con relación a la documentación que se pretende inscribir, es decir, el título que se pretende registrar. Cuando en opinión del que solicita la titulación ésta es perfecta, entonces se lleva a cabo la inscripción en el libro de matrícula. Una vez hecha la inscripción, en la misma forma que en el sistema germánico, la inscripción es constitutiva de derechos, no simplemente declarativa.

Este libro de matrícula se lleva en la siguiente forma: por medio de hojas en las cuales en cada una aparece la finca o el inmueble que se trata de registrar con columnas en las que se anotan las diferentes transmisiones del mismo inmueble, y en otra columna en el espacio se ponen todos los gravámenes sobre el mismo inmueble. De estas dos hojas una se entrega al propietario como título de su derecho inscrito, y la otra se agrega al libro de matrícula, es decir queda en el mismo libro de la propiedad territorial.

Entonces en este sistema Torrens hay esta característica esencial que no la hay en el sistema germánico, y por eso muchos autores sostienen que es un sistema mucho más avanzado, y consiste en que el título que se entrega al propietario en realidad está representando a la propiedad misma, y por consiguiente con este título y por medio de endosos sucesivos, él puede transmitir la propiedad. Es un concepto muy semejante al que nuestras clases populares o pobres tienen en relación con los testimonios de las escrituras. Ellos creen que el testimonio es la propiedad y que si pierden el testimonio ya perdieron la propiedad. Ese concepto es esencial en el sistema de Torrens, es decir, el título representa la propiedad misma; por consiguiente, para mayor movilidad de la riqueza inmueble, es el sistema más apropiado que puede haber en la práctica.

Según el sistema Torrens no hay la obligación en Australia de inscribir todos los predios bajo este sistema, pues hay todavía muchos propietarios que están bajo el sistema antiguo de transmisión de propiedad, es decir, bajo el sistema casi se puede decir de clandestinidad, como hay en el derecho sajón, el cual no ha optado por seguir el sistema Torrens.

Este sistema Torrens entonces tiene también como características semejantes a las del sistema germánico, primera, la inscripción es constitutiva de los derechos; segunda, el título representa el derecho mismo, sin que se exija la causa del derecho.

## 2.—SISTEMA SEGUIDO POR EL DERECHO CIVIL.

Vamos a ver cuál es el sistema de registro mexicano. En realidad el primer sistema de registro que tuvimos en nuestra patria se debe a la Real Cédula de 9 de mayo de 1778, que fué la que creo los oficios de hipotecas. En realidad en un principio el registro público se refería únicamente a los gravámenes hipotecarios carga reales, censos, obras pías, etc., que se registraban en el libro de oficio de hipotecas. En este libro de oficio de hipotecas no hay la característica que tiene el Registro Público de la Propiedad actual, de que las inscripciones en él contenidas hacen prueba plena entre terceros, sino que las inscripciones hechas allí se consideraban más bien como inscripciones privadas. En realidad este oficio de Hipotecas fué exactamente el mismo que se creó en España por la pragmática de 31 enero de 1768, que fué ratificada por Campomanes y Florida Blanca, aprobada por el Real Consejo de Castilla, y promulgada por Carlos III.

Este Oficio de Hipotecas subsistió en nuestro país hasta la promulgación del Código de 1870, que fué en donde por primera vez se creó el Registro Público de la Propiedad, código que comenzó a regir en el año de 1871.

En realidad, las disposiciones de 1870 y 1884 fueron completamente semejantes, y por lo que respecta a publicidad, tanto en ambos códigos se sostuvo el principio de la publicidad declaratoria, en otros términos: de que las inscripciones no crean o producen derechos. Es decir, no siguieron nuestros Códigos, el principio de la inscripción constitutiva, que vemos que hay en el Registro Germánico.

Sin embargo, tanto el Código de 70 como en el de 84, hicieron una excepción por lo que respecta a la hipoteca misma, previniendo un artículo expreso que la hipoteca no produciría efecto alguno mientras no se inscribiera en el Registro. Este artículo en realidad, era constitutivo de derechos; es decir, la hipoteca nacía propiamente, aun entre las partes, cuando se inscribía en el Registro. Sin embargo; este artículo fué derogado por un decreto de 1917, expedido por don Ve-

nustiano Carranza, cuando se radicó en Veracruz, y entonces se modificó en el sentido de que la hipoteca no produciría efectos contra tercero sino desde la inscripción en el Registro. La modificación fue más de acuerdo con el sistema declarativo del registro que se implantó en los dos Códigos. El Código de 28 en realidad ha copiado exactamente las disposiciones 70 y 84 salvo el caso como después explicaré, de los artículos 3006 y 3007, que se refieren a las adquisiciones de terceros de buena fe.

Entonces tenemos que todas las disposiciones relativas al Registro están contenidas en los artículos 2999 al 3044 del Código Civil vigente, y en el reglamento del Registro Público de la Propiedad promulgado con fecha 13 de julio de 1940. Hay sin embargo un nuevo reglamento del registro, año de 1952, y que en su artículo transitorio decía que debía regir desde el 1° de julio de 1953. Sin embargo, como este reglamento, debido a las complicaciones que trae en relación con las maneras de proceder a las inscripciones que se llevan actualmente, implica un cambio substancial y definitivo del Registro, hasta la fecha no se ha podido poner todavía en vigor, es decir, que ya venció el plazo que daba el decreto para su vigencia, y hasta la fecha no se ha podido llevar a cabo ese nuevo reglamento por los muchos millones de pesos que se necesitan para cambiar los libros de registro. No voy a hacer hincapié en el nuevo reglamento, porque todavía no se lleva a cabo.

La diferencia es radical, porque se va a implantar un sistema semejante al Torrens. Se va a hacer en hojas, y cada finca va a tener su legajo, con las transmisiones y gravámenes.

Actualmente las inscripciones no se llevan así; para una transmisión a otra, hay que ver varios libros, a pesar de que en el reglamento dice que cada finca tendrá su asiento aparte, nunca se ha cumplido. Se han seguido haciendo como antes, y resulta que en la actualidad cuando se inscribe una finca sus asientos se pasan en 2 ó 3 libros.

### 3.—SISTEMA SEGUIDO POR EL DERECHO AGRARIO.

El Derecho Agrario sigue el sistema de obligar a las personas a inscribir en el Registro Agrario Nacional todas las transacciones que por su naturaleza las tome en cuenta en cualquiera de sus artículos el Código Agrario. Este sistema lo determina expresamente en el artículo

334, capítulo único del Registro Agrario Nacional, el que obliga a inscribir en el Registro Agrario Nacional todos los cambios que sufra la propiedad, de tierras, bosques ó aguas que el código Agrario toma en cuenta en su Articulado, así como los derechos legalmente adquiridos sobre las propiedades ya mencionadas; solo se reconocerá el derecho de propiedad en el caso de que el título que ampara dicha propiedad esté inscrito en el Registro Agrario Nacional.

De la exposición que antecede se infiere en conclusión que los sistemas registrales se han establecido conforme a las necesidades de cada país, sirviendo en términos generales como modelo los adoptados en Francia, Italia, Alemania, Suiza y Australia. En nuestro país el sistema registral adopta una organización basada no sólo en las experiencias de otros países al respecto, sino también en sus propias necesidades. En efecto el sistema seguido por nuestro derecho agrario obedece fundamentalmente a necesidades del medio mexicano al exigir la obligatoriedad de la inscripción con todas sus consecuencias de las que nos habla la doctrina a la que nos hemos referido en el capítulo anterior.

**CAPITULO III**  
**ANTECEDENTES HISTORICOS UNIVERSALES**

## ANTECEDENTES HISTORICOS UNIVERSALES

### SUMARIO

- 1.—ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE EGIPTO.
- 2.—ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE ROMA.
- 3.—ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DERECHO GERMANICO.
- 4.—ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA EDAD MEDIA.

#### 1.—ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE EGIPTO.

Las últimas investigaciones científicas hechas en Egipto nos han dado a conocer que fué allí donde por primera vez apareció un bosquejo de registro público de la propiedad en los trabajos que se llevaron a cabo para descubrir todos los vestigios de aquel grandioso pueblo de Oriente dieron como resultado la localización, de dos clases de archivos: el archivo de negocios el archivo de adquisiciones. El archivo de negocios que tenía como fin principal, el hacer público por medio de un registro el pago de impuestos: y el archivo de adquisiciones, que consistía en listas de relaciones en las que se hacía saber de quién era la propiedad que allí estaba anotada, y que dicha propiedad se inscribía para testimoniar el valor que para los propietarios tenían sus bienes. Este archivo estaba formado en listas en orden alfabético con los nombres de las personas que aparecían como propietarios de bienes que ellos consideraban de valor. Se han estudiado estas anotaciones que fueron hechas por medio de jeroglíficos. También se han venido deduciendo de las traducciones de algunos de estos

jeroglíficos que todas las compras y todas las transmisiones de dominio estaban anotadas en el Registro Público de la Propiedad.

En los trabajos de investigaciones científicas realizadas para conocer los documentos que poseían los Egipcios se han encontrado papiros conteniendo inscripciones preventivas de transmisión de dominio (1).

## 2.—ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE ROMA.

Es casi imposible que al hablar de una institución de derecho se pueda omitir al derecho Romano, ya que éste ha sido el antecesor de todas las legislaciones de todos los países en el mundo latino.

En el derecho Romano, antes de que subiera al trono el Emperador Justiniano, o sea antes del año 527 antes de Cristo (2), había dos maneras de adquirir el dominio de los bienes: la primera por medios civiles y la segunda por medios naturales, entre las formas de adquirir por medios civiles se encontraban: la mancipacio, la usucapio, la injurecissio y la adjudicatio (3).

La mancipacio era la transmisión de propiedad que se celebraba ante testigos y por medio de formular preguntas y mencionar palabras sacramentales. Había un personaje que intervenía en estas operaciones que le designaban con el nombre de librepens. Este personaje desempeñaba la siguiente función, detenía, la balanza para pesar el objeto según del que se tratara, en las diferentes operaciones de intercambio que realizaban los romanos. Estas operaciones no fueron sino formulismos o medios publicitarios para dar a conocer las operaciones en las que adquirían el dominio de los bienes. Las formas de adquirir por medios naturales que tenían en Roma eran: traditis, la usucapio y la ocupatio, para adquirir por estos medios no se necesitaba de ningún formulismo, y por consiguiente estas operaciones se realizaban en la más completa clandestinidad, o sea que no se les hacía saber a las demás personas que se había verificado una operación en que se había transmitido la propiedad o la posesión de los bienes, para que se opusieran a que se verificara dicha operación, en el caso de que se

(1) Guillermo Haro. Apuntes taquigráficos tomados en su curso de notariado y Derecho Registral. Pág. 7.  
(2) Eugéne Pettit. Tratado Elemental de Derecho Romano. Pág. 60.  
(3) Eugéne Pettit. Tratado Elemental de Derecho Romano. Pág. 144.

lesionara algún derecho con su realización por esta razón estas operaciones se hacían por medios naturales. Fué Justiniano quien vino a suprimir todos los formulismos como medios de adquirir, una vez suprimidos los formulismos se llegó a la conclusión que el solo acuerdo de voluntades era suficiente para que se efectuara la transmisión de el dominio de los bienes, este convenio de voluntades era suficiente para que se perfeccionara el cambio de los bienes. El solo convenio de voluntades es la forma para adquirir que a través de todos los tiempos se ha seguido conservando, sólo que hay necesidad de formalizarlo por lo que respecta a terceros, pues entre las partes es perfecto este convenio.

### 3.—ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DERECHO GERMANICO.

En el derecho Germánico, la transmisión de dominio, de todos los derechos reales, se hacía por medio de actas de exagerada publicidad, para que por todos los medios posibles las personas se enteraran de aquellas operaciones en las que se transmitían los derechos.

La ley Rhenaria, establecía que para cuando se presentara el caso, de venta de predios debería celebrarse esta operación ante testigos que tenían que presentarse al lugar en donde se realizaba el acto, junto con aquellas personas que iban a realizar la transacción. También se necesitaba que concurrieran al acto cinco o seis testigos que fueran niños de cuatro a cinco años, a quienes, (como dato curioso) se les jalaban las orejas para que no se les olvidara el acto que acababan de atestiguar a través de los años, y que pudieran dar fé de el acto, o hecho jurídico, de que habían sido testigos presenciales.

### 4.—ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO EN LA EDAD MEDIA.

En la Edad Media, debido a la preponderancia del Clero sobre todas las demás clases sociales, los pueblos habían resumido todo lo que se relaciona con las ciencias, las artes y la cultura en general, en los monasterios. Debido a esta circunstancia, los monasterios es a donde sólomente se puede recurrir en busca de datos sobre el Registro Público de la Propiedad.

Debido al sistema que llevaba el Clero en el medioevo, que consistía en que sus miembros acudiesen a los diversos monasterios en un intercambio de enseñanzas ya que iban de un monasterio a otro aprendiendo algún arte, oficio o ciencia, regresando a su punto de partida una vez conseguido el objeto de su viaje, con la obligación que se les imponía de difundir lo que habían aprendido en su lugar de origen, el Clero de esta manera, fundió en esta época, las funciones administrativas con las religiosas. y, de este modo, contaba con la absoluta confianza de las gentes.

Por las razones arriba citadas, fue en los monasterios, en donde se encontraron los libros de registro de la propiedad en los que se asentaban los datos de las operaciones en que se efectuaba el traslado de dominio de los inmuebles; estos asientos se hacían por los monjes en funciones de escribano y estos mismos se encargaban de la custodia y eran responsables de la conservación de los libros.

El respeto, aunado al sentimiento de religiosa veneración que se profesaba a los tenedores de los libros de registro, hizo que nadie tuviera la menor duda acerca de la veracidad de los datos que allí se consignaban, lo mismo que de la autenticidad de los propietarios que concurrían y de los antecedentes inherentes a todos ellos, que contenían estos libros bajo el cuidado de los monjes.

Para concluir el estudio del registro a través del tiempo corresponde destacar lo siguiente. Fué en Egipto y posteriormente en Roma, en el derecho germánico y en el medioevo donde aparecieron los principios básicos que fundan las doctrinas actuales del registro de la propiedad. Estos principios han sido ampliados, y adaptados a las necesidades de las épocas, según las condiciones de vida o costumbres del país donde se establezca el registro.

**CAPITULO IV**  
**ANTECEDENTES HISTORICOS DE ESPAÑA**  
**Y MEXICO**

# ANTECEDENTES HISTORICOS DE ESPAÑA Y MEXICO

## S U M A R I O

- 1.—ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE ESPAÑA.
- 2.—REUNION DEL CONSEJO DE CASTILLA.
- 3.—ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE MEXICO.
- 4.—NACIMIENTO DEL PRIMER REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

- 1.—ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE ESPAÑA.

Este trabajo de investigación quedaría incompleto si no expusiéramos, los antecedentes históricos del registro público de la propiedad de España, pues como ya es sabido por nosotros, fué España la nación que más influencia tuvo en el desarrollo de México, esa influencia se dejó sentir en todos los órdenes de la vida de nuestro país, y por lo antes examinado creemos pertinente que los antecedentes históricos del registro público de la propiedad de España y de México, sean tratados por nosotros en un mismo capítulo, aunque en diferentes incisos.

Los antecedentes históricos del registro público de la propiedad de España no se remontan a tiempos muy lejanos, al contrario, se puede decir que su historia es relativamente moderna. En la legislación Castellana (5) no encontramos sino hasta el siglo XV algún precepto legal que pueda referirse al registro público de la propiedad, pero ya desde esa época vemos que van procurando las leyes crear un registro público de la propiedad, estas leyes son más o menos privativas, pero

---

(5) Felipe Sánchez Román. Historia General de la Legislación Española. Pág. 410.

dirigidas todas ellas a elevar y alcanzar el principio de publicidad, que tiene por objeto todo registro público de la propiedad, este principio no alcanzará su meta si se encierra en un círculo de privilegios, este principio debe ser para todos. La primera de las leyes de la legislación castellana del siglo XV fué promulgada el 21 de diciembre de 1423 (6), esta ley emanaba de autoridad competente luego no era decreto real, ni tampoco una orden general pues entre las que emanaba de autoridad competente y las siguientes que eran, orden real y orden general, había una gran diferencia en la forma de hacerla, conocer (Los historiadores no cuentan en que consistía la diferencia en la forma de hacerla conocer) esta última se llamaba pragmática; en esta ley se ordenaba que los contadores mayores llevaran libros especiales para inscribir las mercedes de jures, eran estas mercedes una especie de pagos o remuneraciones con tierras (7) dando el derecho a la persona la tierra a perpetuidad, sancionando con declarar la nulidad si cometía alguna violación al hacer las declaraciones ante los contadores, esta violación consistía en faltar a la verdad al hacer estas.

Esta feliz observación de implantar un registro público de la propiedad se convierte, ya en realidad pues se hace pública la propiedad, y se le unen diferentes privilegios que dan como resultado una reforma, esta reforma consistía en que la forma de registro público vino a constituirse por medio de leyes. Como dato curioso es de mencionarse el que, al darse a conocer las leyes que dieron origen a la protección de la propiedad por medio de la constitución de un registro público de la propiedad, apareció el sistema hipotecario, este sistema con el tiempo iba adquiriendo nuevo y progresivo desarrollo y fué así como surgió la idea de completar, al registro público de la propiedad que de hecho ya había nacido que poco a poco seguía perfeccionándose y adentrándose en las costumbres de las personas que efectuaban operaciones, con alguna frecuencia, porque las que no las verificaban con frecuencia, no querían salirse de sus viejas costumbres de realizar sus transacciones. También en la legislación se iba abriendo paso a esta forma de adquirir.

El año de 1528 las cortes de Madrid daban a conocer la inclusión en la legislación, de la nueva forma de adquirir inmuebles por medio

---

(6) Felipe Sánchez Román. Historia General de la Legislación Española. Pág. 412.

(7) Lucio Mendieta y Núñez. El Problema Agrario de México. Pág. 32.

del registro; los principales personajes o autoridades (porque también las personas que tuvieran influencias aunque no fueran autoridades, ejercían actos de autoridad en el lugar donde tenían su domicilio) de las diferentes ciudades de castilla, que trabajaban y se esforzaban incansablemente por tratar de impedir las ocultaciones de las cargas que pesaban sobre sus bienes inmuebles, y las autoridades querían que los bienes fueran limpios de todo gravamen en la transmisión que se hacía de ellos. Había otro problema que las autoridades querían resolver, este problema era el de la ocultación del impuesto fijado a las transacciones que se hacían con los bienes inmuebles; más tarde la autoridad que efectuaba el trabajo de hacer la inscripción en los libros llevó el nombre de escribano del consejo de registro, este escribano realizaba la siguiente función, inscribía todas las propiedades que fueran inmuebles, esto fué nada más al principiar, porque como fué pasando el tiempo se registraron todas las compras de cierta importancia esta importancia se la daba según el criterio del escribano, de acuerdo con el objeto de que se tratara.

La inclusión que dieron a conocer las cortes de Madrid de la nueva forma de adquirirla por medio de un registro en las transacciones; en el año de 1528 no fué aceptada, y en tal virtud no se pudo transformar en un precepto legislativo, ya que nada más fué tomada en cuenta para su inscripción en unos libros de censos de tributos en general para todas las ciudades que pagaban las personas que fueran propietarias de inmuebles, esta medida que solo se tomó en cuenta de la ley antes mencionada no fué eficaz para resolver los problemas que se plantearon, pero las cortes de Madrid no dejaron olvidada su idea.

En el año de 1539 las cortes de Toledo a fuerza de insistir consiguieron que la ley que implantaba un registro público de la propiedad diferente para los censos de población, tributos e hipotecas, en cada una de las ciudades, villas o lugares cuya importancia la determinaba su cantidad de habitantes, y que estas fueran cabezas de Jurisdicción; esta ley solamente se aplicaba en los pueblos que correspondían a la jurisdicción de la corona de Castilla; después se dió un plazo de seis días para que se hicieran las inscripciones de los predios que no se habían inscrito antes, a consecuencia de esta medida surgieron dificultades y una de ellas fué por no haberse explicado en la ley que obligaba a que se hicieran la inscripción de inmuebles, el término exacto de lo que se quería decir con la palabra imposiciones, pues esta palabra vino

a complicar tanto esta medida que la nulifico, porque en lugar de escribir gravámenes escribieron imposiciones, si bien es cierto que aun no se conocían las palabras como hipoteca, registro y registrador dentro del derecho civil (8). Con la ley de 1539 se implanta un sistema de naciente publicidad para los gravámenes que sufrían todos los bienes inmuebles; pero esta situación no permaneció en ese estado por mucho tiempo pues en el año de 1548, las cortes de Valladolid hicieron una petición, en la que se decía que se le exigiera responsabilidad criminal a todos aquellos que ocultaran gravámenes que pesaran sobre los bienes inmuebles con los que iban a realizar alguna transacción, así como los gravámenes que la corona los hacia causantes por ser propietarios de bienes inmuebles esta ley fué olvidada al poco tiempo de haber sido promulgada por los representantes del rey, en el año de 1554 se dió a conocer una ley idéntica a la de 1548.

La ley 1554 también fue derogada de las cortes de Valladolid; vino después una nueva ley que confirmaba en todos sus puntos a la que se dió en el año de 1539, esta ley recomendaba su cumplimiento.

Por diferentes motivos esta ley no dió los frutos que de ella se esperaban, entre estos por la resistencia de la nobleza, a acatar dicha ley, fué el más fuerte de todos, pues la nobleza gozaba de muchas consideraciones por parte de los tribunales, así como de gran influencia, esta ley fué recibida por el pueblo muy tibiamente, esta falta de júbilo se debió a que ya el pueblo no creía que las cosas fueran a tomar seriedad ya varias veces se les habían dado leyes que al poco tiempo se habían olvidado de ellas, por esa causa se fué desenvolviendo esta ley muy lentamente, pero como ya lo hemos repetido esta ley se volvió a olvidar y pasaron muchos años sin que se volviera a tratar este asunto, hasta que el ocho de Julio de 1617 se dió a conocer una ley que disponía que los escribanos formaran un censo, haciéndoles a las personas las preguntas necesarias para llevarlo a cabo, este censo debía de dar principio el mismo día en que la ley se dió a conocer al pueblo, se debían registrar todos, o sea que los que en otras épocas se habían inscrito con esta fecha quedaba nula.

## 2.—REUNION DEL CONSEJO DE CASTILLA.

En el año de 1715 se reunió el consejo de castilla y pidió ser recibido por el rey Felipe V, esa petición fué hecha al rey porque ha-

---

(8) Felipe Sánchez Román, Historia General de la Legislación Española, Pág. 413.

bía publicado una ley que venía a confirmar lo que decía la ley que se dictó el año de 1539, nada más que la ley de 1715 ampliaba considerablemente los registros que se encontraban en los pueblos en que hubieran escribanos desempeñando su puesto dentro del ayuntamiento, estableciendo penas muy severas para los escribanos que no cumplirían con la obligación de registrar a todas las personas, así como por no asentar en los libros los datos verídicos que les comunicaban, más tarde hizo una proposición el consejo de Castilla, en el que se dieron varias disposiciones, estas se comunicaron al pueblo por medio de la ley, del cinco de Febrero de 1768, estas instrucciones tenían por objeto la restricción de los registros, pugnando que estos nada más existieran en las cabezas de partido, y ordenaba que se inscribiera en los registros de las cabezas de partido, todos los documentos que amparaban los impuestos que ordenaba la autoridad, estos comprendían, las rentas, y todo aquello por lo que el estado percibía algún impuesto censal, también se inscribían en los libros las rentas que percibía el estado sobre gravámenes que recaían sobre bienes inmuebles o que se encontraran dichos bienes, que sobre ellos pesara un gravamen, y este podía ser una fianza en que se había hipotecado. Esta situación solo se presentaba tratándose de bienes inmuebles que correspondían a la escrituración de mayorazgos a las donaciones que hacían los feligreses a la Iglesia como cooperación a su mantenimiento, y en general todos aquellos bienes inmuebles que estuvieran gravados con una hipoteca especial y expresa o alguna anotación, reducción o liberación de gravámenes que pesaran sobre el inmueble.

El día 31 de diciembre de 1829, se creó el llamado impuesto de hipotecas que vino a ser perjudicial, pues lo que hasta entonces se había tomado como una garantía de carácter puramente civil se convirtió automáticamente en una institución de renta pública, desnaturalizándose esta institución entre otras causas por la influencia que ejerció el doble carácter, fiscal y civil.

Actualmente en España (9) el registro Público de la propiedad, no tiene el alcance y el valor que debería tener, ya que no se ha llegado a tomar una inscripción única y principal ni a la implantación de un catastro, que según nuestro criterio es el catastro el que nos debe de servir como punto de partida para poder tener un registro público bien organizado.

### 3.—ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE MEXICO.

Los antecedentes que contamos actualmente sobre el registro público de la propiedad son muy pocos, y con la dificultad de que estos antecedentes se encuentran diseminados por diferentes partes que ha imposibilitado su localización, para ponerlos al alcance de las personas que tratan de recabar datos sobre los antecedentes de el registro público de la propiedad de México.

Los datos más remotos que se han encontrado del registro público de la propiedad de México se han localizado, en las leyes de indias; que datan del descubrimiento de México, o sea lo que llaman los historiadores la época colonial, no se ha llegado a obtener ni un dato que nos revele que en esa época existió alguna forma registral que hubieran usado las tribus que poblaron la gran tenochtitlán.

La primera ley que se dictó en México en lo que respecta al registro público de la propiedad, corresponde a la ley de indias, y fué doña Isabel Alcalá (10) la que por ley primera de 7 de Junio de 1503, en su capítulo primero, mandaba, que cada uno de los escribanos que se encontraran en nueva España, debían de tener un libro grande de protocolo que estuviera encuadrado con pliegos de papel entero, escribir lo más claro posible, los escribanos tenían que hacer sus anotaciones en el protocolo en una forma clara y veraz de lo que les declaraban las personas que eran preguntadas al verificarse una operación en la que intervenía el escribano, tenían que poner la fecha en la que se efectuaba la inscripción, así como las direcciones de las personas que intervienen en la operación, todos estos datos debían ser inscritos con exactitud para evitar que hubiera alguna equivocación al ser tomados los datos que aportaban las personas contratantes; las cláusulas de que constara la operación deberían estar perfectamente claras, para que no hubiera confusión en el caso de que se presentara la renuncia de alguna de las partes, todo lo que registraba en su libro protocolo el escribano tenía que leerse a las partes estando estas presentes así como de los testigos que habían presenciado la operación, los

---

(9) Calixto Valverde y Valverde. Tratado de Derecho Civil Español. Tomo II. Pág. 742.  
(10) Juan N. Rodríguez y de S. Miguel Pandectas Hispano Mejicanas ó sea Código General comprensivo de las leyes Generales útiles y vivas de las siete partidas. Recopilación novísima. La de Indias, autos y providencias conocidas por de Montemayor y Beleña, y cédulas posteriores hasta el año 1820. Tomo II. Pág. 759

testigos tenían que firmar en su nombre o en el de los contratantes en el caso de que estos no pudieran firmar por no saber escribir.

Los escribanos no podían dar a las partes escritura alguna sin que estuvieran las partes presentes para cuidar que no se alterara ningún dato de los que se iban a poner en las escrituras que se les entregaran a las partes; el escribano que alterara los datos de la escritura que entregaba o que se diera la escritura sin que los datos que contenía estuvieran asentados en el protocolo, perdía su oficio y quedaba por ese solo hecho imposibilitado para ejercer cualquier otro puesto, y se le obligaba a pagar a las partes los daños y perjuicios que les ocasionaran a los interesados.

La custodia de los libros de registro o protocolos, así como de los procesos que conocían y asentaban en los protocolos debían de ser guardados para su protección, por los escribanos; cuando tenían que hacer alguna anotación, apelación o algún traslado de escrituras, se tenía que hacer una compulsa antes de trasladar los libros de registro en presencia de las partes, para que estuviera exacto.

En los casos en que se expidiera una acta o auto de un juicio, sacados de un protocolo, tenía que ser pedida a la autoridad competente, y que este hecho se hiciera notar en el libro donde se sacaban los documentos antes mencionados, así como de señalar de que libro fué sacada.

En 1 año de 1593 fué expedida una ley por D. Felipe II en las cortes de Madrid que correspondía al libro IV de la novísima recopilación de las leyes de indias (11), se ordenaba en esa ley que los libros o protocolos de los escribanos conteniendo estos libros: cláusulas, firmas autógrafas de las partes contratantes, las firmas de los testigos todo este contenido tenía que ser auténtico; estos protocolos tenían que trasladarse y depositarse en los archivos de cada ciudad, villa o lugar donde se encontraran, esta operación de depositar los libros en los archivos la hacía el escribano.

Los jefes de los archivos donde se depositaban los libros o protocolos tenían la obligación de mostrar a las partes que habían realizado alguna operación o a los causantes de impuestos, mostrarles los

---

(11) Juan N. Rodríguez y de S. Miguel Pandectas Hispano Mexicanas ó sea Código General comprensivo de las leyes Generales útiles y vivas de las siete partidas, Recopilación novísima, Ley de Indias, autos y providencias conocidas por de Montemayor y Beleña, y cédulas posteriores hasta el año 1820. Tomo II. Pág. 765.

libros; es aquí donde aparece un antecedente del registro público de la propiedad en México.

#### 4.—NACIMIENTO DEL PRIMER REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

El Registro Público de la Propiedad nace en el Distrito Federal ya con todas sus características bien definidas, y por consiguiente en el país, con el reglamento que apareció publicado en el Diario Oficial Número 61, de fecha 2 de Marzo de 1871; ese reglamento fué expedido por el ejecutivo a través del ministerio de justicia e instrucción pública, en este reglamento se estableció que debía de haber tres oficinas del registro público de la propiedad, y estas debían pertenecer respectivamente: la primera al Distrito Federal, la segunda a Tlalpan, y la tercera al territorio de la Baja California (12); con este reglamento se vino a someter a normas determinadas a las personas que poseían escrituras y documentos que amparaban la propiedad, así como a reglamentar al título XXIII del código civil (13) para el Distrito Federal y de la Baja California de fecha 13 de diciembre de 1870; después de cincuenta y un años de estar vigente el reglamento que dió origen al registro público de la propiedad, apareció un nuevo reglamento que vino a modificar el de 71, este nuevo reglamento fue publicado el ocho de agosto de 1921 (14); transcurrieron algunos años en los que estuvo vigente este reglamento, hasta en el año de 1940, para ser más exactos el día veintinueve de Junio de 1940, apareció publicado este reglamento en el Diario Oficial que vino a modificar al de 1921, estos reglamentos en esencia están elaborados por los mismos principios, y organización, solamente les fueron haciendo muy pocas modificaciones estas modificaciones fueron ocasionadas por la adopción de máquinas para la mayor rapidez en el pago y recibo de documentos así como otras fases del registro de documentos.

Los reglamentos antes mencionados los hemos denominado los antiguos, esta denominación se ha originado porque los hemos com-

---

(12) Diario Oficial del 2 de Marzo de 1871. Pág. 1.

(13) Francisco Pérez Vázquez. Versión Taquigráfica de su Conferencia sobre las modificaciones al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

(14) Francisco Pérez Vázquez. Versión Taquigráfica de su Conferencia sobre las modificaciones al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

parado con el reglamento de 1952; este reglamento nunca llegó a estar vigente porque era sumamente costosa la innovación de un nuevo sistema de máquinas que trataba de modificar el reglamento que en la actualidad está vigente.

De los acontecimientos históricos que hemos enunciado anteriormente, referentes a España y México se desprende que: el registro en México se fundó bajo la influencia directa de los principios del derecho registral español, así como su organización, ya que estos dos países han adoptado en sus registros los principios que desde hace mucho tiempo se establecieron, y que los han seguido sosteniendo, ampliando y adaptando según las épocas y necesidades de los dos países.

**SEGUNDA PARTE**  
**CAPITULO V**  
**REGISTRO AGRARIO NACIONAL**

## REGISTRO AGRARIO NACIONAL

### SUMARIO

- 1.—ANTECEDENTES QUE DIERON ORIGEN AL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.
  - 2.—LA RESOLUCION DE PROBLEMAS, Y BENEFICIOS QUE TRAJO LA CREACION DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.
  - 3.—VALOR DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y LAS DE EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.
  - 4.—LA PUBLICIDAD EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.
  - 5.—DOCUMENTOS QUE DEBEN SER OBJETO DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.
  - 6.—RECTIFICACION DE INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.
- 
- 1.—ANTECEDENTES QUE DIERON ORIGEN AL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.

El día 24 de Abril de 1928, fué la fecha en que se dió a conocer el reglamento del Registro Agrario Nacional, en esa fecha se hizo saber por medio de un oficio que giró el subsecretario de Agricultura y Fomento, Presidente de la Comisión Nacional Agraria, el señor doctor José G. Parres (15): la Comisión Nacional Agraria, primero se llamó Dirección Agraria y dependía de la Secretaría de Agricultura y Fomento, esta dirección fué creada por decreto del día 1o. de julio de 1916, más tarde en el año de 1917, se agregó Comisión Nacional Agraria, en 1922 tomó un solo nombre, y se llamó Comisión Nacional

---

(15) Manuel Fabila. Cinco Siglos de Legislación Agraria en México. Pág. 505.

Agraria, este nombre no fué definitivo pues a partir del 1o. de enero de 1934, se llamó Departamento Agrario, esta denominación es la que hasta la fecha se conserva (16).

El Registro Agrario Nacional depende directamente de la Dirección de Derechos Agrarios y esta a su vez es parte del Departamento Agrario. La primera disposición que se dió obligando hacer inscripciones en materia agraria fué en la ley de dotaciones y restituciones de tierras y aguas, del 23 de Abril de 1927; que estuvo vigente desde el 27 de abril del mismo año, esta ley decía "Las resoluciones presidenciales que concedan dotación o restitución de tierras o aguas, se inscribirán como títulos de propiedad en los registros públicos correspondientes.

Las inscripciones y cancelaciones que procedan, se harán igualmente que si se tratara de sentencia judicial sin costo alguno para los ejidatarios, cualquiera que sean las disposiciones de las leyes locales".

En el reglamento ya mencionado que vino a dar origen al Registro Agrario Nacional, no se dieron a conocer cuales fueron los motivos que lo originaron, su creación en un principio fué nada más la implantación de un sistema de control sobre la propiedad ejidal en favor de determinado pueblo, que provenga de restitución o dotación de las tierras, bosques o aguas de conformidad con la resolución presidencial respectiva y la de la propiedad parcelaria individual correspondiente a cada ejidatario; este reglamento fué tomado en cuenta dándole cierta importancia en la "Ley que refunde en la Dotación y Restitución de Tierras y Aguas, las reformas y adiciones de la misma, contenidas en Decreto de 27 de enero de 1929" esta ley se expidió estando interinamente en la presidencia el señor licenciado Emilio Portes Gil; en los artículos 98 y 126 de esa ley es donde se hace mención del Registro Agrario, de estos artículos vamos hacer una transcripción, el artículo 98 decía "Las resoluciones presidenciales que conceden dotación o restitución de tierras, se inscribirán como títulos de propiedad en los registros públicos correspondientes, y también en el Registro Agrario que llevará la Comisión Nacional Agraria. De la inscripción en el Registro Agrario que lleve la Comisión Nacional, se expedirá testimonio al pueblo interesado, sin costo alguno, para que le sirva de título."

El artículo 126 de esa misma ley decía "Las resoluciones dictadas por el C. Presidente de la República sobre restitución o dotación

---

(16) Directorio del Gobierno Federal. Pág. 364.

de aguas, se inscribirán en el Registro Agrario de la Comisión Nacional Agraria, en los términos establecidos por el artículo 98 de esta ley. Además se comunicarán a la Secretaría de Agricultura y Fomento, para que haga las modificaciones correspondientes en los aprovechamientos concedidos”.

Fué en el código Agrario del 22 de marzo de 1934 donde ya fué articulado por ese código el reglamento del Registro Agrario Nacional, este articulado correspondía al “título séptimo Capítulo Unico del Registro Agrario Nacional, queremos hacer notar que fué aquí a donde ya se le designó como Registro Agrario Nacional pues en un principio nada más se hablaba de registro Agrario, los artículos de que constaba este capítulo eran ocho, del 109 al 116, en el nuevo código de agosto de 1940 que expidió el Sr. Presidente de la República, General Lázaro Cárdenas, esos artículos sufrieron algunas modificaciones, pero en esencia siguieron siendo los mismos, que tenía el código de 40, el 27 de abril del 1943 se dió a conocer el nuevo código agrario que vino a modificar al de 40, estas modificaciones fueron, en la mayoría de sus artículos como particularmente en lo que respecta al Registro Agrario que es lo que a nosotros nos interesa; (estas modificaciones fueron de estilo y casi no se les dió importancia en lo que respecta al Registro Agrario Nacional) los artículos antes mencionados ya no han sido modificados pues como se dieron a conocer en el código de 1943 hasta la fecha subsisten; el Registro Agrario Nacional (el que se encuentra bastante desatendido) se halla ubicado en la ciudad de México en la casa número 102 tercer piso de la calle de cinco de febrero.

## **2.—LA RESOLUCION DE PROBLEMAS, Y BENEFICIOS QUE TRAJÓ LA CREACION DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.**

La creación de un Registro Agrario Nacional trajo grandes beneficios y vino a resolver las necesidades que se habían planteado con la Reforma Agraria, en la organización y en la distribución de la tierra en la República Mexicana, o sea que se ocasionaron cambios radicales que no pudieron ser resueltos con que hubiera un solo registro, el Registro Público de la Propiedad, estos cambios sobrepasaban a la capacidad de perimetro en el que tienen aptitudes uno y otro registro, en tanto que el Registro Público de la Propiedad tiene jurisdicción determinada o sea dándole un carácter local.

El Registro Agrario Nacional, tiene una competencia como su nombre lo indica en toda la Nación, queremos decir con esto que tiene un carácter nacional. también era necesario resolver el problema que se había planteado con la nueva distribución de la tierra así como con las inscripciones de actos y documentos relacionados con esa; esta dificultad fué resuelta estableciendo un orden llevado a cabo en una forma determinada y fija para que se pudiera realizar la ya mencionada nueva distribución de tierras, este problema no se podía resolver sino creando una nueva institución, con el fin de ordenar la nueva distribución de la tierra, y las inscripciones de actos y documentos. Esa institución es el Registro Agrario Nacional.

La aplicación de el Código Agrario en lo referente a propiedad de tierras, bosques o aguas que el origine por así ordenarlo su articulado, así como los cambios que sufra la propiedad de acuerdo con ese código así como los derechos, legalmente constituidos sobre la propiedad, se tendrán que inscribir en el Registro Agrario Nacional.

### 3.—VALOR DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL Y EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

La Reforma Agraria en lo que respecta a la propiedad que se deriva de ella solo, puede ser reconocida mediante la inscripción en el Registro Agrario Nacional. Este ordenamiento no sería aceptable si no hubieran como hay, en el código Agrario, diversas disposiciones en las que manda que el registro de determinados documentos se haga tanto en el Registro Agrario Nacional como en el Registro Público de la Propiedad. Por ejemplo, el artículo 330 del capítulo tercero del Código Agrario que sobre los conflictos por límites de bienes comunales ordena se inscriban en ambos registros, las sentencias que se dictaran para dilucidar las controversias. Para nosotros hay en el artículo antes mencionado una contradicción pues si en lo que respecta a bienes agrarios para probar que tiene valor la propiedad deben inscribirse en el Registro Agrario Nacional, entonces nos preguntamos, ¿qué valor tiene el hacer la inscripción de los mismos bienes en el Registro Público de la Propiedad? nosotros creemos que ninguna porque si tuviera alguna validez o las inscripciones hechas en ambos registros, se complementarían entonces quedarían nulos primero el artículo 334 que dice

“La propiedad de tierras, bosques o aguas nacida en la aplicación de este Código, los cambios que sufra aquélla de acuerdo con el mismo y los derechos legalmente constituidos sobre esa propiedad, se inscribirán en el Registro Agrario Nacional” el artículo 336 que dice “Las inscripciones del Registro Agrario Nacional y las constancias que de ellas se expidan, harán prueba plena en juicio y fuera de él”. Con lo antes expuesto llegamos a la conclusión de que no tiene ningún objeto hacer las inscripciones en los dos registros ya que en derecho agrario sólo se necesita verificar la inscripción en el Registro Agrario Nacional.

Nosotros creemos que es indispensable para que se cumpla con lo que ordena el artículo 336, antes expuesto, que las autoridades agrarias y ya concretamente el Jefe del Departamento Agrario tome las medidas pertinentes para su cumplimiento, entre las medidas que debe tomar, nosotros creemos que una de ellas debe ser, la creación de un registro de la propiedad de tierras, bosques o aguas en las que se aplique el Código Agrario en las poblaciones más importantes de toda la República Mexicana, esta importancia se la da la cantidad de habitantes que tengan que consultarlo o sea en donde los censos arrojen que hay los suficientes campesinos como para instalar un registro público de la propiedad agraria, así como de otorgarle la jurisdicción que le corresponda, esta idea no solo beneficia a la organización del Registro Agrario Nacional sino también a los campesinos que les evita estar haciendo viajes hasta la capital para tramitar sus asuntos en el Registro Agrario Nacional, respecto a los documentos y a los libros de registro creemos, que los originales deben ser depositados en el Registro Agrario Nacional, y las copias debidamente certificadas de los documentos y libros en los registros públicos de la propiedad agraria que les corresponda, esta precaución de que haya datos idénticos tanto en el Registro Agrario Nacional en la capital de la República como en el registro local, es para prever cualquier contingencia que pudiera ocurrir con los documentos del registro local o viceversa. Por lo pronto creemos que esta idea, no se pueda llevar a cabo, pero con el tiempo y contando con los medios suficientes para resolver los problemas económicos del Departamento Agrario y como consecuencia los técnicos, se podrá realizar esta sugestión.

#### 4.—LA PUBLICIDAD EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.

Otro problema que según nosotros plantea la ley del Registro Agrario Nacional, es el que se desprende de lo que dice el artículo 337, este artículo empieza diciendo: "El Registro Agrario Nacional será público; pero el acceso a la documentación que lo forma y el derecho de obtener copias certificadas de sus constancias quedan limitadas a quienes tengan derechos sobre los predios inscritos y a sus representantes".

Hasta aquí dejamos la transcripción de este artículo, porque la otra parte será objeto de nuestro estudio más adelante. Esta determinación de que el Registro Agrario Nacional sea público, es muy relativa; por primeras providencias debemos dejar como base la publicidad en los registros, estos deben ser públicos, por la necesidad que hay de darles publicidad a los derechos y el rango o categoría que de ellos se tenga una plena realización, pues hay necesidad de respetar estos derechos, y el rango y prioridad que pueden disfrutar unos sobre otros, es indispensable darlos a conocer porque sin conocerlos, no serían respetados, pues nadie puede respetar lo que no conoce o no puede existir preferencia entre lo que permanece oculto, luego si no es público el registro, podrá ser un archivo pero no un registro; nosotros creemos que se debe suprimir la primera parte del artículo 337 antes mencionado y agregársele al nombre del Registro Agrario Nacional, lo de público o sea que nuestra idea es, que debe quedar así Registro Público Agrario Nacional. Luego sigue diciendo el mencionado artículo (aquí es donde encontramos que la publicidad en el Registro Agrario Nacional es relativa), "pero el acceso a la documentación que lo forma y el derecho de obtener copias certificadas de sus constancias quedan limitados a quienes tengan derechos sobre los predios inscritos y a sus representantes". Creemos que aquí hay una confusión en el sentido de que en el Registro Agrario Nacional, no solo se compone de documentos (planos, títulos, etc.), sino también de libros de registro; donde están hechas las inscripciones de los predios, estos libros si pueden ser puestos a la vista del público para que se puedan enterar y tomar los datos que necesiten para poder reclamar en el caso de que los hayan lesionado en sus derechos, pues solo así se puede saber; los documentos se deben de guardar y asegurar para evitar alguna pérdida o cual-

quier alteración. No queremos terminar sin antes transcribir este juicio que hace el señor Dr. Lucio Mendieta y Núñez sobre la primera parte del artículo 337, ya mencionada; y dice: "No puede haberse encontrado forma ni más prudente ni más eficaz para ocultar las múltiples inmoralidades, los innumerables negocios de la burocracia agraria en torno de la redistribución de la tierra" (17).

El artículo 337 termina diciendo "La expedición de constancias o de certificaciones, cuando interesen a los núcleos de población o a sus miembros integrantes, no causarán impuesto o derecho alguno". Esta medida no es todo lo justo que aparentemente se ve, porque toma en cuenta a los pequeños propietarios que, en gran número, apenas si lo son de extensiones semejantes a los de la parcela ejidal.

#### 5.—DOCUMENTOS QUE DEBEN SER OBJETO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.

Art. 338.—Deberán inscribirse en el Registro Agrario Nacional:

- I.—Las resoluciones presidenciales de dotación, restitución, confirmación o ampliación de tierras, bosques o aguas.
- II.—Las resoluciones presidenciales sobre creación de nuevos centros de población agrícola.
- III.—Las resoluciones presidenciales sobre nulidad de fraccionamientos.
- IV.—Las resoluciones presidenciales sobre titulación de bienes comunales y las que resuelvan los conflictos por límites de ellos.
- V.—Las ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que se dicten en los juicios de inconformidad por conflictos de límites de bienes comunales.
- VI.—Los derechos de expropiación de bienes ejidales o comunales.
- VII.—Los certificados de derechos agrarios;
- VIII.—Los acuerdos presidenciales que aprueben los proyectos de fraccionamientos ejidales.
- IX.—Las resoluciones presidenciales relativas a conflictos de límites en las comunidades, cuando hayan sido ejecutadas.

---

(17) Lucio Mendieta y Núñez. El Problema Agrario de México. Pág. 398.

- X.—Los títulos de propiedad de las parcelas ejidales;
- XI.—Los títulos primordiales de derechos o de propiedad sobre solares de las zonas urbanas.
- XII.—Las listas de sucesión sobre derechos ejidales;
- XIII.—Los certificados de inafectabilidad y las declaratorias sobre señalamientos de superficies inafectables;
- XIV.—Los decretos que otorguen concesiones de inafectabilidad ganadera y aquellos que los modifiquen.
- XV.—Todas las escrituras y documentos en general que en cualquier forma afecten las propiedades nacidas o tituladas, por virtud de la aplicación de Código Agrario.
- XVI.—Los documentos y planos que comprueben la ejecución de trabajos u obras de mejoramiento mencionados en el artículo 110 de este Código, y
- XVII.—Todos los demás documentos que disponga este Código y sus Reglamentos.

Al inscribirse en el Registro Agrario Nacional los acuerdos presidenciales que declaren la inafectabilidad de pequeñas propiedades agrícolas, se anotará una referencia que contenga los datos de la inscripción, en los planos, escrituras, testimonios, títulos y otros documentos que acrediten la propiedad.

De esta larga lista creemos que tenga la importancia suficiente para hacer un comentario, la fracción trece que dice: "Los certificados de inafectabilidad y las declaratorias sobre señalamientos de superficies inafectables", porque siendo en realidad un derecho personal le dieron un carácter de derecho real.

La fracción diecisiete en la parte que dice: "los acuerdos presidenciales que declaren la inafectabilidad de pequeñas propiedades agrícolas", partiendo de la base que la pequeña propiedad es un concepto económico-social, esto no quiere decir que la pequeña propiedad sea pequeña porque esa chica, sino por las medidas que la ley toma para protegerla, el hecho de que respete la pequeña propiedad se funda en que es el único bien de una persona, como base del sostenimiento de su familia; la protección que se le da a la pequeña propiedad no debe ser porque muchas veces el dueño de una pequeña propiedad la inscribe en el Registro Agrario Nacional, después de esa inscripción adquiere poco después un latifundio, o para ser más claros varias peque-

ñas propiedades. Después de haber hecho ésta exposición nos preguntamos, se les deberán respetar a sus propietarios las pequeñas propiedades inscritas en el Registro Agrario Nacional aun en perjuicio de los campesinos que quisieran tener aunque fuera una pequeña propiedad, luego es la inscripción lo que le otorga el carácter de pequeña a la propiedad, o la situación en la que varían los propietarios respecto a la posibilidad de adquirir bienes agrarios: hemos comentado las partes de los incisos del artículo 338, con el fin de ver si nuestros comentarios pueden ser algún día tomados en cuenta para que se resuelvan los problemas que ellos encierran, así como cuidar de la recta aplicación de la Reforma Agraria así como de sus principios esenciales.

## 6.—RECTIFICACION DE INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.

Respecto a las rectificaciones que se hicieran en los documentos que fueron inscritos en el Registro Agrario Nacional, el artículo 340 determina la forma en que deben de hacerse esas modificaciones o rectificaciones de los títulos que enumera el artículo 338; el artículo 340, empieza diciendo: "Para modificar o rectificar las inscripciones del Registro Agrario Nacional, por error material o de concepto, se requerirá resolución presidencial que así lo ordene, o convenio expreso de las partes interesadas". Suspendemos la transcripción de este artículo, para hacer notar que en esta primera parte de este artículo, no se ha determinado el procedimiento que debe seguirse, para modificar o rectificar las inscripciones, así como tampoco se hace saber qué requisitos se necesitan para la validez de los convenios expresos entre las partes, estas partes son casi siempre gentes humildes del campo, que fácilmente son sorprendidos por las personas que obran con mala fe y pueden ser lesionadas en sus intereses.

El artículo antes mencionado continua diciendo: "Cuando alguna de las partes fuese un núcleo de población o individuo integrante de él, sólo surtirá efectos el convenio si lo aprueba el presidente de la República a propuesta del Jefe del Departamento Agrario". En esta parte solo se trata de favorecer a los intereses de los ejidatarios y a los de comuneros. El artículo 340 termina diciendo: "Los errores debidamente comprobados, cuya corrección no modifique substancialmente el fondo de la inscripción, podrán corregirse por acuerdo del

jefe del Departamento Agrario y bajo su estricta responsabilidad". Creemos que el criterio seguido en esta parte final de este artículo es acertada, porque se evita el papeleo y la pérdida de tiempo, y se protegen los intereses de las personas que requieren sean corregidas sus inscripciones hechas en el Registro Agrario Nacional, al dejarlas bajo la responsabilidad de una persona, y ésta persona es la autoridad máxima inmediata en materia agraria.

Ha sido nuestra preocupación al desarrollar este capítulo tratar de abarcar todos sus problemas planteándolos e insinuando las resoluciones que nos han parecido convenientes y que serán materia del capítulo que en la parte final de esta tesis intitulamos "conclusiones". Sin embargo, fácil es advertir que nuestra legislación vigente en materia de registro obedece y se inspira en los principios consagrados por la doctrina y con cuya observancia trata de favorecer los intereses de la clase campesina de México.

**CAPITULO VI**  
**REGLAMENTO DEL REGISTRO AGRARIO**  
**NACIONAL.**

# REGLAMENTO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.

## SUMARIO

- 1.—EN QUE FORMA SE HACEN LAS INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.
- 2.—EXPEDICION DE COPIAS CERTIFICADAS.
- 3.—FACULTADES QUE TIENE EL OFICIAL MAYOR DE LA COMISION NACIONAL AGRARIA.
- 4.—RESPONSABILIDAD EN QUE PUEDEN INCURRIR LOS EMPLEADOS, Y PERSONAS QUE CONSULTEN LOS LIBROS DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.
- 5.—COMO ESTA ORGANIZADO EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.

- 1.—EN QUE FORMA SE HACEN LAS INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.

Las inscripciones en el Registro Agrario Nacional se hacen en unos libros especiales, del tamaño distribución y numeración en las páginas, igual que la que se acostumbra hacer en los libros del registro público de la propiedad. Se llevan libros por duplicado para el registro de dotaciones y restituciones en cada Estado. Otro libro igualmente por duplicado para el registro parcelario individual de cada pueblo: debiendo quedar un ejemplar de estos en las Oficinas del Registro Agrario Nacional y el otro en la Secretaria de Agricultura. Un libro indice para adjudicatarios de parcelas y resoluciones presidenciales. Un cuaderno de documentos generales correspondiente a cada libro.

Los libros están debidamente empastados y en la portada dice: "Registro Agrario Nacional, dotaciones y restituciones en el estado..." o "Registro individual en el pueblo de... estado de...".

Deberán ser autorizados los libros: primero por el presidente de la República, segundo por el oficial mayor de la comisión nacional agraria, dicha autorización dice de esta manera: "Queda autorizado este libro con fojas útiles, para las inscripciones de dotaciones y restituciones en el estado de..." o "Queda autorizado este libro para las parcelas individuales adjudicadas a los vecinos del pueblo de..., estado de..." Fecha y firma de los funcionarios y mencionados. Cada hoja de los libros deberán estar numeradas progresivamente, tendrán un margen de 10 centímetros que servirá para hacer las anotaciones que sean necesarias. Al finalizar cada libro se pondrá la siguiente nota: "se cierra este libro que contiene ..... inscripciones" y por último se pondrá, lugar, fecha y firma del Presidente de la República y del Oficial Mayor de la Comisión Nacional Agraria. Con toda claridad deberán hacerse las inscripciones en los libros, sin abreviaturas, guarismos, ni correcciones. Las frases o palabras que deben ser suprimidas serán encerradas en un paréntesis, poniéndoles una línea transversal que permita su lectura, las que falten o sustituyan a las testadas, se enterenglonarán, salvándose al final una y otra, con la misma que las autorice. Este se deberá poner en el renglón inmediato que siga al de la inscripción. En el libro de registro en el que se haga las dotaciones y restituciones, será uno para cada Estado, y las inscripciones deberán contener la transcripción de los puntos de la resolución presidencial. Correspondiente y la fecha de su publicación.

Para cada pueblo se llevará un libro que será destinado al registro de la propiedad parcelaria ejidal. Las inscripciones se harán en las columnas respectivas que se hagan en cada página en las que se asentarán las siguientes anotaciones:

- 1.—Transcripción íntegra del acta de reparación.
- 2.—Número de orden de registro.
- 3.—Número de parcela asignada.
- 4.—Nombre del adjudicatario.
- 5.—Edad.
- 6.—Sexo.
- 7.—Estado.
- 8.—Fecha de adjudicación.
- 9.—Superficie de las distintas clases de tierras de que está integrada la parcela.
- 10.—Superficie total.

11.—Avalúo y valor fiscal.

12.—Fecha de la pérdida de la propiedad por fallecimiento u otra causa.

13.—Nombre del sucesor inmediato.

14.—Observaciones varias.

Hay un cuaderno en el que deberán glosarse todos los documentos relacionados con las inscripciones, (ese cuaderno se llama de documentos generales) que se hagan en las oficinas del Registro Agrario y especialmente los siguientes:

I.—Copia del plano conforme el cual se dió la posesión definitiva.

II.—Una copia del proyecto de fraccionamiento y adjudicación, aprobado por la Comisión Nacional Agraria.

III.—Copia del acta de reparación.

IV.—Lista de sucesión y de las personas con quienes viva el adjudicatario, que gocen de los derechos de habitación y disfrute personal de los productos de la parcela ejidal; y

V.—Un ejemplar o copia de las resoluciones de la Junta General de Ejidatarios cuando priven del dominio, posesión o disfrute de su parcela a algún campesino; o los de la Comisión Nacional Agraria en su caso.

Respecto a los planos, todas las copias o croquis de los mismos deberán glosarse en el "Cuaderno de Documentos Generales", que deberán ser confrontados minuciosamente por el director de registro, después de hechas las inscripciones los documentos antes mencionados, antes de ser glosados, se pondrán al calce de ellos una nota en estos términos: "Correspondiente al Registro...".

## 2.—EXPEDICION DE COPIAS CERTIFICADAS.

Cuando se pidiera una copia certificada de alguna inscripción correspondiente a algún libro del Registro deberá ser autorizada por el Oficial Mayor de la Comisión Nacional Agraria, las certificaciones por ningún motivo se expedirán si el interesado no acredita debidamente su personalidad, haber hecho el pago del 15 por ciento de las cosechas que obtuviere de su parcela, creemos que esta medida de que sólo se les expidan copias certificadas a los interesados nulifica al artículo 294, que dice: "Los dueños de predios que por su extensión sean inafectables y los de aquellos que hubieren quedado redu-

cidos a las extensiones inafectables que marca este Código, ya sea que se dediquen a explotaciones agrícolas o ganaderas, podrán solicitar la expedición del certificado de inafectabilidad. La solicitud se presentará ante el Delegado Agrario correspondiente, quien requerirá las pruebas conducentes; "hasta aquí transcribimos este artículo, por que llegamos a la parte que nos interesa o sea en la que dice: "requerirá las pruebas conducentes", y si entre esas pruebas necesitara presentar una copia certificada de un predio en el que él no pudiera acreditar su personalidad como interesado y por supuesto menos tener derecho sobre el predio que está inscrito (como lo ordena el 337); en el Registro Agrario, esto nos ha hecho pensar que se debe expedir copias certificadas a todas las personas que lo soliciten.

Las certificaciones pagarán por su expedición la cantidad de \$ 1.00 por hoja o fracción, más el impuesto del timbre correspondiente, sólo serán gratuitas estas expediciones en los casos en los que los vecinos obtuvieran lotes de tierra en la distribución ejidal, respecto a la forma en que se pueden hacer las certificaciones, podrán hacerse literales o en relación a la inscripción o constancias hechas en los libros de registro, las solicitudes para obtener certificaciones del Registro Agrario Nacional, podrán hacerse verbales o por escrito y dirigidas al Oficial Mayor de la Comisión Nacional Agraria; hay un punto que no queremos dejar pasar, por creerlo interesante, y este es que los particulares que consulten el Registro Agrario Nacional podrán sacar de él las notas que juzguen convenientes para su propio uso; pero no pueden exigir de ese registro otro auxilio distinto que el de mostrarle los libros de registro, la primera pregunta que nos hacemos es ¿qué se entiende por particulares? la segunda ¿qué quieren decir con no pueden exigir de este registro otro auxilio distinto que el de mostrarle los libros de registro? nosotros creemos que no se debe usarse ese término de particulares si no nada más con decir las personas, creemos sea suficiente, que otra clase de auxilios pretende prestar el Registro Agrario Nacional que no sea mostrar a las personas que lo soliciten los libros de registro para verlos.

### 3.—FACULTADES QUE TIENE EL OFICIAL MAYOR DE LA COMISION NACIONAL AGRARIA.

Las cancelaciones de inscripciones sólo se podrán hacer por acuerdo expreso del Presidente de la Comisión Nacional Agraria, ve-

rificándose la anotación al margen del Registro que le corresponda y se debe agregar al cuaderno de documentos generales el acuerdo ya mencionado, ya hemos mencionado varias veces al Oficial Mayor de la Comisión Nacional Agraria sin saber cuales son exactamente sus obligaciones dentro de la organización del Registro Agrario Nacional; las funciones que desempeña el Oficial Mayor de la Comisión Nacional Agraria son: Verificar las inscripciones de las resoluciones presidenciales y de las adquisiciones individuales en los libros respectivos, así como las glosas de los planos y demás documentos en el cuaderno de "Documentos Generales", hacer las cancelaciones del Registro, cuidando no dejar de anotar al margen y agregarse al cuaderno de documentos generales lo que se haya cancelado, podrá autorizar con su firma todas las inscripciones que se verifiquen así como las notas que se pongan al margen de esas, así como las que suscriban al calce de los títulos y documentos registrados y de los que se glo- cen, esta también entre las facultades del Oficial Mayor de la Comi- sión Nacional Agraria, al cotejar y firmar los certificados de los da- tos o inscripciones que se soliciten y que deben ser autorizados por el, así como proporcionar a los interesados, cuando lo soliciten, las certificaciones las constancias que se encuentren en los libros de re- gistro; nosotros no nos explicamos quienes son los verdaderos inte- resados, por que puede ser pedida una copia certificada por varias personas que sean interesadas en ese predio, pero su interés varía unos son más interesados que otros en el predio, pero a todos les es útil la copia certificada, entonces nada más a los más interesados se les ex- pide copia, o a todos; creemos que este punto es bastante confuso por no ser lo bastante explicito, yo creo que en lugar de usar el tér- mino interesado se debía de aplicar el de personas que soliciten co- pia certificada, nosotros creemos que desde el momento que la solici- ta es que es interesado y no se le obligará a probar cual es su inte- rés, si no nada más pide y el sabrá el uso que se da, ya dijimos an- tes, es necesario dedicar un libro índice para que en el se inscriban las copias certificadas.

#### **4.—RESPONSABILIDAD EN QUE PUEDEN INCURRIR LOS EMPLEADOS, Y PERSONAS QUE CONSULTEN LOS LIBROS DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.**

El reglamento la primera persona que responsabiliza es al Oficial Mayor, por ser la máxima autoridad dentro del registro y

después a los empleados, sin hacer distinción tanto uno como los otros serán responsables por las omisiones en que incurran, e indemnizarán por daños y perjuicios que ocasionen, así como se harán acreedores a las penas administrativas correspondientes, los interesados serán directamente responsables de los daños que por su culpa sufran los libros de registro, para nosotros, los empleados tienen que tomar las medidas que crean convenientes para mostrar los libros a las personas, y con ellas poder asegurarse que no va a ser alterado su contenido, ni desprendida alguna hoja de los libros; creemos que entre las medidas que se deben adoptar están: primero, usar máquinas protocolizadoras para escribir los libros, segundo, cuidar a las personas que los consultan que no desprendan las hojas de los libros.

## 5.—COMO ESTA ORGANIZADO EL REGISTRO AGRARIO.

Las Oficinas del Registro Agrario Nacional están formadas por las siguientes secciones:

- I.—De trámite y Archivo.
  - II.—De Revisión, Concentración y Catálogo Agrario.
  - III.—De Inscripción de Resoluciones y Titulos Agrarios de los pueblos.
  - IV.—De Inscripción de Certificados y Titulos Expedidos a ejidatarios; y
  - V.—De inscripción de Inafectabilidad Agrícola y Ganadera.
- La Sección de Trámite y Archivo tendrá las siguientes funciones:

- I.—Recibir las resoluciones, decretos, acuerdos, certificados y demás documentos que deban registrarse, distribuyéndolos entre el personal encargado de hacer las inscripciones correspondientes; cuidando que éstas se practiquen por riguroso orden.
- II.—Expedir las copias certificadas y constancias que se soliciten, previa autorización de la Dirección o del jefe de la Oficina.
- III.—Llevar una estadística de los documentos registrados, formados los apéndices de los documentos especiales que correspondan a la propiedad de la República.

IV.—Facilitar los libros y apéndices para su consulta, previa autorización del jefe de la Oficina, y

V.—Vigilar que durante las consultas no se maltraten los libros o legajos prestados, no sean desglosados documentos ni se saquen fotografías de los mismos, nosotros creemos que el hecho de tomar fotografías de los documentos no tiene ninguna trascendencia, pues si sólo harán prueba plena dentro y fuera de Juicio las copias certificadas, y además que diferencia hay en tomar fotografías y apuntes con una pluma y un papel, creemos que la única diferencia será en el precio de una y otra forma de tomar los datos; además si sólo los interesados tienen acceso a los documentos que importan los medios que utilicen para ello, también cuidar que no se hagan anotaciones en ellos.

La Sección de Revisión, Concentración y Catálogo Agrario tendrá las atribuciones siguientes:

I.—Atender las consultas que sobre asuntos de su competencia le sean hechas por las autoridades y organismos agrarios, dependencias Federales, Bancos Ejidales, Agrícolas y Particulares, cuando éstos tengan intervención en el asunto que se consulta.

II.—Llevar a cabo los trabajos para la formación del Catálogo de la Pequeña Propiedad Agrícola y Ganadera y de la Propiedad Ejidal de la República.

III.—Formular todos los cuadros estadísticos del movimiento de la Oficina.

La Sección de Inscripción de Resoluciones y Títulos Agrarios de los pueblos, tendrán las siguientes funciones:

Se deberá inscribir en los libros que correspondan los documentos que a continuación se expresan:

I.—Las Resoluciones Presidenciales de dotación, Restitución, Confirmación o Ampliación de Tierras, Bosques o Aguas.

II.—Las Resoluciones Presidenciales sobre la creación de nuevos Centros de Población Agrícola.

III.—Las Resoluciones Presidenciales sobre titulación de Bienes comunales y las que resuelvan conflictos sobre límites.



BIBLIOTECA  
CENTRAL

IV.—Las Ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que se dicten en los juicios de inconformidad por conflictos de límites de bienes comunales.

V.—Decretos de expropiación de bienes ejidales o comunales.

VI.—Los decretos que resuelvan dificultades sobre división o fusión de ejidos.

VII.—Actas de posesión y deslinde de los ejidos y planos de ejecución que amparen las extenciones concedidas, así como las de no entrega de agua por concepto de dotación o accesoión.

VIII.—Resoluciones, decretos, concesiones o declaratorias presidenciales que modifiquen en alguna forma la propiedad ejidal; y

IX.—Todas las escrituras y documentos en general que en cualquier forma afecten las propiedades nacidas o tituladas por virtud de la aplicación del Código Agrario y que por su naturaleza deban ser inscritos.

La Sección de Inscripciones de Certificados y títulos Expedidos a Ejidatarios tendrá las siguientes atribuciones:

Deberán ser inscritos en los libros correspondientes lo que a continuación expresamos:

I.—Acuerdos presidenciales que aprueban los proyectos de fraccionamientos ejidales.

II.—Resoluciones presidenciales sobre nulidad de fraccionamientos.

III.—Títulos de propiedad sobre las parcelas.

IV.—Certificados de derechos Agrarios.

V.—Títulos primordiales de derechos o de propiedad sobre solares en las zonas urbanas.

VI.—Lista de sucesión sobre derechos ejidales; y

VII.—Los demás documentos que por su naturaleza deban ser inscritos.

Además, deberán verificar la revisión y confrontar los documentos relacionados con títulos parcelarios y certificados agrarios, altas y bajas en el disfrute de las parcelas, en los asuntos relativos a sucesión, permutas y en general, de todos aquéllos que traigan por consecuencia cambio en la inscripción de los derechos.

La Sección de Inscripciones de Inafectabilidad Agrícola y Ganadera tendrá las siguientes facultades:

Inscribir en los libros de registro que correspondan, los documentos siguientes:

- I.—Certificados de inafectabilidad y declaratoria sobre superficies inafectables.
- II.—Decretos que otorguen concesiones de inafectabilidad ganadera, así como los que las modifiquen.
- III.—Testimonios de pequeñas propiedades de origen o resultado de fraccionamientos apegados a la ley.
- IV.—Originales o copias certificadas de los documentos que acreditan la propiedad que deban ser devueltas a sus propietarios; y
- V.—Todos aquellos que por su naturaleza deban ser inscritos.

Además, deberá verificar los traslados de dominio que se lleven a cabo en las propiedades inscritas como inafectables, debiendo observarse una escrupulosa revisión de todos los antecedentes.

El estudio que hemos hecho del Reglamento del Registro ha tenido por objeto aclarar los principios y postulados que sirven de base a nuestro sistema registral; pero al mismo tiempo nos permitirá justificar las recomendaciones que nos permitimos hacer al final de la tesis en materia reglamentaria, no perdiendo de vista la utilidad que en todo reglamento se trata de alcanzar para hacer efectivos los derechos que las leyes confieren a los interesados que en la especie no son otros que los trabajadores del campo.

## **CAPITULO VII**

**RECOMENDACIONES DE LAS NACIONES UNIDAS POR MEDIO DE LA F.A.O. A LOS ESTADOS MIEMBROS PARA LA CREACION DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD RURAL.**

## RECOMENDACIONES DE LAS NACIONES UNIDAS POR MEDIO DE LA F.A.O. A LOS ESTADOS MIEMBROS PARA LA CREACION DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD RURAL.

### SUMARIO.

- 1.—FINALIDADES QUE DEBE PERSEGUIR EL ESTABLECIMIENTO DE UN REGISTRO DE LA PROPIEDAD RUSTICA.
- 2.—PRINCIPIOS QUE DEBEN SEGUIRSE EN LA PREPARACION Y MANTENIMIENTO DE UN REGISTRO DE DERECHOS.
- 1.—FINALIDADES QUE DEBE PERSEGUIR EL ESTABLECIMIENTO DE UN REGISTRO DE LA PROPIEDAD RUSTICA.

Las Naciones Unidas por medio de sus organismos hace estudios de investigación para resolver las dificultades que se les presentan a los estados miembros, ya sean de orden económico, social, cultural o humanitario, la F.A.O. (Organización para la Alimentación y la Agricultura de las N.U.) es uno de sus organismos, y cuyos propósitos son: elevar los niveles de nutrición y de la vida en general; lograr mejorar en la producción agrícola, forestal y en pesquerías; mejorar las condiciones de vida del campesino. La F.A.O. fomenta el desarrollo de los recursos de los suelos y las aguas del mundo, difunde las técnicas más avanzadas, combate epidemias y provee asistencia técnica en asuntos tales como nutrición, administración de alimentos, lucha contra la erosión de los suelos, reforestación, regadíos, producción de abonos, etc.

La creación de un sistema de registro de la propiedad rural, frecuentemente puede ser objeto de fuerte oposición pública, y tal vez

en un mayor número de casos la mencionada oposición impida que se lleven a cabo las medidas necesarias para su constitución. Es muy significativo el hecho de que raras veces tal oposición proviene de los mismos propietarios de la tierra, lo cual a veces hace dudar del desinterés de la operación: no es muy lógico esperar que un abogado que suele cobrar elevados honorarios por el traspaso de fincas se entusiasme ante la Idea de un registro (18). Hay casos, sin embargo en que la oposición está o parece estar justificada, y entonces hay que cuidarse mucho de ajustar el sistema de modo que se eliminen o disminuyan las dudas y los temores del público. Más adelante examinaremos este punto.

Los fines que debe perseguir un sistema completo de la propiedad rústica son:

Proporcionar en cualquier tiempo y con el simple examen de los mapas y registros una descripción exacta y al día de todos los derechos sobre la tierra reconocidos por la ley o por la costumbre del lugar, así como una relación de las personas, clases de las mismas, corporaciones públicas, etc. investidas de tales derechos; y suministrar los medios inmediatos para identificar con certeza y exactitud tanto las inscripciones de mapas y registros relativas a cualquier parcela, como la parcela a la que se refieren las inscripciones de mapas y registros.

Para el logro de los propósitos ya mencionados y que influyan en todas las relaciones de la tierra con los individuos, grupos sociales y corporaciones públicas interesadas en ello.

Para alcanzar dichos objetivos se requieren los siguientes documentos:

Un mapa catastral en el que por medio de una serie de señales o caracteres permanentes del terreno se pueda identificar con exactitud, ya sea directamente, examinando el mapa, ya sea con mediaciones breves y sencillas, toda parcela que haya sido o pueda ser objeto de un derecho. (Las parcelas que se puedan identificar en el mapa mediante un simple examen se llaman parcelas de reconocimiento); un registro que funcione como índice del mapa y que contenga la extensión de cada parcela de reconocimiento y unas tablas con todos los datos necesarios acerca de la parcela de reconocimiento contenida.

---

(18) Sir Bernard O Binns. Un Estudio de la F.A.O. sobre el Régimen de Tierras. Pág. 33.

Este registro se llamará Registro de Parcelas de Reconocimiento.

Exponer en detalle todos los requisitos sería muy complicado, y nos meteríamos al tema de asuntos catastrales que no es el nuestro.

En la práctica, se usan formularios diferentes para tipos de derechos primarios tan claramente diferenciados como son la tenencia individual y la comunal se emplea de manera inteligente los registros complementarios (especialmente en los casos en que los cambios suelen ser frecuentes y como ocurre en los arrendamientos cortos), las hojas inscripción precisas serán muy sencillas. En algunos casos en que los derechos estén ya registrados en un documento público separado, como ocurre por ejemplo en las reservas forestales de nueva constitución, antes mencionadas, todo lo que se necesita es quizá una simple referencia a tal documento, y el archivo de dicho documento en un lugar conveniente.

Muchos gobiernos, al iniciar un sistema de registro pueden limitarse a las inscripciones de lo esencial, como es, por ejemplo, la inscripción de las tenencias básicas de los dominios directos y los dominios útiles o subordinados de carácter más o menos permanente o que suspendan los derechos existentes de los dueños directos. Puede haber razones de peso para no registrar los derechos, que confieren los arrendamientos por un año.

En general es una buena práctica limitar las inscripciones de modo que el registro se lleve al día y sea exacto. Es preferible que no haya ninguno a tener un registro inexacto.

Por otra parte, puede haber circunstancias que aconsejen la inscripción de los derechos temporales, cuyo registro puede ordinariamente considerarse demasiado difícil. Uno de esos casos es el que ocurre cuando se concede a un arrendatario la prórroga indefinida de un arrendamiento anual, mientras se comporte bien sin necesidad de renovación formal.

Los registros de la propiedad rústica pueden utilizarse, desde luego, para inscribir muchas otras circunstancias además de las simples tenencias. Ejemplo notorio, a menudo de gran importancia económica y administrativa, es la diferenciación de los propietarios en residentes y no residentes, y en cultivadores y no cultivadores.

## 2.—PRINCIPIOS QUE DEBEN SEGUIRSE EN LA PREPARACION Y MANTENIMIENTO DE UN REGISTRO DE DERECHOS.

Es imposible dar detalles concretos acerca de la forma de llevar un registro varian tanto según las circunstancias locales que sería inútil tratar de bosquejar un método en términos generales. Sin embargo, existen ciertos principios de aplicación general que son muy útiles para poner en práctica cualquier método que se adopte. La necesidad de mapas adecuados.

Ningún registro de derechos será verdaderamente eficaz sin la ayuda de una serie adecuada de mapas catastrales. Incluso el sistema más sencillo de inscripción voluntaria se verá considerablemente fortalecida y facilitado con los medios exactos y uniformes de descripción que sólo dichos mapas pueden proporcionar. Resumiendo, el catastro debe ir al parejo con el registro o sea si el catastro camina bien el registro lo hará igual.

### *Inscripción obligatoria y voluntaria.*

En último término, todo registro debe ser obligatorio: sólo así podrá lograrse la universalidad de que depende la plena eficacia de un registro. Si se establece en primera instancia un sistema de inscripción voluntaria, ésta deberá considerarse como parte del proceso educativo necesario como preparación del público para la inscripción obligatoria.

### *Cooperación pública.*

Un sistema de registro sólo tendrá éxito si se encuentra asistido por la opinión pública, y por lo tanto habrá que educar ésta para que acepte el sistema. Esta educación puede consistir, en gran parte, en disipar las dudas y temores, pero también puede realizarse mediante una propaganda inteligente del gobierno encaminada a hacer ver las ventajas que para los individuos y la comunidad local se derivan del registro.

El establecimiento de un registro voluntario puede ser un elemento valioso de tal propaganda. La existencia previa de un registro de documentos, incluidas las escrituras, puede ser también muy útil. Sin embargo, el tipo de propaganda tendrá que corresponder a la naturaleza de las dudas y temores a que antes hemos aludido.

Conviene advertir, no obstante, que un método seguro para aumentar la confianza en el registro consiste en asociar a los miembros de la comunidad interesados a las distintas fases de los trabajos preparatorios, haciendo las indagaciones y examinando las ciudades más distantes y autorizando que se recurra contra las decisiones de los funcionarios del registro en cualquier fase de la encuesta, y no solamente cuando la inscripción esté ultimada. En la mayoría de los países de pequeñas propiedades, veremos que las encuestas de tipo local y las facilidades que se ofrecen para formular y analizar las peticiones son absolutamente esenciales para el éxito de la obra.

### *Oficinas de registro.*

El sitio de las oficinas del registro deberá escogerse de manera que la inscripción de los cambios de la propiedad cause al público el menor número de molestias posibles. El número y distribución de dichas oficinas dependerán del tamaño de las fincas y de la situación social y económica de sus dueños.

En un país de grandes propiedades, donde las transmisiones son pocas e importantes bastará con un pequeño número de oficinas situadas en los principales centros de población; pero en un país de pequeñas propiedades se necesitan muchas oficinas locales pequeñas, y será muy conveniente que los funcionarios y empleados del registro recorran periódicamente las propias fincas. Estas pequeñas oficinas locales y estos reconocimientos serán ciertamente necesarios cuando el registro de los pequeños arrendamientos.

### *Derecho del público a examinar los registros.*

Debe permitirse al público el examen de los mapas y registros. La consulta de los datos contenidos en los registros antiguos se debería realizar mediante pago. Los titulares de derechos individuales deberían tener derecho a una copia gratuita de las partes del mapa que se está usando así como de las inscripciones del registro en uso, que se refieran a sus tierras. En otro caso dichas copias deberán pagarse.

Cualquier sistema que se adopte es importante que el método sea lo más sencillo posible. Hay dos razones importantes para ello: la primera es que el método debe ser fácilmente comprensible para

los propios dueños y poseedores de tierras, y la segunda es que sobre todo en los países poco desarrollados. En seguida vamos a exponer los datos que han arrojado los censos sobre población agrícola, así como saber si tienen registro rural los países más importantes de centros y Sudamérica por su superficie o población, y siguiendo un riguroso orden alfabético.

### ARGENTINA

Su área es de 2.808.492 Km2. y cuenta con una población de 18.379.000 habitantes, su capital es Buenos Aires y tiene 5.100.000 habitantes. La agricultura y la ganadería son base fundamental de su economía, del territorio Argentino el 10% (26.176.400 hectáreas) está cultivado; el 41% son praderas naturales o artificiales; 32% bosques; y el 17% tierras incultas. Cada provincia cuenta con su código rural y en el se dan las normas para hacer las inscripciones en los registros respectivos; en Argentina el registro se llama Oficina de tierras y en el se inscriben tanto las propiedades rurales como urbanas o sea que no es como en México que existen dos registros; en cada provincia, (provincia es igual a un estado de nuestra división política) hay una oficina de tierras.

### BRASIL

Los Estados Unidos del Brasil tienen una área de 8.516.037 km2. y cuenta con una población de 55.859.000 habitantes, su capital es Rio de Janeiro y cuenta con 3.075.000 habitantes, a pesar de su gran desarrollo industrial contemporáneo, el Brasil sigue siendo un país predominantemente agrícola. La agricultura contribuye con un 60% al valor total de las exportaciones; viven en el campo 36.000.000 de personas, y su área cultivable, apenas alcanza un 2-1/2 en explotación. En cada estado existen registros de la propiedad, estos registros varían según sea la importancia del estado donde se encuentre, podrá haber en un estado cinco y en otro nada más uno; el registro se denomina Registro Público de Inmuebles y en él se harán las inscripciones de bienes inmuebles urbanos como rurales, o sea que no hay dos registros si no solamente uno para todas las inscripciones.

### COLOMBIA

Este país cuenta actualmente con una área de 1.113.155 Km2. y una población de 12.000.000 la capital es Bogotá y tiene 700.000 habitantes.

La industria agropecuaria constituye un 25% de la producción nacional. Colombia cuenta con un solo registro para la propiedad rural en cada circuito (circuito es igual lo que para nosotros es el municipio) hay un registro, cada departamento (Departamento es lo que para nosotros es un estado de la República) tiene varios circuitos notariales y de registro.

## COSTA RICA

Costa Rica es un país que cuenta con una área de 51.900 Km<sup>2</sup>. y una población de 898.329, su capital es San José con 95.000 habitantes; la agricultura, emplea la cantidad de 124.000 trabajadores (5% mujeres), y es su principal actividad económica, las tierras de este país pertenecen a pequeños propietarios: en el se cultivan 421.000 hectáreas, y se destinan 2.652.000 Ha. a la ganadería; cuenta con un solo registro para todas sus inscripciones.

## CHILE

Encontramos con que Chile cuenta con una área de 741.767 Km<sup>2</sup>. y tiene una población de 6.090.000 habitantes su capital es Santiago con una población de 1.450.000 habitantes.

La superficie cultivable se calcula en 30.000.000 de hectáreas (40% del territorio); 16.500.000 Ha. están cubiertas de bosques.

En Chile solamente hay un solo registro para la inscripción de los bienes inmuebles, rurales y urbanos, en cada departamento (es lo que para nosotros es un estado de la República) hay uno o varios registros según sean sus necesidades, en Chile llama Registro Conservador de Bienes Raíces, y data del año de 1851.

NOTA.—Los datos que sobre los países Centro y Sudamericanos que anteriormente exponemos, nos fueron proporcionados por sus respectivas embajadas.

En el capítulo que hemos dedicado a las Recomendaciones tomando los datos provenientes de las Naciones Unidas, quisimos y fué nuestro ánimo, ampliar y profundizar nuestro estudio poniéndolo a tono con las nuevas ideas y exigencias de los diversos países asociados; pues creemos que no existe mejor manera de simientar, ampliar y profundizar un estudio que observándolo al través del pensamiento universal.

## CONCLUSIONES

Proponemos que se deben hacer reformas tanto a la ley como al reglamento del Registro Agrario Nacional con la finalidad de adoptar medidas para proteger los intereses de los trabajadores del campo. Las reformas a la ley deberán ser:

1.—Creemos que lo primero que debe ser reformado es lo relativo al nombre de Registro Agrario Nacional, esa reforma debe hacerse al artículo 337 del Código Agrario, ese artículo dice así: "El Registro Agrario Nacional será público pero el acceso a la documentación que lo forma y el derecho de obtener copias certificadas de sus constancias quedan limitadas a quienes tengan derechos sobre los predios inscritos y a sus representantes.

La expedición de constancias o de certificaciones, cuando interesen a los núcleos de población o a sus miembros integrantes no causarán impuesto o derecho alguno". Se le debe suprimir la parte que dice: "El Registro Agrario Nacional será público". Al eliminar esta parte al artículo antes mencionado, le agregamos al nombre la palabra público, entonces el nombre deberá quedar así Registro Público Agrario Nacional. Esta modificación al artículo así como el agregarle la palabra público es de primordial importancia, pues todo registro de inmuebles debe dar a conocer su publicidad, o sea que el ser público el Registro Agrario Nacional, no debe decirlo en su articulado sino hacerlo saber en su denominación.

2.—Todas las personas deben tener acceso al Registro Agrario Agrario Nacional o sea que debe ser suprimida la parte del artículo 337 que dice "el acceso a la documentación que lo forma queda limitado a quienes tengan derechos sobre los predios inscritos y a sus representantes".

3.—Deberán ser expedidas las certificaciones a quienes las soliciten suprimiendo del artículo 337, la parte que dice "el derecho de obtener copias certificadas de sus constancias queda limitado a quienes tengan derechos sobre los predios inscritos y a sus representantes".

4.—Al artículo 337 en su última parte que dice: "La expedición de constancias o de certificaciones, cuando interesen a los núcleos de población o a sus miembros integrantes, no causarán impuesto o derecho alguno "esta parte es muy acertada pero en un aspecto, creemos que sea injusta pues incluye como exentos de impuesto a los pequeños propietarios que en gran número, apenas lo son de extenciones semejantes a las de la parcela ejidal, el artículo 337, debe quedar así:

Se les expedirán copias certificadas a todas las personas que lo soliciten, y la expedición de constancias o de certificaciones, cuando interesen a los núcleos de población o a sus miembros integrantes, no causarán impuesto o derecho alguno excepto cuando dichos miembros sean pequeños propietarios.

5.—El artículo 330 del Código Agrario que dice: "La sentencia será notificada a las partes y remitida, en copia certificada, al Juzgado del Distrito respectivo, para que la ejecute en sus términos y lo mande inscribir en el Registro Público de la Propiedad correspondiente y en el Registro Agrario Nacional. Debe ser reformado, esa reforma debe consistir en suprimirle la parte que dice: "inscribir en el Registro Público de la propiedad correspondiente" para que quede así "La sentencia notificada a las partes y remitida, en copia certificada, al Juzgado del Distrito respectivo, para que la ejecute en sus términos y mande inscribir en el Registro Agrario Nacional. "Creemos que esa reforma se deba hacer para que no pueda ser objetable la parte del artículo 335, que dice: "Sólo mediante la inscripción en el Registro Agrario Nacional, podrá acreditarse la propiedad de tierras, bosques, pastos o aguas".

Al reglamento del Registro Agrario Nacional se le debe hacer la misma reforma que a la ley en el punto relativo a que las copias certificadas serán sólo a los interesados, o sea que esa parte se debe suprimir, y expedir copias certificadas a quien las solicite.

6.—Se deberán tomar las siguientes medidas para un mejor desempeño de funciones del Registro Agrario Nacional, estas deben ser:

a.—Tener un libro en el que se tomará nota de todas las copias certificadas que se expidan.

b.—Deberá tener un libro índice de pequeños propietarios, con un sistema de identificación.

c.—Hacer las inscripciones con una máquina protocolizadora; los empleados deberán tomar todas las providencias necesarias

para evitar, alteraciones, pérdidas, u otra clase de daños que puedan sufrir los documentos.

- d.—Se deberán crear registros de bienes inmuebles rurales, en las entidades que lo necesiten; esta necesidad será determinada cuando la cantidad de trabajadores del campo sea lo bastante como para establecer dicho registro.

Lo anterior es el resultado de nuestro estudio de nuestra perseverancia y de nuestro interés por hacer algo que redunde en beneficio de la comunidad en que vivimos. Y esto es lo que sometimos a la ilustrada consideración de nuestro Jurado calificador.

## BIBLIOGRAFIA

- BERNARD O. BINNS.**—Un estudio de la F.A.O. sobre el Régimen de Tierras.
- CALIXTO VALVERDE Y VALVERDE.**—Tratado de Derecho Civil Español.
- CASO ANGEL.**—Derecho Agrario.
- CASTILLO LARRANAGA JOSE Y DE PINA RAFAEL.**—Instituciones de Derecho Procesal Civil.
- DONOFRIO PAOLO.**—Lecciones de Derecho Procesal Civil parte general Traducción de José Becerra Bautista.
- EUGENE PETIT.**—Tratado Elemental de Derecho Romano.
- FELIPE SANCHEZ ROMAN.**—Historia General de la Legislación Española. modificaciones al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.
- FRANCISCO PEREZ VAZQUEZ.**—Versión taquigráfica de su Conferencia sobre las modificaciones al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.
- GUILLERMO HARO.**—Apuntes Taquigráficos tomados en su curso de Notariado y Derecho Registral.
- JUAN N. RODRIGUEZ Y DE S. MIGUEL.**—Pandectas Megicanas o sea Código General comprensivo de las leyes Generales útiles y vivas de las siete partidas, Recopilación novísima, La de Indias, autos y providencias por de Montemayor y Belesía, y cédulas posteriores hasta el año de 1820.
- LUCIO MENDIETA Y NUÑEZ.**—Introducción al Estudio de Derecho Agrario.
- LUCIO MENDIETA Y NUÑEZ.**—El problema Agrario de México.
- MANUEL FABILA.**—Cinco Siglos de Legislación Agraria en México.
- MARCEL PLANIOL.**—Tratado elemental de Derecho Civil.
- MONTIEL Y DUARTE.**—Derecho Público Mexicano.
- MORELL Y TERRY JOSE.**—Legislación Hipotecaria Española.
- ROCA SASTRE RAMON.**—Instituciones de Derecho Hipotecario.

# I N D I C E

	PAG.
PROLOGO .....	15

## PRIMERA PARTE

### CAPITULO I

PARTE DOCTRINARIA. ....	19
1.—Ramón Roca Sastre.	
2.—Calixto Valverde y Valverde.	
3.—Felipe Sánchez Román.	
4.—José Morel y Terry.	

### CAPITULO II

SISTEMAS REGISTRALES. ....	29
1.—Sistemas Registrales.	
2.—Sistema Seguido por el Derecho Civil.	
3.—Sistema Seguido por el Derecho Agrario.	

### CAPITULO III

ANTECEDENTES HISTORICOS UNIVERSALES. ....	43
1.—Antecedentes Históricos del Registro Público de la Propiedad de Egipto.	
2.—Antecedentes Históricos del Registro Público de la Propiedad de Roma.	
3.—Antecedentes Históricos del Registro Público de la Propiedad del Derecho Germánico.	
4.—Antecedentes Históricos del Registro Público de la Propiedad en la Edad Media.	

## CAPITULO IV

### ANTECEDENTES HISTORICOS DE ESPAÑA Y MEXICO. .... 49

- 1.—Antecedentes Históricos del Registro Público de la Propiedad de España.
- 2.—Reunión del Consejo de Castilla.
- 3.—Antecedentes Históricos del Registro Público de la Propiedad de México.
- 4.—Nacimiento del Primer Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

## SEGUNDA PARTE

### CAPITULO V

#### REGISTRO AGRARIO NACIONAL. .... 61

- 1.—Antecedentes que dieron origen al Registro Agrario Nacional.
- 2.—La resolución de problemas, y beneficios que trajo la creación del Registro Agrario Nacional.
- 3.—Valor de las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad y las del Registro Agrario Nacional.
- 4.—La publicidad en el Registro Agrario Nacional.
- 5.—Documentos que deben ser objeto de inscripción en el Registro Agrario Nacional.
- 6.—Rectificación de inscripciones en el Registro Agrario Nacional.

### CAPITULO VI

#### REGLAMENTO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL. 73

- 1.—En qué forma se hacen las inscripciones en el Registro Agrario Nacional.
- 2.—Expedición de copias certificadas.
- 3.—Facultades que tiene el Oficial Mayor de la Comisión Agraria.

4.—Responsabilidad en que pueden incurrir los empleados, y personas que consulten los libros del Registro Agrario Nacional.

5.—Como está organizado el Registro Agrario Nacional.

## CAPITULO VII

RECOMENDACIONES DE LAS NACIONES UNIDAS POR MEDIO DE LA F.A.O. A LOS ESTADOS MIEMBROS PARA LA CREACION DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD RURAL. ....	85
1.—Finalidades que debe perseguir el establecimiento de un registro de la propiedad rústica.	
2.—Principios que deben seguirse en la preparación y man- tenimiento de un Registro de Derechos.	
CONCLUSIONES. ....	93
BIBLIOGRAFIA. ....	97