



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

---

FACULTAD DE DERECHO

**ASPECTOS NOTARIALES Y REGISTRALES  
DEL FIDEICOMISO**

**T E S I S**  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A  
FRANCISCO JOSE FRANCO C.

MEXICO, D. F.

1975



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.

Facultad de Derecho  
Seminario de Dcho. Mercantil.

Cd. Universitaria, 27 de enero de 1975.

C. Director Gral de Servicios Escolares,  
Universidad Nacional Autónoma de México,  
P r e s e n t e .

Hayo conotar que el alumno FRANCISCO JOSÉ FRANCO CORTAÑES,  
ha realizado bajo la dirección de este Seminario a mi cargo el trabajo  
titulado "ALFABETOS NOTARIALES Y REGISTRALES DEL FIDUCIARISMO", que pre-  
sentaré como tesis a la consideración del H. Jurado que habrá de cali-  
ficarlo.

Atentamente.  
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"  
El Director del Seminario,

Dr. Raúl Cervantes Ahumada.

C.c.p.- La Srta. Gral. de la Facultad,  
C.c.p.- El Alumno.

RCA'col.

ESTA TESIS FUE ELABORADA EN EL SEMINARIO  
DE DERECHO MERCANTIL. SIENDO EL DIRECTOR  
DEL MISMO, EL DR. RAUL CERVANTES AHUMADA.

DIRECTOR DE LA TESIS  
LIC. ELVIA ARCELIA QUINTANA ADRIANO.

A mi padre.

Hombre honesto, trabajador y sincero  
que con su ejemplo y apoyo, pude  
llegar a la culminación de mi carrera.



A mi madre

Que con su amor y cariño  
supo darme fuerzas para llegar  
a este final.

A mis hermanos.  
con verdadero cariño

A la Srita. Rosario Urquiza Quintero.  
Compañera desde el primer momento.

A los Sres. Lic. y Notarios.  
Graciano Contreras y José Serrano Acevedo.  
Por su estímulo desinteresado.

Al Sr. Lic. Fidel Ponce Ramírez.  
Por su ayuda invaluable.

A mis maestros y amigos.  
En especial al señor Zeferino Castrejón Sánchez.  
QEPD.

**ASPECTOS NOTARIALES Y REGISTRALES DEL  
FIDEICOMISO.**

## CAPITULO I

### ANTECEDENTES HISTORICOS DEL FIDEICOMISO EN EL DERECHO ROMANO.

Etapas: 1. — La Fiducia. 2. — El Pactum Fiduciae, autores, clases de pactum fiduciae. 3. — Fideicommissum, origen, clases de fideicommissum, elementos del fideicommissum.

### ANTECEDENTES HISTORICOS DEL FIDEICOMISO EN EL DERECHO ANGLOSAJON

Su origen: 1. — Romano. 2. — Germánico. 3. — Aborígen. EL USE. — Sus elementos personales. EL TRUST. — Definición, autores, naturaleza jurídica del trust, elementos constitutivos del trust. El Fideicomiso Americano.

### ANTECEDENTES HISTORICOS DEL FIDEICOMISO EN MEXICO

Origen, evolución en nuestra legislación, Ley de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios de 1924. Ley de Bancos del Fideicomiso de 1926. Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de 1932. Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares de 1941. Proyectos de modificaciones a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares y Código de Comercio.

## CAPITULO II

### NATURALEZA JURIDICA DEL FIDEICOMISO

Terminología, Definición en la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, diversas teorías que tratan de explicar la naturaleza del fideicomiso. 1. — Teoría del Mandato. 2. — Teoría Patrimonio — Afectación. Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia en relación a que el fideicomiso es considerado como una afectación-patrimonial. 3. — Teoría del Desdoblamiento de la Propiedad. 4. — Teoría del Patrimonio sin Titular. — Teoría a condición de Negocio Jurídico Indirecto. 6. — Teoría como condición del Derecho de Propiedad o Titularidad de un Derecho. 7. — Teoría como Operación Bancaria. 8. — Teoría como Negocio Fiduciario, diversas teorías, autores que consideran al fideicomiso como Negocio Fiduciario, razonamientos a favor y en contra. El fideicomiso como Contrato.

### CAPITULO III

#### ASPECTOS NOTARIALES — FUNCION NOTARIAL DEL FIDEICOMISO

El Derecho Notarial. El Notario, definición. La Fe Pública, requisitos de la fe Pública, tipos de Fe Pública clases de Fe Pública. Hechos y Actos Jurídicos. El acto jurídico y sus elementos. A. — Debe existir en la naturaleza. B. — Objeto determinable. C. — Estar en el comercio. Diferenciación entre escritura, acta y testimonio. El Instrumento Público. Elementos esenciales para la elaboración de una escritura de fideicomiso. (Título de propiedad, boletas prediales, avalúo bancario, permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, acta de nacimiento y de matrimonio en su caso, personalidad). La escritura, partes en que se compone: 1. — El encabezado, 2. — Antecedentes, 3. — Clausulado, 4. — Personalidad, 5. — Certificación, 6. — Generales, 7. — Autorización preventiva - definitiva, 8. — Expedición de testimonios.

### CAPITULO IV

#### ASPECTOS REGISTRALES DEL FIDEICOMISO

Antecedentes Históricos del Derecho Registral. A). — *Thinx.* B). — La *Auflassung*. Concepto de Derecho Registral atendiendo a su forma: 1. — Sistema de transcripción, 2. — Sistema de Folio Real, 3. — Sistema de Folio Personal. Atendiendo a su eficacia: A. — Efectos de hechos, B. — Efectos Probatorios. Atendiendo a su inscripción: a. — Sistema Sustantivo, b. — Sistema Constitutivo, c. r. — Sistema Declarativo. Registro Público de la Propiedad. Su origen, evolución, diversos reglamentos del Registro Público de la Propiedad, definición, autores, opinión personal. Principios Registrales, 1. — Publicidad, 2. — Inscripción, Jurisprudencia en el sentido de que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del comercio no constituye un elemento esencial de validez, 3. — Especialidad o Determinación, 4. — Róquacion, 5. — Consentimiento, 6. — Legalidad, 7. — Legitimación, 8. — Fe Pública Registral. Presentación del Contrato de Fideicomiso y su Inscripción en el Registro Público de la Propiedad, Extinción y reversión del Fideicomiso.

CONCLUSIONES.  
BIBLIOGRAFIA.

## CAPITULO I

### ANTECEDENTES HISTORICOS DEL FIDEICOMISO EN EL DERECHO ROMANO

Antes de comenzar el desarrollo de un tema, como lo es el Fideicomiso, tenemos que estudiar las diferentes etapas históricas, sobre las que ha evolucionado, desde sus orígenes en el antiguo Derecho Romano, hasta nuestros días: Estas etapas son las siguientes:

- 1). —LA FIDUCIA.
- 2). —EL PACTUM FIDUCIAE
- 3). —EL FIDEICOMMISSUM.

1). —La fiducia apareció en Roma y tuvo gran auge, aunque jurídicamente apareció en el Antiguo Derecho Romano anterior a la época de Justiniano, ya que en las compilaciones Justinianas no es expresamente tratado.

La Fiducia. —Es "La transmisión de la propiedad de un patrimonio a una o varias personas, llamadas fiduciarias, encargadas de administrarlo en el interés de otro u otros llamados beneficiarios, y a los que los fiduciarios deberán entregar el patrimonio una vez finido el plazo de duración de la fiducia". (1)

*La Fiducia* constituía un negocio jurídico de vasta aplicación para los latinos, en ella intervienen tres sujetos llamados: el primero Fiduciario, el segundo Fiduciante y el tercero Beneficiario.

El Fiduciario. —Es la persona que recibía una cosa y asumía la obligación de hacer uso de ella con un fin determinado.

El Fiduciante. —Era quien hacía la entrega de una cosa

El beneficiario. —El que recibía el provecho de la fiducia.

---

(1) Pompeyo Claret y Martí. — De la fiducia y del Trust. — Bosch Barcelona —1946— Pág. 13.

2.—PACTUM FIDUCIAE.—*El Pactum Fiduciae* "Es un negocio entre vivos, en el cual una o varias personas que la efectúan tienen interés". (2)

POMPEYO CLARET Y MARTI.—Lo define como "Un contrato por el cual aquel que recibe la propiedad de una cosa queda civilmente obligado a restituirla en circunstancias previamente determinados". (3)

HERNANDEZ A. OCTAVIO.—Lo define así: "Es un negocio entre vivos apoyado en la confianza y celebrado en interés de una o de las dos partes que en él intervienen". (4)

ARANGIO RUIZ.—"La aparición en Roma de la *fiducia* se presenta como una de las primeras formas de garantía real, anterior inclusive de la (prenda e hipoteca). Por virtud de ella se transmitía una cosa por *mancipatio* o *in jure cessio* al acreedor para garantizarle su crédito; pero éste, a su vez adquiría el compromiso de restituir aquella, lograda que fuera la finalidad perseguida. Ese compromiso celebrado por el acreedor era reforzado por medio de un *pactum fiduciae* o sea una cláusula mediante la cual se obligaba a remancipar la cosa". (5)

### CLASES DE PACTUM FIDUCIAE

Eran dos clases:

A).—*Cum Creditore* o *Fiducia egoísta*, tenía como fin el proporcionar al fiduciario una garantía real, con la obligación de la adquirente de reintegrarlo cuando el fiduciante hubiere cumplido con la obligación garantizada.

B).—*Cum Amico* o *Fiducia altruista*, era empleada para mediar aplicaciones en interés del fiduciante tales como administración; comodato depósito, etc., y una vez concluida la administración, regresaba al fiduciante.

### 3.—FIDEICOMMISSUM

Proviene de dos vocablos: *Fides* que significa fe o confianza, y *Committere*, que significa encomendar o encargar.

El origen del fideicomiso en Roma, apareció debido al deseo de beneficiar a ciertas personas las cuales estaban incapacitadas para heredar por medio de *Legatum* o bien a la imposibilidad de hacer testamento por encontrarse en país extranjero.

(2) Hernández Octavio A. — Derecho Bancario Mexicano, Editorial Jus. México —1956—. Tomo II pág. 232.

(3) Claret y Marti Pompeyo — Opus Cit. — pág. 8.

(4) Hernández Octavio A. — Ibidem.

(5) Arangio Ruiz. — Cit. por Domínguez Martínez A. — El fideicomiso ante la Teoría General del Negocio Jurídico, Editorial Porrúa, México, 1972. — pág. 165.

Así, apareció al Fideicomiso como una disposición fuera de testamento que podía instituirse en favor del mismo heredero o bien en favor de personas extrañas, tales como peregrinos, esclavo, solteros y casados sin hijos, etc., como es natural, en un principio la ley no daba garantía o protección alguna a estas disposiciones, las cuales únicamente se realizaban por medio de una súplica cuya ejecución dependía de aquellos en quienes confiaba el testador para el cumplimiento de su voluntad. Posteriormente debido al abuso que hicieron las personas encargadas de cumplir el fin del fideicomiso así como también a la abundancia que hubo de ellos, el emperador Augusto tuvo que darles protección jurídica. Años más tarde, el emperador Claudio la amplió, encomendándoles a los Cónsules que en forma extraordinaria velaran por la ejecución debida de toda clase de fideicomisos, creándose para su aplicación dos formas; en la ciudad aquellos de más importancia, dos magistrados y en provincia los gobernadores fueron los encargados de desempeñar la función de vigilancia del fideicomiso.

En un principio, el Fideicomiso no estaba sujeto a formalidad alguna, podía constituirse verbalmente pronunciando palabras especiales de ruego o súplica para darle solemnidad, y más tarde se impuso la forma escrita, que por medio de una carta informal llamada *Codicilo* se podía realizar, cuando había testamento se llamó codicilo testamentario y cuando no había codicilo ab-intestato.

Su efecto jurídico es haber creado una obligación a cargo del gravado o sea el fiduciario en favor del beneficiario o fideicomisario.

### CLASES DE FIDEICOMISO

Al desarrollarse esta institución se reconocían a cinco clases de fideicomiso.

A).—Puro o Simple.—Cuando el Fideicomisario a quien el heredero fiduciario debía reintegrar la herencia, no está encargado a su vez de transmitirla a otra persona.

B).—Condicional.—Era aquel constituido para que surtiera efectos en un futuro incierto previsto por el testador.

C).—Gradual o Sucesivo.—Se consideraba como tal, cuando el testador instituía heredero a una persona prohibiéndole enajenar los bienes transmitidos o parte de ellos, para que fueran conservados por la familia y si en caso en que se transmitieran a terceros los fideicomisarios futuros pudieran reclamarlos.

D).—Particular o Singular.—Se refería cuando eran cosas determinadas o especiales.

E). —Universal. —Era el que comprendía todos los bienes de la herencia, entonces el fideicomisario quedaba en la misma situación que el heredero.

La persona que aceptaba el cargo lo hacía gratuitamente, en cambio los derechos del fideicomisario se encontraban garantizados. Antiguamente y con base a lo anterior los bienes fideicomitados eran asediados por los acreedores del fideicomiso así que estos ejercían sus derechos y el fiduciario tenía que restituir los bienes al fideicomisario. Por lo que resultaba gravoso hasta que se formó la *LEY FALCIDIA*, con la cual para compensar el cargo de fiduciario, le tocaba una cuarta parte de la herencia a lo que se le llamó *cuarta falcidia*.

Luego en la época del emperador Justiniano se llevó a cabo la más grande recopilación de leyes en el Derecho Romano, para entonces ya habían desaparecido casi todas las clases de fideicomisos y también el hereditario, únicamente subsistió el fideicomiso gradual. Elementos del fideicommissum: sujetos, la celebración de un negocio fiduciario implica la concurrencia de dos personas: la primera como titular de la cosa o derecho que es objeto de la transmisión y la segunda, el adquirente de la misma y obligado a destinar lo transmitido a una finalidad determinada. A la primera persona se le denomina fiduciante y la segunda fiduciario.

En esta relación puede existir un tercer elemento o sujeto que se le denomina beneficiario que viene a hacer el destinatario de los beneficios que en la misma relación trae aparejada el fideicomiso.

### EN EL DERECHO ANGLOSAJÓN

No es posible precisar el origen de los usos por las grandes polémicas y controversias que se han suscitado y a los cuales no se les ha dado solución, sin embargo, en Inglaterra, "El *USE*, juega un papel semejante al de la Fiducia, al Fideicomiso, y al *Pactum Fiducia* Romanos porque responden a las necesidades sociales, económicas y jurídicas, iguales a los que en Roma originaron aquellas instituciones". (6) Y las operaciones características del *USE* fueron substancialmente iguales a las instituciones romanas. Algunos autores le atribuyen un origen romano, otros germánico y algunos otros aborígen.

A). —Romano. —"En el siglo XVII BACON, sostenía que el uso no deriva de la legislación Romana sino lo que más se asemeja era la *fideicommissio*, pero la posición prevaleciente en el siglo XIX, antes de que la Moderna Escuela de Historiadores surgiera, KEETON, sostenía que *USO* era la contrapartida del usufructo o fideicomiso Romano." (7)

(6) Hernández Octavio A. -- Opus Cit. pág. 235.

(7) Bacón, Keeton. -- Cit. por Batiza Rodolfo -- El Fideicomiso, Teoría y Práctica. Segunda Edición. Méx. - 1973 pág. 29.

B).—Germano.—Está sostenido por HOLMES: "el precursor del *feoffe to uses*, que no es más que el ejecutor del *use*, se encuentra en el *Treuhand* o *Salman*, que era el primitivo albacea a quien se transmitían bienes inmuebles en vida del dueño, para que a su muerte cumpliera con los fines previstos." (8)

C).—Aborígen.—Amés "Fue un producto del sistema jurídico Inglés, consecuencia lógica de la equidad actúa sobre la justicia, y estimaba que el canciller al sancionar su exigibilidad jurídica se guiaba en algunas formas por las antiguas acciones del *Common Law*" (9) "Se nota que el término *USE*, puede decirse que viene del latín *usus*, pero lo real es que proviene de la palabra *opus*, como puede comprobarse con documentos lombardos y francos, encontrados en el latín vulgar o barbaro la palabra "ad-opus", con la significación de "en su representación" posteriormente tal expresión se convirtió al francés arcaico, en la palabra "ces" "ues" que en la pronunciación Inglesa se convierte en el "USE", permaneciendo "ad opus", en el latín escrito". (10)

USE.—Significa.— "El simple encargo que una persona hace a otra, en provecho de sí misma de un tercero". (11) USE. Es el artificio creado por los ingleses para transferir la propiedad de un bien, de una persona a otra para que la segunda efectúe su administración.

ELEMENTOS DEL USE.—Los elementos del *use* son tres.

A).—*FEOFFE TO USE*.—Era quien recibía el traspaso del bien.

B).—*CESTUI QUE USE*.—Era la persona que recibía el beneficio.

C).—*SETTLOR*.—Era el propietario de los bienes o quien transmitía la propiedad.

#### EL USO COMO ANTECEDENTES DEL TRUST

El *trust* moderno como afirma Maitland se desarrolló del antiguo *use*, que consistía en: "Una transmisión de tierras realizada por acto entre vivos o por testamento a favor de un presta nombre, quien las poseería en provecho del beneficiario o *Cestui que use*". (12)

#### EL TRUST

Hasta la fecha no ha sido posible que se elabore una definición del *Trust* a pesar de su antigüedad con que fue creada ésta institución.

(8) Holmes. -- Cit. por Batiza Rodolfo. -- Opus cit. pág. 30.

(9) Amés. -- Cit. por Batiza Rodolfo. -- Opus cit. pág. 30.

(10) Maitland cit. por Batiza Rodolfo. -- Opus cit. pág. 28.

(11) Hernández Octavio A. -- Opus cit. pág. 235.

(12) Maitland. -- Cit. por Batiza Rodolfo. -- Opus cit. -- pág. 28.

Una de las primeras definiciones que más prestigio tiene es la de COKE, que lo define; "La confianza depositada en otro, que no emana de la tierra sino como una cosa accesoría, ligada por un vínculo privativo al derecho sobre ella existente y a la persona en posesión, por la cual el beneficiario no dispone de otra vía que la orden de comparecencia ante la cancillería" (13) WALTER HART. —Lo define. —"Es una obligación impuesta ya sea expresamente o por implicación de la ley, en virtud de la cual el obligado debe manejar bienes sobre los que tiene el control para beneficio de ciertas personas que indistintamente pueden exigir la obligación". (14)

OCTAVIO A. HERNANDEZ. —"Es un título fiduciario en cuya virtud, quien lo crea transmite su propiedad a otra persona, quien contrae la obligación de manejarla equitativamente en beneficio del creador del vínculo o de quien éste designe". (15)

POMPEYO CLART Y MARTI. —"Es una institución jurídica que consiste en un patrimonio independiente de todo sujeto de derecho y en el que la unidad está constituida por una afectación que es libre dentro de los límites de las leyes en vigor y del orden público". (16)

AMERICAN LAW INSTITUTE. —Formuló una definición un tanto compleja pero con cierta aceptación, "Es una relación fiduciaria con respecto a bienes que constriñe a la persona que los detenta a deberes de equidad, para administrarlos en beneficio de otra, y que nace como resultado de una manifestación de la intención para crearla". (17)

MONTAÑO CARBAJAL. —"Es una relación legal que existe entre dos o más personas, y que es de tal naturaleza, que, por virtud de ella, un tribunal de equidad puede obligar a determinada persona a que ejerza funciones de propietario respecto a ciertos bienes o derechos no en beneficio propio, sino a beneficio de tercero". (18)

#### DIFERENCIA ENTRE EL FIDEICOMISO ROMANO CON EL TRUST

"Consiste que en el primero no había separación de título basado en la equidad y del basado en la ley, sino únicamente una simple súplica que más tarde sirvió de base para un verdadero deber que se imponía al deudor de transmitir la herencia a otra persona, ya fuese inmediata-

(13) Coke. — Cit. por Batiza Rodolfo. — Opus cit. pág. 39.

(14) Walter Hart. — Cit. por Batiza Rodolfo. — Opus cit. pág. 43.

(15) Hernández Octavio A. — Opus cit. pág. 240.

(16) Claret y Marti Pompeyo. — Opus cit. pág. 38.

(17) American Law Institute. — Cit. por Batiza Rodolfo. — Tres estudios sobre el fideicomiso. — Imprenta Universitaria. — Méx. 1954. — pág. 33.

(18) Montaña Carbajal Manuel. — El fideicomiso y las instituciones fiduciarias en la Legislación Mexicana. — Tesis, UNAM 1934. pág. 13.

mente, ya después de un acontecimiento determinado: en tanto que el Trust, la propiedad absoluta se descompone en sus dos elementos constitutivos, título legal e interés en los beneficios de los cuales están investidas al mismo tiempo dos personas diferentes". (19)

"Además los fideicomisos provenían de disposiciones testamentarias, mientras que los trust ingleses, antes de que se expidiese el Estatuto sobre Testamentos, eran creados únicamente por medios de convenios entre vivos". (20)

### NATURALEZA JURIDICA DEL TRUST

Cuando estudiamos los antecedentes del use, encontramos que fue creado por los anglosajones para evadir diversas prohibiciones o cargo que las leyes imponían, en cambio se puede afirmar que el trust anglo-americano actual no tiende a evasión alguna de las leyes, pues en Inglaterra, así como en los Estados Unidos de Norteamérica, la jurisprudencia y la cooperación del legislador han formado un sistema racional y uniforme de depecho en la materia.

Se puede afirmar que los nuevos trust o fideicomisos modernos de tipo anglo-americano, corresponde a las exigencias del patrimonio familiar. Su desarrollo se ha efectuado en forma extraordinaria sin llevar consigo el fraude u otros vicios de origen pues en la actualidad auxilian a diversos actos jurídicos, civiles y mercantiles. En cambio, el criterio al respecto de su naturaleza jurídica entre diversos puntos no se han unificado, ya que para algunos autores el use y el trust significan lo mismo con la única diferencia de que el Use no fue considerado como un derecho real en los bienes, sino que era un convenio por virtud del cual, el fiduciario y causahabiente se obligaban con el fideicomisario y quien lo sucedía. En cambio el Trust o fideicomiso moderno es un patrimonio real, el fideicomiso solo es el instrumento para llevar a cabo la disposición del fiduciario, pues en ningún caso puede recibir provecho, salvo instrucciones.

Molina Pasquel. — Nos habla de la naturaleza jurídica en su obra (los derechos del fideicomisario), y nos da a conocer los principales autores con respecto a este problema.

JENKS. — "Es una obligación de conciencia adquirida voluntariamente, pero exigible por la ley cuando se acepta, para poseer o administrar bienes o ambas cosas a la vez, en conciencia para beneficio de otra persona o personas". (21)

---

(19) Montañó Carbajal Manuel. — Opus cit., pág. 16.

(20) Montañó Carbajal Manuel. — Opus cit. Ibidem.

(21) Jenks. Cit. Molina Pasquel Roberto. — Derechos del Fideicomisario. — Editorial Jus. México 1946. pág. 43.

UNDERHILL. — "Es una obligación de Equidad que obliga a una persona llamada TRUSTEE a manejar bienes sobre los que tiene el control, que se llaman *Trust Property* (bienes en *Trust*), para beneficio de personas llamadas beneficiarios o CESTUI-QUE-TRUST, de los que puede formar parte, cualquiera de los cuales pueden hacer efectiva la obligación". (22)

STORY. — "Es un derecho, título o interés equitativo sobre bienes muebles o inmuebles distinto de la propiedad legal que los grava. El Trustee es la persona que posee el título legal bajo la convención implícita o explícita de servirse de ellos y de sus productos para el uso o beneficio de otra persona". (23)

SALMOND. — "Bienes en *trust* son aquellos que son propiedad de dos personas al mismo tiempo, cuya relación entre si es tal, que uno de ellos tiene la obligación de usar su propiedad para beneficio del otro. El primero es llamado Trustee y su propiedad es la propiedad del Trust. El segundo se llama Beneficiario, y su propiedad se llama propiedad Beneficiaria". (24)

REMO FRANCESCHELLI. — "El trust es una relación fiduciaria derivada de la voluntad privada o de la ley, en virtud de la cual el que tiene sobre determinados bienes o derechos la propiedad formal o la titularidad, ésta obligado, por efecto de la propiedad substancial que no le corresponde a custodiarlos y administrarlos, y en cualquier caso a servirse de ellos para provecho de uno o más beneficiarios". (25)

PIERRE LEPAULLE. — "El *trust* es una institución jurídica que consiste en un patrimonio independiente de todo sujeto de derecho y cuya unidad está constituida por una afectación que es libre dentro de los límites de las leyes en vigor y de orden público". (26)

Analizando los diversos conceptos se puede deducir dos afirmaciones básicas:

A). — Existe dualidad de derechos (el legal regido por *Common Law* y el equitativo regido por el Derecho de *Equidad*).

B). — El trust debe explicarse, analizando los derechos del fideicomisario.

Aquí existen dos corrientes de autores.

Jonks y Underhill. — Afirman que el derecho que ponen a su fa-

---

(22) Underhill. — Ibidem.

(23) Story. — Cit. por Molina Pasquel Roberto. Opus cit. pág. 44.

(24) Salmond. — Cit. por Molina Pasquel Roberto. — Ibidem.

(25) Remo Franceschelli. — Cit. por Molina Pasquel Roberto. — Opus cit. pág. 144.

(26) Pierre Lepaulle. — Cit. por Molina Pasquel Roberto. — Opus cit. pág. 63.

vor el fideicomiso o *Cestui que Trust*, es de carácter penal en contra del Trustee o fiduciario, mientras que Salmond y Story afirman que existe derecho real de propiedad por parte del fideicomisario.

Respecto a los conceptos de los autores Remo Franceschelli y Pierre Lepaulle son los más importantes por ser el enlace del fideicomiso inglés-americano con el derecho latinoamericano.

Para Remo Franceschelli. — Existe dualidad de derechos de propiedad (uno para el fiduciario y otro para el fideicomisario) esta es la teoría del desdoblamiento de la propiedad originaria, en otras palabras es un derecho de propiedad distinto. "Al derecho del Fiduciario se denomina propiedad legal y el derecho del fideicomisario propiedad substancial". (27)

La teoría de Lapaulle considera que al constituirse el *Trust* se crea un patrimonio independiente, por que los bienes del *trust* salen del dominio del *Settlor*, pero no pasan a ser propiedad del Trustee, sino solo un derecho legal. Respecto al *Cestui que Trust*, tampoco pasan a ser propiedad sino solo tienen un derecho económico.

#### ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL TRUST

A). — Patrimonial. — "Cualquier elemento activo, puede servir de abstracto material al *Trust* que puede estar compuesto no solo por elementos materiales, sino también por derechos y éstos pueden ser reales o de crédito". (28)

B). — Afectación. — Dentro de la esencia propia del *Trust* la afectación "De los bienes a un fin es un elemento esencial del *Trust*". (29)

Ya que si no hay bienes no hay *Trust*. "La afectación debe ser objetivamente determinada o determinable". (30)

C). — Personales y partes integrantes del *trust*.

"1). — *El settlor*. — Creador del *trust-fideicomitente*.

2). — *Trustee*. — Fiduciario. (Es el ejecutor del *trust* equivalente al FEOFEE).

3). — *Cestui que trust*. — El beneficiario-fideicomisario." (31)

El *Settlor* lo constituye por medio de su voluntad, declarada en debida forma y que contiene la afectación de su patrimonio a un fin. Es-

---

(27) Remo Franceschelli. — Cit. por Molina Pasquel Roberto. Opus cit. pág. 45.

(28) Claret y Martí Pompeyo. — Opus cit. pág. 66.

(29) Morice C. — Cit. Claret y Martí Pompeyo. — Opus cit. pág. 68.

(30) Claret y Martí Pompeyo. — Ibidem.

(31) Claret y Martí Pompeyo. — Opus cit. pág. 49.

te patrimonio una vez creado el *Trust*, ha de ser distinto del settlor sino sería mandato o depósito pero no un trust.

Settlor. —Esta persona que constituye el trust o fideicomiso traspasando al trustee (fiduciario), su propiedad o titularidad de sus derechos a un fin determinado.

Trustee o Fiduciario. —Es cualquier persona física o moral con capacidad, encargada de recibir los bienes que le traspasa el settlor, posee la propiedad legal (*Common Law*). Es "La persona encargada de realizar las intenciones del Settlor, aquel que toma posesión de los bienes y los administra como propietario de los mismos". (32)

*CESTUI QUE TRUST* O FIDEICOMISARIO. — Es la persona que recibe el beneficio del *trust* o fideicomisario por tal motivo se le atribuye la propiedad equitativa o derecho de equidad o sea "Es el beneficiario del trust, el que goza del beneficio real de la disposición, aquel cuyo provecho se constituyó y funciona el *Trust*".(33)

## EL TRUST O FIDEICOMISO ANGLOSAJON - AMERICANO EN NUESTRO PAIS

El desarrollo y la evolución del *trust* son distintos aún cuando en Estados Unidos tomó de la antigua Inglaterra sus sistemas Jurídicos, sus estudios y estructuras del *Trust* inglés así es que no hubo gestación alguna, simplemente pasa a la legislación Norteamericana depurado, pues es adaptado en considerable grado su ejecución, ya que lo practican las empresas aseguradoras, las instituciones bancarias, y en general ha sido muy útil como instrumento jurídico para las grandes empresas financieras.

Panamá es el primer país cuya legislación introdujo el *trust* en la América Latina. La ley de Fideicomisos Panameños fue estudiado y plasmado por Ricardo J. Alfaro.

## EL FIDEICOMISO EN MEXICO

ORIGEN. —El fideicomiso en nuestro país, se considera una adopción de importancia que introdujeron nuestros legisladores de la institución del Derecho Angloamericano denominado EXPRESS TRUST, inspirado tal vez en las teorías de Pierre Lepaulle y Ricardo J. Alfaro, o bien tal vez debido a la influencia que ejerció en ellos la diversa y amplia aplicación que había tenido la historia del *Trust* en los países anglosajones.

Los Estados Unidos dieron un gran impulso al *Trust* al extender su aplicación a la actividad bancaria.

---

(32) Idem. pág. 51.

(33) Idem. pág. 52.

Los grandes éxitos de los bancos fiduciarios norteamericanos y la inversión de capital norteamericanos en México, proyectaron sobre nuestro país la institución del *Trust*.

SU EVOLUCION. — Fue así como a través de esas inversiones fueron utilizadas como medios de garantía (EMISION DE BONOS) destinados a financiar la construcción de ferrocarriles, entonces vigentes el Código Civil de 1884 y la ley de Ferrocarriles de 1889 que presentaron con el TRUST DEED se observó que aún otorgado en el extranjero, surtió efectos jurídicos conforme a las leyes mexicanas.

#### EL FIDEICOMISO EN NUESTRA LEGISLACION

El primer intento de aceptar jurídicamente al fideicomiso en nuestra Legislación fue realizado el 21 de noviembre de 1905 por José Y. Limontour (Secretario de Hacienda en ese entonces) para la cual envió a la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, "Una iniciativa que faculte al ejecutivo para que expida la ley por cuya virtud puedan constituirse en el país instituciones comerciales encargadas de desempeñar las funciones de agentes fideicomisarios". (34)

Sin embargo éste proyecto parece ser que nunca se le dió la importancia debida, porque existía la crisis bancaria de esa época. No fue sino hasta el año de 1917 cuando se empezaron a crear las nuevas bases para el sistema bancario con motivo de haberse establecido la constitución política de la República.

Posteriormente Enrique C. Creel en 1924, después del movimiento revolucionario propuso el proyecto de Limontour durante la convención bancaria de ese año, expuso que era necesario la creación de compañías bancarias de fideicomiso y ahorro, (siendo las operaciones principales las de hipoteca, contratos de fideicomiso sobre bienes muebles e inmuebles, de administración, emisión de bonos, etc.)

Esta convención bancaria de 1924 emitieron su opinión y la propusieron a la Secretaría de Hacienda. Sin embargo tuvo la misma suerte que el proyecto de Limontour, pero quedó el antecedente, sus bases principales para que poco tiempo después, se le diera importancia en las leyes posteriores de nuestra legislación mexicana.

---

(34) Cit. por Batiza Rodolfo. — Opus Cit. pág. 84.

## LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO Y ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS DE 1924

El 16 de enero de 1925 con la publicación en el diario oficial, se dió a conocer una ley de fecha 24 de Diciembre de 1924 bajo el Título de Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios.

Esta Ley, disponía que las instituciones que reglamentaba tenían en común una función principal que era la de servir a los intereses del público en varias formas, para administrar los capitales que les confiaban, así como ser el representante común de bonos hipotecarios.

En el Artículo 7o. decía que debían de contar estas instituciones con un capital mínimo de \$ 1,000.000.00 (UN MILLON DE PESOS 00/100). Para el Distrito Federal y de \$ 500.000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100). Para los Estados y Territorios Federales, su duración de 30 años como máximo.

En su Artículo 74 decía que los bancos de fideicomiso se regirían por una ley especial, la cual se expediría próximamente.

Tiempo después Vera Estañol, elaboró otro proyecto, que era para la formación de la Ley de Compañías Fideicomisarias y de Ahorros, parece que éste proyecto si tuvo la influencia necesaria para establecer la ley de Bancos de Fideicomiso de 1926.

### LEY DE BANCOS DE FIDEICOMISO DE 1926

Fue publicada en el diario oficial del 17 de junio de 1926 y dividida en 86 artículos agrupados como siguen:

- 1). — Objeto y constitución de los bancos de fideicomiso.
- 2). — Operaciones de Fideicomiso.
- 3). — Departamento de Ahorros.
- 4). — Operaciones Bancarias de Depósito y descuento.
- 5). — Disposiciones generales

Su principal objeto era celebrar operaciones por cuenta ajena en favor de terceros, se reducía el capital a \$ 500.000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100), para el Distrito Federal y a \$ 250.000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100), para los Estados y Territorios Federales, además les era prohibido a los bancos y compañías extranjeras que tuvieran agencias o sucursales en el país que se dedicaran a operaciones fiduciarias.

El Artículo 6o. definía al Fideicomiso como mandato pues decía: "El fideicomiso es un mandato irrevocable en virtud del cual se entregan al banco, con carácter de Fiduciario, determinados bienes para que disponga de ellos o de sus productos según la voluntad del que los entre-

ga, llamado fideicomitente, a beneficio de un tercero, llamado Fideicomisario o beneficiario".

(Artículo 7o. y 102). Esta ley establecía en sus artículos, que el fideicomiso se contrbuye para fines licitos unicamente, (por escritura pública. Documento privado y testamento), Art. 103.

La Ley antes citada fue inspirada en la teoría de Ricardo J. Alfaro, quien dió a conocer el concepto de ser mandato irrevocable el fideicomiso.

### LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO DE 31 DE AGOSTO DE 1926

Publicada en el diario oficial de 29 de noviembre de 1926, ésta ley derogó la Ley de Bancos de Fideicomiso y la Ley de 1924.

Esta Ley solo daba influencia y validez a las instituciones de Crédito, autorizados expresamente con el carácter de Bancos de Fideicomiso, los que tenían por objeto las operaciones por cuenta ajena y en favor de terceros, dió la definición de la naturaleza del Fideicomiso, dió normas y formas de constituirlo.

Sin embargo se conservó la misma falla de mandato irrevocable pues lo define como: "El fideicomiso es un mandato irrevocable en virtud del cual se entregan al banco, con el carácter de fiduciario, determinados bienes para que disponga de ellos o de sus productos según la voluntad del que los entrega, llamado Fideicomitente, en beneficio de un tercero llamado fideicomisario o beneficiario"

A mi manera de ver únicamente cambia una palabra dice: A beneficio la de 1924, y la de 1926 en beneficio, por lo que siguió igual a la definición de 1924. Quizás la explicación de la naturaleza del fideicomiso en ese entonces estriba en que Trust o Fideicomiso Anglosajon es por excelencia un acto Traslativo de Dominio y no un Mandato, en la cual no existe el traslado de dominio, he ahí la confusión de su definición.

### LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACION DE CREDITO DE 1932

Publicada en el diario oficial el 27 de agosto de 1932, entra en vigor el 15 de septiembre de ese mismo año. Esta Ley trae consigo una gran utilidad para el desenvolvimiento económico del país y para un gran desarrollo, pero requiere de una definición clara del contenido y sus efectos, a que la ley de 1924 y 1926, no precisaron nada. Esta misma ley establece que solo se constituían fideicomisos, cuando el fiduciario sea una institución sujeta a la vigilancia del Estado, la misma ley establece que son instituciones de crédito las Sociedades Mexicanas que

tengan por objeto las prácticas de operaciones en activas de crédito y la celebración de operaciones en las que actúan como fiduciarias.

Esta misma ley desechó la definición de 1926 por existir contradicción al definir el fideicomiso como mandato.

Así el Art. 346 es el siguiente "En virtud del fideicomiso, el Fideicomitente destina ciertos bienes, a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria."

Considero que es más bien un sentido amplio el que se trató de dar al Fideicomiso no es una definición, sino una imagen de lo que se puede lograr o hacer con el fideicomiso. Como crítica considero que el fideicomitente al destinar, transmitir y afecta determinados bienes a una institución fiduciaria, para el logro de un fin determinado, siendo ese fin lícito y permitido por las leyes.

Esta transmisión implica afectación del dominio de sus bienes o derechos a favor del fiduciario el cual recibe la titularidad en beneficio del fideicomisario que es el verdadero titular, salvo disposición en contrario.

#### LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO Y ORGANIZACIONES AUXILIARES DE 1941

Fue publicada el 31 de mayo de 1941 y entró en vigor el 2 de junio de ese mismo año. Las instituciones fiduciarias se reglamentan en los artículos 44 al 46, 126, 127, 135 al 138 y 156.

Esta ley abrogó a la ley de 1932, unifica los criterios de la ley de títulos y operaciones de Crédito, ya que su texto contiene las operaciones de fideicomiso, conserva íntegros los preceptos de la ley anterior y modifica el capítulo relativo a las operaciones de inversión que realizan las instituciones de crédito en el desempeño de su función de fiduciarias.

La Ley de Títulos y Operaciones de Crédito de 1932, y la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares de 1941, son en la actualidad las que nos rigen, la primera es la ley sustantiva en materia de fideicomiso y la segunda la ley adjetiva o administrativa.

#### PROYECTOS DE MODIFICACION A LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO, LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO Y ORGANIZACIONES AUXILIARES Y CODIGO DE COMERCIO.

Debido a que nuestro fideicomiso fue una adopción del *trust* anglosajón-Américano, es natural que después de 42 años de haberse aceptado en nuestro país ésta institución, se observe que hay lagunas e im-

precisiones sobre las leyes que rigen al fideicomiso, lo cual como es de esperarse existen errores, sin embargo, en la actualidad nuestros legisladores se han dado cuenta y han llevado a cabo trabajos y estudios a manera de darle una mejor proyección al fideicomiso.

La Asociación de Banqueros de México, durante la convención de 1945. Nombró una comisión integrada por algunos intelectuales con amplios conocimientos sobre esta materia, a fin de resolver las impresiones y lagunas que existen.

En 1949 hasta a fines de 1950. estuvo integrado por los señores, Gustavo R. Velasco, Roberto Molina Pasquel, Manuel Ulloa Ortiz, Martínez Báez, José Kuri Breña, Eduardo Trigueros y Juan Landerreche Obregón, los cuales formularon un proyecto de reformas al capítulo de fideicomiso de la ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Este programa toca los siguientes puntos

A). —Revisión de la legislación sustantiva sobre el fideicomiso contenido en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

B). —Revisión de la Legislación Administrativa o Adjetiva sobre fideicomiso que existe en la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.

C). —Regularización de los aspectos fiscales del Fideicomiso.  
Entre los puntos principales de esta convención, se trataron:

1). —Es en el Fideicomiso la Transmisión al fiduciario y la adquisición por éste, como titular de los derechos materia del mismo.

2). —La substitución de los términos nulidad de los fideicomisos constituidos a favor del fiduciario por la determinación de los efectos de la ilicitud de esta clase de fideicomisos.

3). —Problema de si los fideicomisos realizados en favor de terceros son nulos o revocables.

4). —Definición de facultades, obligaciones y responsabilidades de las Instituciones Fiduciarias, Derechos del Fideicomitente y del Fideicomisario.

5). —Autorización de los Fideicomisos con duración indefinida cuando sean a favor de personas jurídicas de interés público (FINES NO LUCRATIVOS), de auxilio mutuo, instituciones de beneficencia, de enseñanza, investigación científica, etc.

Todo esto se encuentra en los artículos 346 al 370 del proyecto de 1950 relativo a las reformas del capítulo V Título III de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito. Concepto del proyecto de 1950. En el

fideicomiso la Institución Fiduciaria adquiere la titularidad de un derecho que le transmite el fideicomitente y está obligada a ejercitarlo para la realización de un fin o en interés del fideicomisario.

CRITICA. — Cuando se habla de que la institución fiduciaria adquiere la titularidad del dominio de los bienes o derechos que se transmiten no se trata de un concepto vacío, como nos dice Batiza en su obra, sino que el fiduciario adquiere la titularidad, porque se le transmite la facultad de ejercicio de un derecho, obligando a dicho fiduciario a la realización del fin, que generalmente se establece en interés del fideicomisario.

PROYECTO DE 1955. — Es el proyecto de la Comisión de la Secretaría de Economía, (revisora del Código de Comercio), toma como base el proyecto de 1950 de la Asociación de Banqueros, en general es lo mismo, excepto algunas adiciones respecto a los artículos 347, 349, 353, 355, 361, 362, y 364, ya que la comisión prefirió la reforma parcial a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y no esperar a la aprobación total del mismo Código de Comercio.

Proyecto de 1960. — Esta vez estuvo integrado por Roberto Molina Pasquel, Antonio Martínez Báez, Alfonso Zahar Vergara, Carlos Zorrilla, Manuel Ulloa Ortiz, Vázquez Arminio, José Antonio Camacho, Gabriel Salinas y José Pintado Rivero, quienes formularon un nuevo proyecto de reformas al capítulo de Fideicomiso de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

En éste proyecto de 1960 se adquiere un concepto de Fideicomiso. (art. 908). En virtud del fideicomiso, el fideicomitente transmite la titularidad de un derecho al fiduciario, quien queda obligado a ejercitarlo para la realización de un fin lícito determinado.

## CAPITULO II

### TERMINOLOGIA DEL FIDEICOMISO

Etimológicamente la palabra Fideicomiso se deriva del vocablo latino Fideicomiso hablado de Fideicommissum, cuyas raíces, son: *FIDES* significa FE, y *Commissum*, participio pasivo de *Committo*, significa confiar, este a su vez, se divide en dos vocablos; *cum*; indica con y *mitto*; enviar.

El diccionario de la Real Academia Española asienta en la palabra Fideicomiso, que es un término foréense, que indica una disposición testamentaria por la cual el testador deja su Hacienda encomendada a la fe de alguno, para que ejercite su voluntad.

**DEFINICION DE FIDEICOMISO.**—El artículo 346 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito da este concepto.—“En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria”.

En realidad no es precisamente una definición, sin una explicación que consiste en hacer que uno se esfuerce para construir una definición más doble a la realidad, con sus elementos personales, el objeto, sus finalidades, la transmisión del dominio, ya sea total o temporal de los bienes fideicomitidos o bien simplemente la administración.

Con esto no quisiera caer en una confusión al tratar el fideicomiso con el Negocio Fiduciario, ya que es muy común que las personas confundan estas disciplinas. En realidad el fideicomiso es la pauta, es el concepto amplio, y el negocio fiduciario es la realización concreta de los fines propuestos por las partes. En esto quisiera profundizar más ampliamente en el inciso correspondiente a este tema.

### LA NATURALEZA JURIDICA DEL FIDEICOMISO

Para lograr una definición clara y precisa, es necesario conocer a través del estudio, su naturaleza jurídica, para ello consideramos diversas teorías fundamentales.

I.—TEORIA DEL MANDATO.—Su máximo exponente es Ricardo J. Alfaro, quien expuso al fideicomiso como "Un mandato irrevocable en virtud de cual se transmiten a fiduciario determinados bienes a una persona llamada fiduciario, para que disponga de ellos conforme lo ordene el que los transmite llamado fideicomitente, a beneficio de un tercero llamado beneficiario". También lo considero un acto en virtud del cual se transmiten determinados bienes a una persona llamada fiduciario para que disponga de ellos conforme la ordene la persona que los transmite llamado fideicomitente, a un beneficiario o tercero llamado fideicomisario conservando además el mandato irrevocable. Art 6o. Ley de Bancos de Fideicomiso de 1926. (1)

Así visto, lo que hace el fiduciario es un encargo del fideicomitente, pues mandato es un contrato por medio del cual una persona se obliga a prestar algún servicio a hacer alguna cosa por cuenta o encargo de otras. "El Mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga". Art. 2546 C. C.

DIFERENCIAS: El Fideicomiso es irrevocable o revocable según se lo haya reservado el Fideicomitente.

El Mandato es revocable.

El Fideicomiso implica transmisión de bienes.

El mandato no implica esa situación.

El Fideicomiso implica afectación. (Están sujetos a un régimen nuevo).

En el mandato no hay afectación. (El mandante es siempre el dueño).

En el fideicomiso no tiene que consultar al mandante.

El mandatario debe consultar al mandante.

Sus elementos:

1.—La transmisión del patrimonio.

2.—La destinación de los bienes a formar un patrimonio nuevo.

3.—El encargo a efectuar, además del objeto, fin y sujetos.

Teoría, que como es visto no es aceptada por la diversidad de fundamento y fondo, sin embargo, no deja de reconocérsele a este autor el inicio o huella que dejó con el propósito, tal vez, de que dicho razonamiento sea superado por otras teorías como se verán más adelante.

---

(1) Cit. Rodolfo Batiza. El fideicomiso, Teoría y Práctica. Segunda Edición 1973. Editorial Libros de México, Méx. Pág. 94.

II.—Teoría de Pierre Lapaulle, considera al fideicomiso como un patrimonio de afectación. (Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de 1932).

Afectación "Es la acción y efecto de afectar y este verbo según la academia y según *Escrache*, significa empeñar o hipotecar una cosa bien mueble o inmueble, para garantizar el cumplimiento de una obligación". (2)

"La Suprema Corte de Justicia ha sostenido en relación con la Naturaleza del Fideicomiso y conforme a los artículos 346, 351 y 356 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, se concibe al fideicomiso como una afectación patrimonial a un fin cuyo logro se confía a las gestiones de un fiduciario, afectación por virtud de la cual el fideicomitente queda privado de toda acción o derecho de disposición sobre los bienes fideicomitados, de los cuales para ser titular la Institución Fiduciaria para el exacto y fiel cumplimiento del fin lícito encomendado".

En realidad se trata de una relación personal en el fideicomiso mismo, en la que estriba la obligación impuesta al fiduciario de afectar los bienes o derechos recibidos a una finalidad lícita determinada.

III.—Teoría de Remo Francischelli de el desdoblamiento de la propiedad, esta teoría se aceptó en nuestro fideicomiso en práctica. Por principio su exponente es Lizárdi Albarrán, quien traduce ese desdoblamiento como: "La propiedad legal que es el fiduciario y como beneficiario económico al fideicomisario en cuanto que en beneficiario a la transmisión de la propiedad". (3) Según este autor lo que adquiere el fiduciario es aquello que se desprende de un bien, cuyo derecho es temporal y su fundamento es el fin a realizar y carecer para su titular de todo valor económico sea el fideicomitente transmite al fiduciario los bienes o derechos que constituyen el patrimonio de la operación, para que a través de este ejercicio se cumplan todos los fines que el fideicomitente-fideicomisario señale expresamente.

"Por un lado tenemos un derecho real de que es titular el fiduciario pero sin contenido económico y el del fideicomisario con valor económico, pero con efectos excepcionales, que más bien tienden hacia la protección del fideicomisario contra actos indebidos del fiduciario, aunque encuentra las limitaciones que impone la naturaleza de los bienes objeto de la operación". (4)

"Estos derechos tienen una relación entre sí, pero con tendencia a confundirse en el derecho real de propiedad originaria" (5) Es

---

(2) *Escrache*. Cit. Domínguez Martínez Jorge A. El fideicomiso ante la teoría General del Negocio Jurídico, Editorial Porrúa, Méx. 1972, pág. 145.

(3) Lizárdi Albarrán Manuel. Ensayo sobre la Naturaleza Jurídica del Fideicomiso. Tesis. México, 1945, pág. 201.

(4) Lizárdi Albarrán Manuel. Opus cit. pág. 201.

(5) *Ibidem*.

criticable esta teoría ya que el derecho de propiedad es indivisible consistente, en que es un derecho absoluto que excluye la posibilidad de dos titulares diferentes, porque la existencia de uno necesariamente elimina al otro.

IV.—El fideicomiso como patrimonio sin titular.—Según Landerreche Obregón el fideicomiso "Constituye un patrimonio autónomo, es decir, que no pertenece a ninguna de las personas que participan en el fideicomiso, y al cual quedan transferidos los derechos afectados por el Fideicomitente" (6) Opina que "Resulta económicamente y jurídicamente fundada la formación de un patrimonio autónomo destinado a un fin lícito, sin que necesariamente tenga un propietario determinado, sino la condición de que un órgano realice las finalidades que se persiguen". (7) Necesariamente considero que debe tener ese patrimonio un titular ya que sin él se traduciría como aquello que se cumple y ya no existe.

V.—EL FIDEICOMISO A SU CONDICION DE NEGOCIO JURIDICO INDIRECTO.—El fideicomiso es un negocio jurídico indirecto en cuanto a la transmisión de la titularidad del dominio que es propiamente su base, no persigue los fines o resultados propios de la misma, sino por el contrario, son otros, a cuyo resultado se someten las partes contratantes, fines que por otro medio legal los obtendríamos de acuerdo con nuestro sistema legal, como por ejemplo; la compraventa o bien la hipoteca, esto es para mí el negocio fiduciario.

No obstante esto, Rodríguez Rodríguez; dice que: "El fideicomiso es una variedad o modalidad del negocio fiduciario". (8) no estoy de acuerdo con él, ya que el negocio fiduciario es atípico por definición como lo veremos más adelante. Compuesto de dos negocios totalmente diferentes, uno oculto en el que intervienen las partes únicamente y otro exteriorizado cuyos efectos van contra terceros, y el fideicomiso es un negocio jurídico, típico y único, así que no hay equiparación.

Además según su opinión "Los fines de fideicomiso (transmisión de bienes para fines de beneficencia, para pagos de rentas, para garantía de obligaciones, para administración) . . . en realidad la transmisión se quiere realmente, pero no así sus efectos, sino por los que las partes señalan los que podrían obtenerse mediante la utilización de otros negocios jurídicos". (9)

Lizardi Albarrán.—Opina más o menos igual que Rodríguez Rodríguez "Pues hecha la salvedad de la diferencia que existe entre nego-

---

(6) Landerreche Obregón Juan. Naturaleza del Fideicomiso en el Derecho Mexicano. Revista de Derecho y Ciencias Sociales. Jus. Méx. 1942. pág. 15.

(7) Landerreche Obregón Juan. Opus cit. pág. 16.

(8) Rodríguez Rodríguez Joaquín. Curso de Derecho Mercantil. Editorial Porrúa, Méx. 1969. pág. 119.

(9) Rodríguez Rodríguez Joaquín. Opus cit. pág. 120.

cio indirecto y del fideicomiso por ser innominado el primero y típico el segundo, está correcta toda la estructura de un negocio indirecto" (10)

Para Ascarelli. —Considera que "Las partes recurren a un negocio jurídico determinado, pero el último fin práctico que se proponen no es de hecho el que normalmente se actúa a través del negocio por ellos adoptado, sino por un fin diverso frecuentemente análogo al de otro negocio, con mayor frecuencia carente de una determinada forma típica en determinado ordenamiento". (11)

Para Messineo. —El negocio indirecto es "Aquel en que, para conseguir un determinado efecto jurídico, se escoge una vía transversal en lugar de la que sería natural y se produce una disonancia entre el medio empleado que es un negocio típico y el fin práctico perseguido". (12)

Así "El fideicomiso es un negocio jurídico indirecto unilateral o plurilateral" (13). "El fideicomiso se presenta como una declaración unilateral de voluntad, cuando el fideicomitente declara su voluntad de constituir un fideicomiso, la que se establece en un acto entre vivos o bien por testamento". (14) Según es de verse en el artículo 352 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

Cuando la declaración de voluntad se hace entre vivos, se obliga al propio fideicomitente, claro que esta declaración o puede revocar posteriormente, cuando así se lo haya reservado Artículo 357, Fracción VI. En el que se establece: El fideicomiso se extingue: "Fracción VI": "Por revocación hecha por el fideicomitente cuando éste se haya reservado expresamente ese derecho al constituir el fideicomiso". Y esto es sin perjuicio de que el fideicomisario o la institución fiduciaria acepten, ya que no es necesaria dicha declaración al menos en este caso. Ejemplo al aceptar la institución fiduciaria no se considera una condición para constituirse, sino más bien para su ejecución. En esas condiciones el acto constitutivo del fideicomiso por testamento, no debe concurrir la institución fiduciaria, tan solo es nominada por fideicomitente, (quien acepta o rechaza el cargo) siendo su aceptación indispensable para configurar el fideicomiso, pero no para su constitución, ya que si esa aceptación no se produce el Fideicomiso cesará, según es de verse en la parte final del artículo 350 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito "El fideicomitente podrá designar varias instituciones fiduciarias para que conjunta o sucesivamente desempeñan el fideicomiso, estableciendo el orden y las condiciones en que hayan de substituirse. Salvo lo dispuesto en el acto constitutivo de fideicomiso, cuando la institución fiduciaria no acepta, o

---

(10) Lizardi Albarrán Manuel. Opus cit. pág. 111 y 112.

(11) Ascarelli. Cit. Domínguez Martínez Jorge A. Opus cit. pág. 181.

(12) Messineo. Cit. Domínguez Martínez Jorge A. Ibidem.

(13) Rodríguez Rodríguez Joaquín. Ibidem.

por renuncia o remoción cese en el desempeño de su cargo, deberá nombrarse otra para que la substituya, si no fuere posible esta substitución, cesará el fideicomiso".

Cervantes Ahumada.—Sostiene que "El acto constitutivo del fideicomiso es siempre una declaración unilateral de voluntad". (15) a esto yo no lo considero aceptable, ya que como dije antes, la declaración unilateral de voluntad, se da por testamento únicamente, y para su constitución se requiere la aceptación de la institución fiduciaria.

En el acto constitutivo del fideicomiso, la institución fiduciaria es parte de mismo, es decir, representa intereses opuestos o contrarios que se llegan a coordinar en la misma declaración del fideicomitente y de la fiduciaria. Se trata pues de un negocio plurilateral, ya que hay acuerdo de voluntad por ambas partes, y dado a que las instituciones fiduciarias solo lo ejercen las reconocidas por la Ley General de títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 350 de esta misma ley que dice: Párrafo Primero.—"Solo pueden ser fiduciarias las instituciones expresamente autorizadas para ello conforme a la Ley General de Instituciones de Crédito".

## VI.—EL FIDEICOMISO COMO MODALIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD O TITULARIDAD DE UN DERECHO

En realidad crea una modalidad al Derecho de Propiedad, sobre esto se ha discutido mucho, para algunos tratadistas, la constitución del fideicomiso debiera ser por escrito y siempre ajustado a los términos de la legislación común sobre transmisión de los derechos o de la propiedad o titularidad de las cosas que se afectan en fideicomiso. Así Rodríguez Rodríguez, establece que "El fideicomiso implica por parte del fideicomitente una transmisión de dominio, abarcando incluso la sesión y Derechos" (16) Para otros en el fideicomiso no hay tal transmisión, sino que se transmite la titularidad de los derechos o de la propiedad que tiene sobre sus bienes el fideicomitente entre ellos, Cervantes Ahumada. A lo que afirma que: "La Institución Fiduciaria es Titular no propietaria de los bienes fideicomitados" (17) es decir el fideicomitente transmite su derecho o sus bienes de su propiedad y la institución fiduciaria recibe la titularidad recibe de esos bienes o derechos en beneficio del mismo fideicomitente o bien de una tercera persona (fideicomisario).

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha fallado a favor de que en el Fideicomiso se transmite la propiedad a pesar de que el efecto traslativo de dominio no se puede asimilar por completo a la transmisión

---

(14) Rodríguez Rodríguez Joaquín. *Ibidem*.

(15) Cervantes Ahumada Raúl. *Títulos y Operaciones de Crédito*. Editorial Herrero, S. A. 5a. edición, 1966. pág. 305.

(16) Rodríguez Rodríguez Joaquín. *Opus cit.* pág. 121.

(17) Cervantes Ahumada Raúl. *Opus cit.* pág. 306.

del derecho de propiedad, lo que se produce por ejemplo, (en la compraventa) y el fideicomiso (negocio) solo la transmisión para el efecto de que el fiduciario pueda realizar el fin encomendado.

Aún así yo considero, que lo que se transmite es la propiedad o un derecho y lo que recibe la institución fiduciaria es la titularidad de ese derecho o de esos bienes y a esto el Artículo 443 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, en el sentido de que para efectos de dicha ley no hay transmisión de dominio del Fideicomitente para la Fiduciaria.

Así tenemos que el Proyecto de Código de Comercio en su artículo 808 lo redacta en los siguientes términos: "Por el fideicomiso, el fideicomitente transmite la titularidad de un derecho al fiduciario, quien queda obligado a realizarlo para la realización de un fin determinado". (18)

Posteriormente en otro proyecto, citado por Cervantes Ahumada, en el Artículo 838 del Proyecto para el Nuevo Código de Comercio, precisa el mismo concepto antes expuesto, agrega además en el artículo 839 que "Los bienes fideicomitidos constituirán un patrimonio autónomo que estará afectado al fin del fideicomiso. En relación con dichos bienes, sólo podrán ejercitarse las acciones y derechos que derivan del fideicomiso o de su ejecución". (19).

VII.—EL FIDEICOMISO COMO OPERACION BANCA-  
RIA.—De acuerdo con el artículo 350 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito. El fideicomiso solo puede ser practicado por instituciones de Crédito, al menos aquí en México, las que expresamente son autorizados para ello conforme a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, así como por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

La Organización de estos en los artículos 44-46-127-136-137 y 138 de la referida ley, además con fundamento a lo establecido en este último precepto en relación con el artículo 75 fracción XIV del Código de Comercio. Rodríguez Rodríguez afirma que "El fideicomiso es una operación bancaria, es acto de comercio". (20) Y a su vez, el artículo 350 de la LTOC, de conformidad con el artículo 1o. de la LTOC es "También acto de comercio como operación de crédito". (21)

Este autor advierte la duda en que si "El fideicomiso es una operación de crédito o bien un servicio bancario considerando que es más bien un servicio bancario". (22) En realidad Rodríguez Rodríguez lo consibe como operación bancaria parcialmente, sin embargo, considera a ambos que en realidad es una operación de crédito debido a su reglamentación en la ley de títulos y operaciones de crédito.

(18) Batiza Rodolfo. Opus cit. pág. 130.

(19) Cervantes Ahumada Raúl. Opus cit. pág. 305.

(20) Rodríguez Rodríguez Joaquín. Opus cit. pág. 122.

(21) Ibidem.

(22) Ibidem.

CABANELLAS.—Dice operación de crédito "Aquella en la cual una de las partes se obliga a una prestación futura, que por lo general, se funda en la confianza que inspira o en la solvencia de que goza", y la operación bancaria como "Cualquiera de las transacciones o negocios en que una entidad bancaria interviene, ya como parte principal o accesoria". (23)

RODRIGUEZ RODRIGUEZ.—Dice: como "Operación bancaria es toda aquella operación de crédito practicado por un banco con carácter profesional y como eslabón de una serie de operaciones activas y pasivas similares". (24)

Como resumen se establece al fideicomiso como una operación bancaria con base a la confianza del negocio fideicomitado y con la debida solvencia económica que es una operación de crédito. Además la razón por la cual sean unicamente instituciones bancarias las que funjan como fiduciarios son los siguientes:

A).—SEGURIDAD.—Ya que quien la desempeña es una institución de crédito solvente.

B).—VIGILANCIA.—Más ágil y efectiva.

C).—CONTINUIDAD.

VIII.—NEGOCIO FIDUCIARIO.—Sus orígenes de su aparición son los mismos o semejantes a los que dieron vida al fideicomiso Romano, al Use Inglés. El negocio fiduciario prospera en México a mediados del siglo pasado, época en que se registran en nuestra historia sucesos políticos, los cuales originaron una crisis en la propiedad.

Por negocio fiduciario entendemos un negocio indirecto, no tipificado por el derecho, integrado por un negocio jurídico manifiesto (válido por las partes) y otro negocio jurídico oculto que es el que responde a las finalidades que son buscadas por las partes.

Al decir que el negocio fiduciario es un negocio jurídico, es porque el mismo se encuentra caracterizado por el empleo de un medio jurídico, (fideicomiso para la obtención de fines que es posible obtener normalmente por medios legales, ya que con él se consiguen la transmisión de la propiedad que normalmente se verifica en el contrato de compra-venta, y no tipificado porque el derecho sustantivo no lo reglamenta.

Así pues, se encuentran dos negocios jurídicos distintos, uno manifiesto y otro oculto, manifiesto porque es válido entre terceros, y oculto porque responde a la verdadera finalidad que persiguen las partes.

El negocio fiduciario desde el punto de vista genérico, se ha sostenido que el fideicomiso es negocio fiduciario. En un sentido más li-

---

(23) Cabanellas. Cit. Domínguez Martínez Jorge A. Opus cit. pág. 159.

(24) Rodríguez Rodríguez Joaquín. Opus cit. pág. 54.

mitado es el fideicomiso acto unilateral cuando el fideicomitente establece su voluntad en un acto intervivos, (esto es antes de la aceptación del fiduciario) el cual puede reservarse derechos para modificarlo. (Artículo 352 Ley de Títulos y Operaciones de Crédito).

La doctrina establece que el negocio fiduciario, es el acuerdo de voluntad cuya finalidad es la transmisión de ciertos bienes o derechos de un otorgante a otro con la obligación adquirida por este último, de destinar el objeto transmitido a una finalidad específica.

### TEORIAS

ARRECHEA ALVAREZ. — Considera "El fideicomiso es un negocio nominado, reglamentado y tipificado; el negocio fiduciario no es típico, es un contrato innominado. Las relaciones entre fiduciante y fiduciario se rigen por la buena fe; las relaciones entre las partes del fideicomiso están reguladas por la ley y por el acto constitutivo del negocio". (25)

"El fideicomiso, como negocio, existe independientemente de que haya un contrato con una fiduciaria; es efecto de la manifestación de la voluntad unilateral del fideicomitente. En cambio la fuente del negocio fiduciario está en el doble contrato entre fiduciante y fiduciario". (26)

OCTAVIO A. HERNANDEZ. — Negocio Fiduciario. — "Es un negocio indirecto, no tipificado por el derecho, integrado por un negocio jurídico manifiesto válido ante terceros, y otro oculto que responde a la verdadera finalidad perseguida por las partes, válido solo entre ellos, negocios jurídicos cuyos efectos no coinciden". (27)

BARRERA GRAF. — Considera al negocio fiduciario, como "aquel en virtud del cual una persona transmite a otro ciertos bienes o derechos, obligándose ésta a afectarlos a la realización de una finalidad lícita determinada y, como consecuencia de dicha finalidad, a retransmitir dichos bienes o derechos a favor de un tercero o revertirlos a favor del transmitente". (28)

Para Puogliatti: Negocio Fiduciaria es aquel: "Por medio del cual se efectúa una transmisión de propiedad, que no tiene como fin un incremento del patrimonio del adquirente, sino que constituye el presupuesto de un fin práctico determinado, aquel a que los bienes o derechos deban ser destinados, para Trabucchi, negocio fiduciario. "Es cuando la declara-

---

(25) Arrechea Alvarez Maximino. Los negocios Fiduciarios y el fideicomiso. Tesis, México, 1945. Pág. 165.

(26) Ibidem. Pág. 166.

(27) Octavio A. Hernández. Derecho Bancario Mexicano. Editorial Jus. Tomo II. Méx. 1956. Pág. 245.

(28) Barrera Graf Jorge. Estudio de Derecho Mercantil. Editorial Porrúa, Méx. 1958. Pág. 317.

ción de voluntad externa opera la transferencia de la titularidad del derecho, cuyo ejercicio tiene limitado por una declaración interna con lo que el causahabiente se obliga a ejercitar el derecho de una manera determinada y no diferente, nos hallamos ante la figura tradicional del negocio fiduciario"; y De Sousa Lima considera que el negocio fiduciario es "Aquel en el que se transmite una cosa o derecho a otro, para determinado fin, asumiendo el adquirente la obligación de destinarlos según aquel fin y satisfecho éste, de devolverlos al transmitente", y para Domínguez Martínez, por negocio fiduciario debe entenderse "Aquel acuerdo mediante el cual, un sujeto transmite la propiedad de un bien o la titularidad de un bien o la titularidad de un derecho a otra y éste se obliga a destinar lo transmitido a una finalidad determinada que aquél le señaló, con lo que corresponderá a la confianza que para ello le tuvo el primero". (30)

El artículo 346 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito define al fideicomiso, aunque como ya hemos tratado antes, no se trata de una definición, sino una explicación a su entendimiento y aplicación "En virtud del cual el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado encomendado la realización de ese fin a una institución fiduciaria". Y el negocio fiduciario para un servidor es: en virtud del cual una persona llamada fideicomitente afecta la propiedad de un bien o la titularidad de un derecho a otra llamada fiduciaria, ésta a su vez, en atención a la confianza que se le ha depositado, cumple con el fin o fines lícitos determinados a beneficio de otra persona llamada fideicomisario.

Elementos: Sujetos, en la celebración de un negocio fiduciario, implica la concurrencia por lo menos de 3 personas, una llamada fideicomitente, otra llamada fiduciario y una más llamada fideicomisario o beneficiario, el primero como ya habíamos dicho es el titular de una cosa o derecho, el segundo se trata de la institución fiduciaria apta para adquirir esa titularidad de esos derechos o bienes que recibe y el tercero es aquel que recibe el beneficio y provecho de ese bien o derecho.

El objeto del negocio fiduciario puede ser todo bien o derecho real que se encuentre en la naturaleza y en el comercio, así como también determinable en cuanto a su especie.

#### AUTORES QUE CONSIDERAN EL FIDEICOMISO COMO NEGOCIO FIDUCIARIO, RAZONAMIENTOS A FAVOR Y EN CONTRA.

Según Rodríguez y Rodríguez, Lizardi Albarrán, Barrera Graf, Villagordoa Lozano y otros, consideran al fideicomiso con el carácter negocio fiduciario, ya que plasman sus razonamientos en los siguientes elementos:

---

(29) Pugliatti, Trabucchi, De Sousa Lima. Cit. Domínguez Martínez Jorge A. Opus Cit. Pág. 163.

(30) Domínguez Martínez Jorge A. Opus Cit. Pág. 165.

A). —De dos o más sujetos.

B). —Transmisión de derechos o bienes.

C). —Obligación personal del adquirente para con el enajenante o afectar lo transmitido a un fin determinado.

SERRANO TRASVIÑA. —Manifiesta la similitud del negocio fiduciario con el fideicomiso señalando también las diferencias secundarias ya que "El negocio fiduciario es siempre un contrato y el fideicomiso lo puede ser también por declaración unilateral de voluntad". (31)

BARRERA GRAF 1o. —Se trata de un negocio que atribuye a alguien un derecho patrimonial en interés de otro o bien a nombre propio.

2). —Se trata de transmitir bienes o derechos a fiduciarios que ésta a su vez se vea obligada a afectarlos al fin propuesto.

3). —Se forma un patrimonio de afectación destinado al cumplimiento de la finalidad pactada, la cual se impone como obligación y como limitación al fiduciario.

4). —Considera también, que el fideicomiso es un negocio fiduciario y lo es tanto el testamentario como el contractual como en el fideicomiso que es bilateral y en la estipulación a favor de terceros. En estas formas se da la transmisión de estos derechos al fiduciario y esta realiza la afectación del mismo a fin lícito determinado. (32)

VILLAGORDA LOZANO. —"El fideicomiso es un negocio fiduciario por medio del cual el fideicomitente transmite la titularidad de ciertos bienes y derechos al fiduciario, quien está obligado a disponer de los mismos, para la realización de los fines establecidos en beneficio del fideicomisario". (33)

*Autores en contra o sea aquellos que niegan la relación de identidad entre el negocio fiduciario y fideicomiso.* Molina Pasquel Roberto, Ahumada, Rodolfo Batiza y Octavio Cervantes A. H.

Según Molina Pasquel "En relación de fideicomiso solo se requieren dos sujetos y en el negocio fiduciario tres o más sujetos". (34)

CERVANTES AHUMADA. —Establece la deferenciación en que "El negocio fiduciario es atípico por definición y el fideicomiso es

---

(31) Serrano Trasviña.- Aportación al Fideicomiso, Tesis, Méx. 1950. Pág. 66.

(32) Barrera Graf Jorge.- Opus Cit. Pág. 344.

(33) Villagordoa Lozano José Manuel. Breve estudio sobre el fideicomiso. Tesis, Méx, 1955 Pág. 109.

(34) Molina Pasquel Roberto. — Los Derechos del Fideicomisario. Editorial Jus. Mex. 1946. pág. 136.

un negocio típico". El negocio fiduciario se traduce, en relación de dos negocios uno aparente y otro oculto, en el fideicomiso tan solo un negocio real.

RODOLFO BATIZA.—Las diferencia en que "El Fideicomiso es real, exteriorizado, jurídicamente obligatorio, en tanto que el segundo sólo tiene eficacia interna entre las partes". (36)

Para Octavio Hernández.— Considera que "Es un negocio jurídico cuya virtud, quien es titular de un derecho, sobre una cosa u otro derecho constituye con el mismo un patrimonio autónomo cuya, titularidad confiere a otra persona para que lo dedique a la obtención de un fin lícito querido por el titular original o en su caso determinado por la ley. Negocio fiduciario es secreto, el fideicomiso es único, en el negocio fiduciario es atípico, porque no existe reglamentación alguna, el fideicomiso es típico por ley, el fideicomiso nace de la declaración de voluntad, en cambio el negocio fiduciario es generalmente un acto bilateral (contrato)". (37)

Creo que en las diversas teorías analizadas someramente es sin duda el negocio fiduciario - fideicomiso lo que más me ha llamado la atención en cuanto a su forma y contenido, cabe aclarar que me fundo en que cada una de estas figuras realizan una situación independiente, pues como analizamos las diferencias del fideicomiso y del negocio fiduciario creo a ciencia cierta que las dos figuras son diferentes, pues ya lo había expuesto con anterioridad que el fideicomiso es la pauta, es el concepto amplio y el negocio fiduciario es la realización concreta de los fines propuestos por las partes. La única similitud que localizo entre una y otra, es la que veremos en el apartado siguiente en cuanto a que ambas figuras son un contrato.

### EL FIDEICOMISO COMO CONTRATO.

Debemos entender por contrato "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos" artículo 1973 del Código Civil, entendido esto como "El acuerdo de dos o más voluntades para crear, transferir, derechos y obligaciones".

El derecho positivo, nos indica que el fideicomiso "El fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito y determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria "Artículo 346 Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

En esta tesis nos referimos a los temas que se han formado, considerando al fideicomiso como un contrato, es decir nacido de ese acuerdo de voluntades, entre el fideicomitente - fideicomisario e institución fiduciaria, a efecto de crear o transmitir Derechos y Obligaciones.

(36) Batiza Rodolfo. Opus cit. pág. 110.

(37) Hernández Octavio A. — Opus cit. pág. 248.

Hacemos a un lado el razonamiento de que el elemento esencial del fideicomiso sea un acuerdo de voluntades entre el fideicomitente y fideicomisario, ya que podrá existir la relación entre estos dos, pero cabe la posibilidad de que sea una sola persona, según es de verse en el Artículo 347 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, que establece esta posibilidad. "El fideicomiso será vido aunque se constituya sin señalar fideicomisario, siempre que su fin sea lícito y determinado".

ROBERTO BATIZA.—Expone "Siendo la exteriorización de consentimiento por parte del fiduciario, elemento de esencia en la relación fiduciaria, resulta plenamente justificada la aseveración de que en México, el fideicomiso creado por acto entre vivos ha quedado reducido a un contrato, y que a falta de aceptación del cargo y resultando imposible su aceptación el fideicomiso es inexistente". "Este es el argumento en el cual se fundan muchas teorías para considerar al fideicomiso como contrato, y la cual yo acepto.

El acto constitutivo del fideicomiso tiene un punto contractual, aun cuando excepcionalmente se puede originar en una declaración unilateral de voluntad, que tendrá que llegar a la aceptación por parte de la institución fiduciaria y ahí, es donde se configura el contrato.

#### DESTINACION O AFECTACION DE LOS BIENES O DERECHOS QUE RECIBEN.

#### LA INSTITUCION FIDUCIARIA.

La destinación o afectación de los bienes fideicomitados significa, *la transmisión* como aparece en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el capítulo que rige la actividad de las instituciones fiduciarias, al establecer la regla que fija el artículo 45 fracción segunda, incis C, que dice "Cuando se trate de operaciones de fideicomiso por las que las instituciones fiduciarias ejerciten como titulares de derechos o bienes que le han sido transferidos con encargo de realizar un determinado fin". Ley de títulos y organizaciones auxiliares.

Ahora bien debemos entender que esa transmisión que el fideicomitente hace de su propiedad de ciertos bienes o la titularidad de determinar los derechos al fiduciario como transmisión plena a pesar de que sea se a sostenido con frecuencia muy ampliamente, que la transferencia que se produce en la fiduciaria cuando se refiere a transmisión en propiedad configura un derecho relativo, una propiedad fiduciaria e incluso un desdoblamiento del derecho de propiedad, conceptos que como ya hemos visto con anterioridad son inaceptables en nuestro sistema jurídico, en que el derecho de propiedad es absoluto e indivisible en cuando a que sus

efectos no pueden atribuirse a distintos propietarios ó titulares sin que esto de lugar a desmembramientos los que por otra parte están reglamentados por la ley.

La transmisión al fiduciario es ((Erga Omnes), válida frente a todos e incluso frente al fideicomitente, quien jurídicamente al destinar y afectar pierde la propiedad de sus bienes o derechos a favor de la institución fiduciaria.

Sin embargo la obligación que asume la fiduciaria frente al fideicomitente de afectar bienes o derechos a una finalidad, configura en estos negocios un tipo especial de relación, en virtud de la cual habiendo transmisión plena, ésta se encuentra unida internamente entre el fideicomitente y el fiduciario. Por lo tanto el fiduciario es titular de los bienes o derechos, pero ante el fideicomitente o fideicomisario (según el caso) se obliga a retransmitirles o transmitirles a un tercero.

Debemos entender que la institución fiduciaria recibe como ya se dijo antes, la titularidad de los bienes y derechos que le entregan en fideicomiso, por lo que únicamente detenta e bien o el derecho que se le transmite, pero nunca considerar que actúa como dueño o bien como propietario.

## CAPITULO III

### FUNCION NOTARIAL

Antes de iniciar este capítulo es necesario hacer una observación muy especial de una persona que tiene dentro de la relación del Contrato de Fideicomiso, un papel muy importante que desempeñar, ya que he leído libros, tesis, folletos, revistas y nadie ha expuesto lo que esta persona tiene dentro de la formación de esta materia, se trata del funcionario público llamado Notario.

Observamos que el estudio del Notariado bien llevado como dice Carral y de Teresa, es un apostolado, pues consultar al notario, éste se convierte en el consejero instructor de las personas para la formación del Instrumento Público.

EL DERECHO NOTARIAL. — "Es el conjunto de doctrinas o de normas jurídicas que regulan la organización de la función notarial y la teoría formal del Instrumento Público". (1) Así al conjunto de doctrinas y normas jurídicas se le llama Notariado, al funcionario que interviene en la formación y autenticación del Instrumento Público se le llama Notario, y el documento autorizado por él, que es un documento público se le llama Instrumento Público.

No entraré a la historia, ni a su evolución, simplemente trataré al funcionario autenticador (NOTARIO) y al documento público, con relación a la elaboración del Contrato de Fideicomiso.

Antes de continuar este tema, es necesario admitir que existen dos aspectos en el Derecho Notarial.

#### A). —DERECHO NOTARIAL PROFESIONAL.

- 1). —Profesión Notarial.
- 2). —Función Pública.

---

(1) Jiménez Arnau Enrique. Cit. por Carral y de Teresa Luis. Derecho notarial y derecho registral. Editorial Libros de México, Méx. 1965 pág. 15.

## B). —DERECHO DEL INSTRUMENTO PUBLICO.

1). —La forma notarial, dimensión - acto.

2). —Doctrina notarial dimensión - papel". (2)

La Ley del Notariado, establece en su Artículo 2o. la definición de quien es el notario y el Artículo 1o. de la referida ley, que es una función de orden público, que será ejercida por conducto del Gobierno del Distrito y Territorios Federales.

Artículo 1o.—"El ejercicio del notariado en el Distrito y Territorios Federales es una función del orden público . . . encargada a profesionales del Derecho a virtud de la patente que para tal efecto les otorga el propio Ejecutivo a fin de que lo desempeñen en los términos de la presente ley". Artículo 2o. "Notario es la persona varón o mujer, investida de fe pública para hacer constar los actos y hechos jurídicos a los que los interesados deban o quieran dar autenticidad conforme a las leyes, y autorizada para intervenir en la formación de tales actos o hechos jurídicos revistiéndolos de solemnidad y formas legales".

Al decir funcionario público, no se quiere decir que son funcionarios de la administración, sino todo lo contrario, son independientes pero sujetos a las responsabilidades disciplinarias que deben seguir en su intervención, al crear el instrumento público.

El artículo once de la mencionada ley establece que: "El notario, a la vez que es un funcionario público y profesional de Derecho que ilustra a las partes en materia jurídica". De ahí que se le llame Notario Público.

Sin embargo considero que es importante para este estudio determinar que es hechos y actos jurídicos, el instrumento público y antes que nada la fe pública de que está investido.

"La fe es la simple creencia en lo que no se ve". "La fe divina es, objetivamente, un conjunto de verdades revelados por Dios; y subjetivamente, es el acto de fe". Así al entrar a la fe pública (notarial), nos encontramos con esa fe divina y la fe humana. La fe Divina, que es la que proviene de Dios y la humana la que proviene de afirmaciones hechas por el hombre. Esta fe es pública o privada.

La Privada. —La que no es reconocida, sino tan solo por los que lo celebran.

La Pública. —La que es emitida por una autoridad pública.

---

(2) Núñez Lagos. Cit. por Carral y de Teresa Luis. Opus cit. pág. 44.

## REQUISITOS DE LA FE PUBLICA

1). —UNA EVIDENCIA. —Distinguir ante autor del documento y el destinatario.

**Sí es su autor**

1). —Persona Pública.

2). —Que vea el hecho ajeno.

3). —Que narre el hecho propio.

La evidencia consiste en un hecho presente a la vista de nuestro sentido óptico, fácil de conocer y determinar, al decir evidencia por persona pública, consiste en el funcionario autorizado por la ley para dar fé del hecho ajeno y redactar el hecho propio.

2). —UNA EVIDENCIA SOLEMNE. —Este hecho propio del notario, la ley del notariado en su articulado segundo, establece que, los hechos o actos jurídicos a los autentifica conforme a las leyes, serán re-vertidos de solemnidad y formas legales.

3. —UNA FASE OBJETIVA. —Es decir, que el hecho ajeno o percibido el notario lo debe traspasar a un hecho narrado (dimensión papel), en otras palabras, es una objetividad física que produce la fé escrita, valorada por la ley y por lo tanto se trata de un documento auténtico.

Estos requisitos unidos siempre producen coetaneidad, es decir deben tener valor de la prueba que se alcanza con la forma". (4)

## TIPOS DE FE PUBLICA

A). —ORIGINARIA. —Que es la narración del hecho captado, oído y visto por el Notario y trasladado al papel (PROTOCOLO).

B). —DERIVADA. —En la que no actúa sobre hechos, cosas o personas, sino sobre otros elementos.

## CLASES DE FE PUBLICA.

1). —La fé pública judicial.

2). —La fé pública notarial.

Nos ocuparemos de la fé pública notarial, que consiste en "aquella garantía que el estado da a ciertos actos o hechos realizados" ante la fé del notario. Dentro de su función notarial como parte autenticadora del Contrato de Fideicomiso, es necesario que está función, contenga estas características.

---

(4) Idem. Opus cit. pág. 54.

El notario tiene la obligación de examinar lo que va a dar fe, que este conforme a las leyes, y que el sentido que le quieran dar las partes este correcto, y negar su intervención si falta un requisito legal para su validez, a todo esto se le llama una construcción técnica del acto. Para que a través de su intervención, de origen a los negocios jurídicos formales a lo que se llama construcción jurídica (acto jurídico). Y que a través de la veracidad plena, el notario da fe de lo que ha visto, oído y observado.

## HECHOS Y ACTOS JURIDICOS

Siguiendo el análisis del artículo segundo de la ley del notariado, nos encontramos que esa fe pública, está encaminada para hacer constar hechos y actos jurídicos a los que las partes deban o quieran dar autenticidad conforme a las leyes.

**POR HECHOS JURIDICOS.**—“Son todas las conductas humanas o ciertos fenómenos de la naturaleza, que el Derecho considera para atribuirles consecuencias jurídicas”. (6)

Así, encontramos aquellos hechos en los cuales intervienen las voluntades y en otros en la que no interviene.

### A).—HECHO JURIDICO STRICTU SENSU.

El cual puede ser un hecho natural. Ej. la muerte de un ser humano. Y por lo mismo el hecho jurídico puede ser un hecho del hombre.

Siguiendo esta evolución, nos encontramos con que los Hechos Jurídicos Strictu Sensu, se clasifican en:

1).—Hechos licitos.

2).—Hechos ilícitos.

**Hechos licitos.**—Aquellos en que interviene la voluntad del hombre y los que interviene un acontecimiento natural. En aquellos en que interviene la voluntad del hombre aparecen los hechos licitos y los hechos ilícitos. “En los Hechos licitos la gestión de negocios, por ejemplo, en la que el gestor tiene la obligación aún sin quererlo de seguir la gestión que ha empezado”. (Artículo 1902 C.C.). II.—Ilícitos como son los delitos y los cuasi - delitos, ejemplo, el que comete un delito intencional”. (7)

En oposición a esto aparece el acto jurídico, cuya característica es que la intervención del sujeto es producir efectos de Derecho basada en su voluntad de producirla. Así el acto jurídico que es la que nos

---

(6) Gutiérrez y González Ernesto. Derecho de las obligaciones. Editorial Cajica. Segunda Edición. Méx. pág. 116.

(7) Borja Soriano Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Editorial Porrúa. 5a. edición, 1966. Méx. pág. 99.

interesa en este estudio es: "Toda manifestación de voluntad hecha por una o varias personas con la intención de crear, modificar o extinguir un derecho". (8)

El mismo acto jurídico "Es una manifestación exterior de la voluntad bilateral o unilateral cuyo objeto directo es engendrar, fundado en una regla de Derecho o en una Institución Jurídica, en contra o en favor de una o varias personas, un estado, es decir una situación jurídica, permanente y general, o por el contrario un efecto jurídico limitado, que se reduce a la formación, modificación o extinción de una relación de derecho". (9)

Estos actos jurídicos pueden ser según la voluntad o voluntades en: unilaterales o plurilaterales. Son unilaterales cuando es solo una voluntad la generadora de los efectos jurídicos que se producen, y plurilaterales cuando son dos o más las voluntades generadoras, a estos se les llama convenios.

**EL CONVENIO.** — "Es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones". Art. 1792. C.C.

"Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos se llaman contratos". Art. 1973 C.C.

Pues bien, en nuestro estudio veremos aquellos convenios que producen y transfieren los derechos y las obligaciones en lo que se realiza el acontecimiento de producir efectos jurídicos.

El artículo 1974 C.C. vigente, establece que los actos jurídicos (contratos requieren de ciertos elementos de existencia), como son: Consentimiento y objeto agregando uno más, que es la Solemnidad.

"El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de los hechos o actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente". Art. 1803 C. C. vigente.

**OBJETO.** — Aquí nos encontramos en el objeto inmediato y el específico mediato. El objeto inmediato; es todo contrato que es crear o transmitir derechos y obligaciones y el mediato. I. — La cosa que el obligado debe dar; II. — El hecho que el obligado debe hacer o no hacer. (Art. 1793 y 1824 C.C.).

En este objeto mediato requiere ciertos elementos que son: cuando se trate de una cosa:

---

(8) Mazaud. — Cit. Yfarraguerra y Villarreal Carlos A. Nulidad del instrumento público notarial. Tesis. Méx. 1970. pág. 5.

(9) Bonnecase. — Elementos del Derecho Civil. Editorial Cajica. Tomo I Méx. 1945. pág. 126.

- 1).—Debe existir en la naturaleza.
- 2).—Debe ser el objeto determinado o determinable en cuanto a su especie; y
- 3).—Debe estar en el comercio. Art. 1825 C.C.

Además "El hecho positivo o negativo objeto del contrato, debe ser posible y lícito". Art. 1827 C.C.

El primer elemento, de que debe existir o no existir en la naturaleza, bien por que son incompatibles con la Ley de la naturaleza, o porque no se puede concebir. 1828 C.C.

El segundo elemento determinable, que no se puede confundir con otra cosa es decir, especificar lo que sea objeto del contrato. Además de no ser contrario a las leyes y buenas costumbres. 1831 C.C.

El tercer elemento, que esté en el comercio, que no se contraponga a la ley, es decir, que sea propia de particulares o de la propiedad privada. Que sea posible, a contrario sensu, no puede existir por ser incompatible con la ley de la naturaleza o norma jurídica. 1829 C.C.

Que sea lícito, que no sea contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres. 1830 C.C.

Y, "La solemnidad, es el acto de carácter exterior, sensibles que rodean o cubren a la voluntad de los que contratan, y cuya ausencia por ministerio de la ley, implica la inexistencia del acto". (10)

Por lo que se refiere a los elementos de validez del acto jurídico lo veremos en su oportunidad.

Con estas bases entraremos de lleno al estudio del Instrumento Público para la elaboración de un contrato de Fideicomiso. (Lo veremos desde su trato con las personas que lo quieran celebrar, sus requisitos esenciales para la formación de la escritura, requisitos formales como lo es desde, el encabezado de la escritura, hasta su expedición del testimonio) ya que en el siguiente tema veremos, los Principios Registrales y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

El documento que produce el Notario se le llama Instrumento Público. Jiménez Arnau, nos dice, el Instrumento Público es: "El mejor medio de expresión del pensamiento y de querer serio del individuo, el mejor medio para lograr en el futuro la autenticidad; el mejor medio de asegurar la técnica y legalidad del acto; el medio de fijación exacta y permanente para cumplir los efectos del actor; el medio legal de hacer efectiva a obligación; y el medio de garantía de las partes y de los terceros". (11)

---

(10) Gutiérrez y González Ernesto. Opus cit. pág. 211.

(11) Jiménez Arnau E. Cit. por Carral y de Teresa Luis. Opus cit. pág

**El Instrumento Público.**—Es un documento público, con fé pública con autenticidad, por ser semana de un notario.

Antes de continuar quisiera hacer notar la diferenciación de lo que es escritura y testimonio, acta y testimonio, porque es muy común confundir uno con otro, siendo que son conceptos muy diferentes.

Por escritura, el artículo 32 de la Ley del Notariado, establece que: "Escritura es el instrumento original que el notario asienta en el protocolo para hacer constar un acto jurídico, y que tiene la firma y el sello del notario".

Por acta notarial, el artículo 58 de la Ley del Notariado, establece que "Acta Notarial es el instrumento original que el notario asienta en el protocolo para hacer constar un hecho jurídico y que tiene la firma y el sello del notario".

Por testimonio, el artículo 69 de la Ley del Notariado, establece que: "Testimonio es la copia en la que se transcribe íntegramente una escritura o acta notarial con sus documentos anexos que obran en el Apéndice, con excepción de los que estuvieren redactados en idioma extranjero y los que se hayan inserto en el instrumento".

Las personas confunden con frecuencia escritura con el acta, pero más se confunden al decir que escritura es lo mismo que testimonio y a la inversa, siendo por definición conceptos muy diferentes, por escritura es el asentamiento que hace el notario en el protocolo del acto o hecho jurídico, y el testimonio es la transcripción de ese acto o hecho jurídico, es decir es una copia de lo puesto en el protocolo y de sus anexos.

La escritura contiene la voluntad o el consentimiento y objeto y el acta contiene hechos jurídicos que no son actos jurídicos. Sanahuja dice: "La escritura enlaza el hecho directamente con la consecuencia jurídica, porque a eso se dirige la voluntad; y el acta, aísla el hecho el cual se enlazará con la consecuencia jurídica". "Ex-lege" no "Ex-voluntate". (12)

En la escritura debe contener la comparecencia, exposición, estipulación, otorgamiento y la autorización; y la del acta: el requerimiento, la narración del hecho y la autorización. Nos ocuparemos del acto jurídico, (contrato de fideicomiso) escritura.

Como había expuesto anteriormente, el instrumento público, es el documento que produce el notario, con el cual veremos el nacimiento del contrato desde el trato de las partes contratantes, la elaboración del acto jurídico y su expedición de testimonios.

---

(12) Sanahuja y Soler José María. Cit. por Carral y de Teresa Luis. *Opus cit.* pág. 148.

El documento, dividido en protocolo, idioma, grafía, orden cronológico, apéndice, archivo e índices.

El protocolo notarial. El art. 14 de la Ley del Notariado, explica de cuantos libros o volúmenes esta constituidos, que no podrá ser mayor de 10 volúmenes, contendrán las medidas y márgenes que esta misma ley exige y contendrán también las certificaciones que establecen los art. 17-18 y 23 de la misma ley.

Idioma. —El Art. 34 de la Ley del Notariado, establece que debe ser en idioma castellano, preve que si en el acto hubiere un extranjero, se lea el acto jurídico a un intérprete, inserto también con sus generales. Art. 34. F. XI y Art. 40-B.

Orden cronológico. —El Art. 21 de la referida ley, establece como se debe de usar los protocolos en un orden cronológico, atendiendo a la numeración de los instrumentos públicos. Ej. libro 1 se pondrá la escritura No. uno, la escritura No. dos se pondrá en el libro 2 y así sucesivamente, hasta allegar al diez volver a empezar, además los libros del protocolo tendrán una carpeta llamada apéndice, esto es, en esta carpeta se anexan los elementos esenciales que se requieren para la elaboración del acto jurídico. (certificado de gravámenes, nota del timbre, permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, certificado de no adeudo, etc.). Art 27 I. de N.

Conforme al importantísimo Artículo 34, se redactará en idioma castellano las escrituras, salvo lo que ya expuse, con estas reglas veremos las partes en que se componen las escrituras (ACTO JURÍDICO).

- 1). —Encabezado.
- 2). —Antecedentes.
- 3). —Clausulado.
- 4). —Personalidad.
- 5). —Certificación.
- 6). —Generales.
- 7). —Autorización preventiva.
- 8). —Autorización definitiva.
- 9). —Expedición de testimonios.

Antes de iniciarlo observaremos los elementos esenciales para la formación de la escritura, como es la documentación que debe exhibirse al notario para su elaboración.

**PRIMERO.**—Lo será el título de propiedad en el que se acredite al fideicomitente el carácter de propietario, aquí quisiera hacer una aclaración, ya que existen personas que confunden el título de propiedad con la escritura pública. Por títulos de propiedad se entiende el derecho consignado que se tiene sobre un bien inmueble, y por escritura pública, lo que asienta el notario público en los libros de su protocolo. Art. 32 L.N.

**SEGUNDO.**—Boletas de Contribución y de Agua a corriente, a esto la Ley de Hacienda, obliga al fideicomitente, que el inmueble se encuentre al corriente en el impuesto predial así como en los derechos por servicio de aguas, al cual el notario se le comprobará y a él le constará que el inmueble que se afecte en fideicomiso se encuentra libre de adeudos, tanto por el impuesto como por los derechos, y al corriente en los bimestrales correspondientes a su firma, el notario dará fe que está libre de adeudos, se hace notar que cuando en la boleta de agua la cuota sea medidor, irá atrazada un bimestre. Ej. 2o. Bimestre de predial y el 1o. de agua.

**TERCERO.**—Avalúo Bancario.—Para saber en el caso de que el fideicomitente tenga utilidad por la afectación del inmueble, en términos del artículo 60 fracción III y 68 y siguientes de la Ley de Impuesto sobre la Renta, para efectos de que las Leyes fiscales determinen el valor comercial.

**CUARTO.**—Permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores. Esto tiene como finalidad que la Institución Fiduciaria por medio de su representante (Delegado Fiduciario), adquiera la titularidad fiduciaria del inmueble materia del fideicomiso. Esta solicitud será firmada precisamente por el Delegado Fiduciario.

Posteriormente se requerirán acta de matrimonio, para saber el régimen matrimonial en que se casó el fideicomitente, ya sea por el de separación de bienes o sociedad conyugal. Acta de divorcio, acta de defunción, en una palabra su estado civil viudo(a), divorciado(a), casado(a), todo esto con el fin de hacer comparecer, en el primer caso al cónyuge a dar su consentimiento con la operación celebrada por su esposo(a), les), el acta de separación de bienes, poniendo los datos esenciales como: (lugar, nombre del oficial del Registro Civil, fecha y número de registro y de pratida), o bien para que con el título de propiedad el Notario se de cuenta de que la persona que ahora transmite, haya adquirido soltero(a), viudo(a) o divorciado(a), en cuyo caso no se requerirá el consentimiento del cónyuge.

**QUINTO.**—En caso de que el fideicomitente - Fideicomisario estén representados, la personalidad deberá acreditarse, así como también la personalidad del Delegado Fiduciario que tenga precisamente ese car-

go, Art. 34 Fracc. VIII de la Ley del Notariado y Art. 45 Frac. IV de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares lo establece.

SEXTO.—Y hoy en día el elemento importantísimo, como lo es el certificado de grávámenes, que tiene ahora efectos de primer aviso preventivo, (solo para los notarios) 3018 del Código Civil reformado, siempre y cuando el notario lo solicite así, sino tendrá efectos de información únicamente.

Una vez con estos elementos, entraremos a la elaboración de la escritura.

El Artículo 34 Fracción I de la Ley del Notariado, establece lo que yo llamo, el encabezado; expresará el lugar y fecha en que se extiende la escritura, así como su nombre y apellido y el número de notaría, el acto jurídico que se otorga y los comparecientes. Ejem. "En la Ciudad de México a los ocho días del mes de mayo de mil novecientos setenta y cuatro, yo el licenciado, Notario Numero, del Distrito Federal; hago constar el Contrato de Fideicomiso que celebran de una parte, como fideicomitente el Sr. Antonio López Pérez con el consentimiento de su esposa señora Lourdes Ramos de López, de la otra, como fideicomisario Ignacio Rubio Médina y de una última parte, como Institución Fiduciaria, General Hipotecaria, Sociedad Anónima, representado por su Delegado Fiduciario, señor Alfredo López Contreras, y que formalizan por el presente instrumento de conformidad con los antecedentes y cláusulas que siguen.

El artículo 34 fracción III, de la Ley del Notariado establece que se consignará como antecedentes el último título de propiedad del inmueble, así como, su inscripción en el Registro Público de la Propiedad que le corresponda, también el Notario certificará, que ha tenido a la vista determinados documentos que le servirán para hacer la elaboración de la misma, deberá como lo ordena la fracción IV del mismo artículo, redactar o citar el nombre del notario, número de notaría y su residencia en donde se haya consignado el acto jurídico, la fecha de su otorgamiento. La fracción VI, establece que tratándose de bienes inmuebles, se determinará su naturaleza, su ubicación, medidas y linderos, así como su superficie.

1).—Es materia del Contrato de Fideicomiso que se formaliza por este instrumento la casa marcada con el número cuatrocientos nueve de la calle Sur ciento siete-A y terreno que ocupa, que es el lote trece de la manzana nueve, en la Colonia Héroes de Churubusco, Iztapalapa, Distrito Federal, con superficie de ciento cuarenta metros cuadrados y las siguientes medidas y linderos: al norte en siete metros con el lote dieciséis; a sur en siete metros con calle de su ubicación; al este en veinte metros con el lote 12 y al Oeste en igual medida con el lote catorce.

Dicho predio es propiedad del señor Antonio López Pérez, quien lo adquirió por compra que de él hizo, al señor Pedro Urquiza Jacobo a quien prestó su consentimiento su esposa señora Concepción Quintero de Urquiza, según escritura número treinta y dos mil ochocientos setenta y uno de fecha cuatro de octubre de mil novecientos cincuenta y siete, otorgada ante el notario número cincuenta y cuatro del Distrito Federal, licenciado Graciano Contreras, cuyo primer testimonio que original doy fé tener a la vista, quedó inscrito en la sección primera del Registro Público de la Propiedad de ésta capital, en el tomo ciento diecisiete volumen tercero de la Serie "A", a fojas doscientos cincuenta y cinco y bajo el número ciento setenta y cinco, o bien la razón que aún no ha sido registrado.

Por lo que se refiere a la certificación que establece el artículo 34 Fracción III de la Ley del Notariado, deberá certificar lo que ha tenido a la vista para el otorgamiento de una escritura, el notario muchas veces certifica que tuvo un segundo testimonio o bien una copia certificada expedido por el Director del Registro Público de la Propiedad, también certifica que tuvo a la vista las inscripciones del mismo Registro bien que tuvo a la vista el volumen de protocolo de que por escritura en el Archivo General de Notarías, lugar donde se depositan después de cinco años los volúmenes de protocolo de los distintos notarios en funciones ya muertos, éste plazo se toma a partir de que el notario tiene la patente como tal, expedida por el Jefe del Departamento del Distrito Federal.

Como ya se dijo antes, para su formación se requieren la boleta predial y de aguas al corriente, así como, el permiso que otorga la Secretaría de Relaciones Exteriores para la constitución del contrato de fideicomiso, el fideicomitente declara bajo protesta de decir verdad, que el inmueble que fideicomite, no porta gravamen alguno, (hipoteca, fianzas o embargo o afecto a fideicomiso), se hará constar también si se cancela o continúa con el gravamen. Dicho certificado se agregará al apéndice, para formar partes integrante de la escritura, a la cual se le agregará como letra A - B - C, etc, como lo establece el Art. 28 y el Art. 34 Fracción X de la Ley del Notariado.

"Los documentos del apéndice se arreglarán por legajos, poniéndose en cada uno de éstos el número que corresponda al de la escritura o acta a que se refiere, y en cada uno de los documentos se pondrá una letra que les señale y distinga de los otros que formen el legajo".

Por lo que se refiere al permiso de Relaciones, es un elemento esencial para la formación de este contrato, ya que sin el cual la institución fiduciaria no podrá adquirirlo o tener la titularidad del predio afecto en fideicomiso. Según es de verse en el Art. 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su fracción I que dispone que solo los mexicanos y las Sociedades Mexicanas, pueden adquirir el

dominio sobre la tierra, agua y sus accesiones. En dicho permiso expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores, (será firmada la solicitud el Delegado Fiduciario). Se solicita para que adquiera la fiduciaria el inmueble por contrato de fideicomiso con las siguientes características: Fideicomitente el señor Antonio López Pérez, Fideicomisario Ignacio Rubio Medina, y como institución fiduciaria la solicitante. Objeto o sea la materia del fideicomiso. (SE DESCRIBE EL PREDIO, SUPERFICIE, MEDIDAS Y LINDEROS, LOS FINES PARA LO CUAL SE CONSTITUYE Y SU DURACION), en esto último no podrá exceder de 30 años para bienes urbanos y de dos años para bienes rústicos.

Otro elemento esencial para la formación del contrato de fideicomiso, lo es sin duda, el avalúo practicado por una institución bancaria, en el se tomará como base la fecha en que se practique dicho avalúo y su valor comercial.

El artículo 34 Fracción V de la Ley del Notariado, establece que: "Se consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad y concisión evitando toda la palabra y fórmula inútil o anticuada".

CLAUSULAS:—PRIMERA.—Para los fines que más adelante se indican el señor Antonio López Pérez, entrega y afecta en fideicomiso irrevocable, traslativo de dominio en favor de la Institución Fiduciaria (General Hipotecaria, S. A.) Departamento Fiduciario (el lote de terreno o la casa por cuanto de hecho o por derecho le corresponda, con la superficie, medidas y linderos determinados en el proemio, así como, en el permiso que concedió la Secretaria de Relaciones Exteriores.

Si se examina esta redacción de la primera cláusula, con base al artículo 346 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito el fideicomitente destina y afecta en fideicomiso, con base a los fines, el fideicomitente entrega y afecta, esta entrega y afectación se hace a favor de la institución Bancaria, esto es, la titularidad de bienes, derechos, obligaciones en dinero, etc.

Así este patrimonio puede formarse por bienes muebles o inmuebles o sobre derechos, pero siempre y cuando no sean estrictamente personales con arreglo a la ley. (Art. 351 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito), así la afectación es la materia o patrimonio que se entrega a la institución fiduciaria, cuya finalidad sirve para que el fiduciario cumpla con lo estipulado y de acuerdo con las finalidades consignadas.

Por lo que se refiere a lo Revocable e Irrevocable, el artículo 357 Frac. VI de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, establece que será revocable cuando el fideicomitente se lo haya reservado expresamente a constituirse el fideicomiso y es irrevocable cuando nunca vuelve al patrimonio del fideicomitente.

El objeto. —Es aquello que se describe, o sea los bienes o derechos y obligaciones en dinero. Tratándose de bienes inmuebles es necesario que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad. Art. 353 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito "El fideicomiso cuyo objeto recaigan en bienes inmuebles deberá inscribirse en la sección de la Propiedad del Registro Público del lugar en que los bienes estén ubicados. El fideicomiso surtirá efectos contra terceros, en el caso de este artículo, desde la fecha de inscripción en el Registro".

CLAUSULA SEGUNDA. —Las partes en el Fideicomiso.

A). —Fideicomitente. Señor Antonio López Pérez.

B). —Fideicomisario. Señor Ignacio Rubio Medina.

C). —Institución Fiduciaria., General Hipotecaria, S. A., representada por su Delegado Fiduciario, señor Licenciado Alfredo López Contreras, quien protesta su fiel y leal desempeño.

¿Quién puede ser fideicomitente? El Art. 349 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito establece: "Solo pueden ser fideicomitentes las personas físicas o jurídicas que tengan a capacidad necesaria para hacer la afectación de bienes que el fideicomiso implica".

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE.

1). —Los que se hacen constar en la escritura constitutiva.

2). —Que los productos o sus remanentes sean entregados a favor de él o sus causahabientes o al fideicomisario.

3). —Designar un comite técnico, cuando se establece por el fideicomitente.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE - FIDEICOMISARIO.

A). —Pedir la reivindicación de los bienes fideicomitados, cuando el fiduciario no cumpla con lo pactado.

B). —Exigir cuentas en la administración del inmueble al fiduciario.

C). —Exigir el cumplimiento del fideicomiso al fiduciario.

D). —Exigir la Transmisión al Fiduciario, a su persona o bien a las personas que él indique.

## OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE.

- 1). —Hacer la entrega al Fiduciario.
- 2). —Pagar los honorarios al fiduciario.

¿Quién puede ser fiduciario?

En virtud de que nuestra legislación unicamente acepta a las instituciones de crédito para desempeñar el cargo de fiduciarios, sus derechos y obligaciones estan regulados en la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares en los Art. 44 al 46 asi como en el Art. 356 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

**DERECHOS.** — Tomar posesión del patrimonio fideicomitado quedando su administración a favor del fideicomitente o bien en el fideicomisario.

- 2). —Defender el patrimonio fideicomitado.  
lancia del mismo.
- 3). —Cobrar sus honorarios, como aceptación al cargo y la vigi-
- 4). —Celebrar los actos que se le encomienden.
- 5). —Renunciar al cargo cuando así lo previene la Ley.

## OBLIGACIONES

- 1). —Mantener separados los bienes afectos al fideicomiso para su fácil identificación.
- 2). —Desempeñarse fielmente a su cargo.
- 3). —Revertir la propiedad al fideicomitente o al fideicomisario en su caso.
- 4). —Cumplir las finalidades que le señale el fideicomisario para transmitir total o parcialmente el inmueble o sus productos a quien le indique.
- 5). —Responder por el menoscabo y los daños sufridos al bien fideicomitado.
- 6). —Celebrar los actos y convenios siempre con la aprobación del fideicomitente o fideicomisario en su caso.

¿Quién puede ser fideicomisario? El Art. 348 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito establece "Pueden ser fideicomisarios las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica.

## DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISARIO

El artículo 45 de la Ley de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares y artículo 355 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito..

- 1). —Exigir a la fiduciaria el cumplimiento del fideicomiso.
- 2). —Exigir al fiduciario las cuentas respectivas.
- 3). Atacar a la fiduciaria de mal manejo de los bienes fideicomitidos.

Así entendido se dirá, el fideicomitente es la persona que entrega y afecta determinados bienes a una institución fiduciaria para la realización de un fin determinado. El fiduciario. Es la institución que tiene la titularidad de los bienes o derechos fideicomitidos y que se encarga de la realización de los fines del mismo, y el fideicomisario, es la persona física o jurídica que recibe el beneficio o el provecho que el mismo fideicomiso implica así como la capacidad necesaria para recibirlo.

En cuanto a su capacidad, el fideicomitente tiene que tener la capacidad necesaria para hacer esa afectación. Art. 349 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito. se entiende que no podrán hacerlo los menores de 18 años.

Las personas morales requieren autorización por parte de la Secretaría de Relaciones Exteriores para adquirir el inmueble fideicomitido, así como a las Asociaciones Civiles cuando dentro de sus finalidades u objetos sociales tenga el de adquirir bienes inmuebles, las personas extranjeras que acrediten su legal estancia en el país. (documento migratorio). En cuanto a la capacidad de la Institución Fiduciaria, la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares establece quienes pueden ser y que capacidad tienen para ejercer su cargo.

**CLAUSULA TERCERA.** — Las finalidades ¿qué clase de finalidades se pueden dar en el fideicomiso? aquellos que sean lícitos y permitidos por las leyes y que sean determinados. Art. 346 Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

El fin, es la actividad jurídica que realiza el Fiduciario por instrucciones del fideicomitente-fideicomisario en su caso, actividad jurídica porque a través de ésta, el fiduciario realiza los actos jurídicos concretos que se requieran para el exacto cumplimiento del fideicomiso. Es ilícito el fin cuando sea contrario a las leyes de orden público o de las buenas costumbres o cuando sea imposible su realización.

### ESTOS FINES ENTRE OTROS PUEDEN SER:

A. —Que el fiduciario conserve el inmueble fideicomitido a disposición del fideicomitente-fideicomisario en su caso, para que lo use y

disfrute quedando la posesión y administración a favor de éste.

B).—Que el fiduciario realice fielmente con el inmueble fideicomitado las instrucciones que reciba del fideicomitente-fideicomisario, pudiendo gravarlo con hipoteca o por cualquier otro medio legal para garantizar las obligaciones que señale el fideicomitente-fideicomisario.

C).—Que en su oportunidad el fiduciario transmita total o parcialmente el inmueble fideicomitado a la persona o personas físicas o morales que designe por escrito el fideicomitente o fideicomisario en su caso y siempre y cuando tengan capacidad legal para adquirir de acuerdo con nuestras leyes vigentes.

D).—En general que el fiduciario realice los convenios y contratos y ejecute los actos que le indique el fideicomitente o fideicomisario en su caso.

CLAUSULA CUARTA. — El fideicomitente no se reserva derecho ni acción de ninguna especie sobre el inmueble fideicomitado en virtud de que por la constitución de este fideicomiso recibe del fideicomisario como contraprestación la cantidad de DOSCIENTOS MIL PESOS por lo que otorga, el fideicomitente el resguardo que sea más eficaz en derecho.

¿Qué es la Contraprestación? La contraprestación es la entrega de una cosa por el pago de una cantidad en precio cierto y en dinero.

CLAUSULA QUINTA. — La posesión y administración del inmueble fideicomitado queda en favor del fideicomisario, quien podrá realizar sobre dicho bien toda clase de obras y mejoras, así como instruir al fiduciario para realizar en la forma que a sus intereses convenga, el inmueble materia del fideicomiso o arrendarlo en las condiciones que estime conveniente. Se prevee, para el caso del arrendamiento, los contratos serán otorgados directamente por el fideicomisario como arrendador quien tendrá el carácter de titular de los derechos derivados de dicho contrato, quien a su vez tendrá en carácter de causa-habiente en los los contratos que estén en vigor, sin que por su parte, la fiduciaria contraiga obligación por falta de cumplimiento de las obligaciones de los contratos, ni por ningún otro concepto. Toda esta situación se realiza porque el fideicomisario es el que tiene la posesión y la administración del inmueble, lógico es, que sea el beneficiario en los contratos de arrendamiento que celebre, y se considere como causahabiente, el incumplimiento de esos contratos es en perjuicio de él.

CLAUSULA SEXTA. — El fideicomitente queda obligado desde ahora al saneamiento para el caso de evicción del inmueble fideicomitado, frente al fiduciario y frente a la persona(s) física o moral, a quienes les transmita el inmueble. Generalmente el fiduciario hace constar esta estipulación sin que tenga responsabilidad alguna.

**CLAUSULA SEPTIMA.** — El fideicomisario(s) o en su caso la persona designada por éste, podrán de común acuerdo con la fiduciaria modificar las condiciones del fideicomiso, sin necesidad del consentimiento del fideicomitente.

**CLAUSULA OCTAVA.** — La fiduciaria no será responsable de hechos o actos de terceros que impidan o dificulten la realización o el cumplimiento de los fines de este contrato. Tampoco lo será del pago de impuestos o derechos y demás prestaciones fiscales que cause el inmueble fideicomitado, en consecuencia no hará ningún desembolso por tal motivo. Pero en caso de defensa del patrimonio fideicomitado, el fiduciario solo estará obligado a otorgar el poder correspondiente a las personas que deban efectuar dicha defensa de conformidad con las instrucciones que reciba del fideicomisario. Así el fiduciario no será responsable por las actuaciones de los apoderados, pero la institución fiduciaria responderá civilmente con su capital y reserva por los daños y perjuicios que se causen por la falta de cumplimiento de las condiciones o término señalados en el fideicomiso, por malversión a los bienes fideicomitados, frutos o productos y demás que impliquen el descuido y el incumplimiento a los fines señalados. Art. 45 Frac. XII de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares y el Art. 356 Párrafo final de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

"La institución fiduciaria responderá civilmente, con su capital, reservas y beneficios no distribuidos, por los daños y perjuicios que se causen por la falta de cumplimiento en las condiciones o términos señalados en el fideicomiso". "Siendo responsable de las pérdidas o menoscabo que los bienes sufran por su culpa".

**CLAUSULA NOVENA.** — El fiduciario cobrará por concepto de honorarios las siguientes cantidades y porcentajes:

A). — Por aceptación del cargo la cantidad de mil pesos.

B). — Durante la vigencia del fideicomiso, por cada año o fracción el 0.50% anual sobre el valor del inmueble fideicomitado, pagadero por semestres adelantados.

**CLAUSULA DECIMA.** — Cláusula de gastos, impuestos y honorarios, serán por cuenta del fideicomisario.

**CLAUSULA DECIMA PRIMERA.** — Serán a cargo del fideicomisario los impuesto, derechos federales, estatales o municipales que cause o llegare a causar el inmuebles fideicomitado.

**CLAUSULA DECIMA SEGUNDA.** — El patrimonio del fideicomiso en ningún caso volverá al dominio de la parte fideicomitente ni al de sus sucesores ni causahabiente, salvo que se haya reservado este derecho. Art. 357 Fracc. VI. "Por revocación hecha por el fideicomisario".

tente cuando éste se haya reservado expresamente ese derecho al constituir el fideicomiso”.

CLAUSULA DECIMA TERCERA. — El término de duración de este fideicomiso, no podrá exceder del plazo máximo que la ley concede, que es de treinta años. Este plazo lo establece el Art. 359 párrafo III, de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, cuyo concepto se debe explicar y entender a *contrario sensu*, como: “La duración no será mayor de treinta años”. Pero podrá extinguirse en cualquier momento mediante instrucciones que el fideicomisario(s) den al fiduciario para proceder a transmitir en ejecución del mismo, ya sea total o parcialmente el inmueble fideicomitado. Art. 357 inciso I LTOC.

Por lo que se refiere a los fideicomisos en fronteras y litorales, su duración será de treinta años, la institución fiduciaria conservará la propiedad de los inmuebles, y podrá arrendarlos en plazos no mayores de diez años, a su extinción podrá transmitirlo a cualquier persona, con capacidad legal para adquirirlo. Art. 20 de la ley para promover la inversión mexicana y regular la inversión extranjera.

Estos fideicomisos se otorgan de conformidad con la fracción primera del artículo 27 Constitucional, por la cual se faculta a la Secretaría de Relaciones Exteriores para que autorize según le convenga, permisos para que adquiera la institución fiduciaria el dominio de bienes inmuebles cuyos fines sean la realización de actividades industriales y turísticas en la faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta kilómetros a lo largo de las playas, y cuyo objeto sea la utilización y aprovechamiento de los inmuebles a favor de los fideicomisarios, sin que estos constituyan derechos reales sobre ellos.

Por lo que se refiere a la adquisición de tierra y agua en estas zonas, no lo podrán adquirir en forma directa, los extranjeros, las sociedades extranjeras y las sociedades mexicanas que no tengan cláusula de exclusión de extranjeros.

Las sociedades extranjeras en ninguna forma podrán adquirir en estas zonas la tierra, agua o concesiones para la explotación de aguas. Las personas físicas extranjeras, si podrán adquirirlo, de conformidad con la Secretaría de Relaciones Exteriores a través del convenio de la fracción I párrafo IV del artículo 27 constitucional.

Duración más de treinta años, es decir, de una manera indefinida, cuando el beneficiario sea de orden público o institución de beneficencia o bien cuando el fin del fideicomiso sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artísticos, que no tengan fines de lucro, además el Art. 45 Fracción XVI de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares que dice: “Cuando se trate de operaciones de fideicomiso que constituye el Gobierno Federal en institucio-

nes nacionales de crédito, o que el mismo, para los efectos de esta fracción, declare de interés público a través de la Secretaría de Hacienda, no será aplicable el plazo que establece la fracción III del Art. 359 de LTOC", ya citado.

**CLAUSULA DECIMA CUARTA.** — Para todo lo relativo a su interpretación de este fideicomiso las partes se someten a la jurisdicción y competencia de las leyes y tribunales del Distrito Federal (u otro lugar), renuncian al fuero de cualquier domicilio que tengan o llegaren a tener.

**CLAUSULA DECIMA QUINTA.** — Esta es la cláusula de consentimiento conyugal, en el cual se transmite a la institución fiduciaria los derechos que sobre el mismo pudiera corresponderle en virtud de su matrimonio con el fideicomitente, quedando comprendidos tales derechos en cantidad de la contraprestación.

**CLAUSULA DECIMA SEXTA.** — Cláusula de gastos y honorarios, ésta por lo regular es por parte del fideicomisario, salvo pacto en contrario, en que sea cubierto por ambas partes.

**PERSONALIDAD.** — Aquí se acredita la personalidad del Delegado Fiduciario, y generalmente se protocoliza su nombramiento por el notario. Sin embargo antes de eso la Comisión Nacional Bancaria podrá vetar en cualquier tiempo esa designación. El artículo 45 Fracción IV incisos I y II de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares así lo establece, los funcionarios que deban ejercer ese cargo y la aprobación de la Comisión Nacional Bancaria. Además de esto el Notario Público, debe exigir la personalidad de este funcionario, pues la ley del Notariado lo exige, como es de verse en el Art. 34 Fracc. VIII. "Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otros, relacionado o insertando los documentos respectivos, o bien agregándolos al "Apéndice" y haciendo mención de ellos en la escritura".

Otro punto importante en relación con la personalidad del Delegado Fiduciario, es que el Art. 38 de la Ley del Notariado exige que los representantes declaren sobre la capacidad legal y que sus facultades no han sido modificadas ni revocadas en forma alguna. "Los representantes deberán declarar sobre la capacidad legal de sus representados, y esta declaración se hará constar en la escritura".

Llegamos al punto de la **CERTIFICACION.** El Art. 34 Fracc. XII establece las bases de esa certificación, que es:

- 1). — Se harán constar bajo su fe.
- 2). — De que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales a que se remite, o de todo aquello que examinó y tuvo a la vista.

3). — De conocer a los comparecientes, quienes tienen capacidad legal. Art. 34 Fracc. XII Párrafo A. de la misma ley. Además el Notario tiene obligación de conocerlos, desde la presentación del negocio y por último saber que efectivamente son las personas, a estas se les exige que al momento o antes de la firma se identifiquen, para verificar si efectivamente son las personas que comparecen.

4). — De que habiéndoles leído esta escritura a los comparecientes y explicándoles su valor y fuerza en derecho (de su contenido cuando esto sea necesario según criterio del Notario o bien que lo pidan los interesados, según es de verse en el Art. once de la Ley del Notariado), manifestando su conformidad y la firmaron para que conste; todo esto lo exige el Art. 34 Fracc. XII Párrafos B-C y D de la referida ley.

Se exceptúa este contenido y su explicación a los notarios cuando sean testigos, abogados o licenciados en Derecho, porque estos son peritos en la materia y no se les explica sus consecuencias legales, como es de verse en el artículo once y Art. 36 párrafo final ley del Notariado.

**GENERALES.** — El artículo 34 Fracc. XI, exige que se exprese el nombre y apellidos, su nacionalidad, lugar de origen, fecha de nacimiento (día, mes y año), estado civil, profesión, así como sus domicilios a la que se expresará la población, número de casa o Depto., calle de su ubicación y zona postal.

Los comparecientes deben declarar si se encuentran al corriente en el Impuesto sobre la Renta, al igual que sus representados por los que comparecen, aún cuando no lo acrediten.

Posteriormente se pondrán las firmas de los comparecientes, en el caso de que firmen legible se pondrá tal y como firma, con rúbrica o sin rúbrica, si son firmas ilegibles se pondrán que así son.

**FIRMADA ANTE MI.** — Esto es que ante la presencia del notario, deberán firmar los comparecientes y se pondrá la fecha o fechas en que firmen el acto jurídico. Posteriormente irá la firma del notario y su sello, a todo esto se le llama autorización preventiva. Art. 42 Ley del Notariado, sino hubiere sido firmada en el plazo de un mes contado a partir de la fecha en que se asentó en el protocolo, se pondrá la razón de NO PASO. Art. 45 Ley del Notariado.

El artículo 43 de la Ley del Notariado, establece la autorización definitiva, cuando se le compruebe el pago del Impuesto del Timbre, además de los requisitos que otras leyes le exigen para complementar la escritura, una vez con esto, será autorizada por el notario, poniendo la fecha con la que se autoriza además de su sello.

Lo que sigue, es lo llamado como notas marginales, por principio de cuentas se pondrá al margen el número de escritura y el acto jurí-

dico. En este caso contrato de Fideicomiso, pero puede ser Contrato de Compraventa, Donación, Poder General Amplísimo, etc., así como también los nombres de los contratantes. Art. 49 de la Ley del Notariado. En el mismo margen irá el monto de los derechos u honorarios devengados. Art. 50 Ley del Notariado.

Así mismo, irán al margen como notas marginales del protocolo del Notario. La nota del Impuesto del Timbre, la que será nominada Nota Primera, Segunda o Tercera, según el caso.

La Nota Segunda será la consulta y la resolución por parte del Procurador Fiscal del Distrito Federal, que la operación (sólo en este caso, y no porque no haya más, se hace esta consulta), no causa el Impuesto sobre Traslación de Dominio.

Actualmente por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 24 de diciembre de 1974 —se adicionó la fracción VIII del artículo 444— en el sentido de que: VIII.—Por los fideicomisos, conforme a las siguientes disposiciones:

a).—Cuando se afecten en fideicomiso bienes inmuebles para su enajenación al fideicomisario, y según el acto constitutivo, no se trasmite la propiedad al fiduciario, al constituirse el fideicomiso se depositará, en efectivo en la Tesorería del Distrito Federal, la cantidad equivalente al impuesto según el valor de los inmuebles en esa fecha. Al operarse la transmisión de la propiedad al fideicomisario, se hará la liquidación definitiva del impuesto sobre el valor vigente en esta fecha y se pagará o devolverá, en su caso, la diferencia que resulte;

b).—Cuando se afecten en fideicomiso bienes inmuebles para su enajenación al fideicomisario o para cualquier otra finalidad y, según el acto constitutivo, se trasmite la propiedad al fiduciario, el impuesto se causará, al constituirse el fideicomiso, sobre el valor que tengan los inmuebles en esa fecha. La enajenación posterior que el fiduciario haga al fideicomisario o a un tercero, en su caso, también causará el gravamen, que se calculará sobre el valor de los inmuebles en la fecha de esta enajenación.

c).—En los casos de transmisión de derechos que un fideicomitente, haga a otro fideicomitente, o que un fideicomitente haga a otro fideicomisario, se causará el impuesto por cada transmisión. Se considera que existe ésta, cuando hay sustitución de un fideicomitente o de un fideicomisario, por cualquier motivo, y la base del impuesto será el valor del inmueble en la fecha de cada cambio.

d).—En los casos de sucesiones en que se afecten en fideicomiso derechos hereditarios sobre bienes inmuebles para su transmisión a fideicomisarios que no sean herederos, se estará a lo dispuesto en la fracción VI."

"Artículo 445. — Están obligados al pago del impuesto que establece este Título:

V.—Tratándose de fideicomisos en los términos de la fracción VIII del artículo 444:

a). —En el caso del inciso a), el fideicomitente, que deberá constituir el depósito respectivo y, el fideicomisario, sobre la diferencia de impuesto que resulte;

b). —En el caso del inciso b), el fideicomitente, por la constitución del fideicomiso y, el fideicomisario o tercero, por la enajenación que a su favor haga el fiduciario;

c). —En el caso del inciso c), el fideicomitente o el fideicomisario que trasmita sus derechos, pero el que los adquiera tendrá responsabilidad solidaria;

d). —En el caso del inciso d), el fideicomitente, por el impuesto que por la adquisición de los derechos hereditarios, deba cubrirse previamente a la cesión, aportación o trasmisión de los mismos, y por el que se cause por la propia cesión, aportación o trasmisión."

Se transcribirá también el Certificado de Gravámenes, expedido por el Tenedor o Director del Registro Público de la Propiedad. Todas estas notas son de suma importancia, los oficios, el pago o la exención del Impuesto del Timbre, los cuales se agregan al apéndice o carpeta, marcándose como ya se dijo antes con letras, y llevan un orden de abecedario, así que se agregará según la letra que le corresponda. A estas notas marginales irán siempre la media firma del notario.

Aquí sigue la expedición del testimonio, que como ya señalé antes, es la copia fiel en su reproducción de lo puesto en la escritura con todos sus anexos, como es de verse en el Art. 69 de la Ley del Notariado. "Testimonio es la copia en la que se transcribe íntegramente una escritura o acta notarial con sus documentos anexos que obran en el Apéndice".

El artículo 70 de la misma ley, señala la calidad de primero, segundo o tercer testimonio que se saca de su original, (escritura) contiene además, para quien se expide, nombre y apellidos completos, irá también a que título, derechos que adquiere (de propiedad, de crédito hipotecario o de titular de los derechos que en su calidad de fiduciaria adquiere), dirá también que va cotejada, con timbres y el número de hojas que se compone el testimonio. (En este caso irá sin timbres de conformidad con el artículo ciento cincuenta y cinco de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares en relación con el artículo octavo de la Ley de Ingresos de la Federación del corriente año. Actualmente los contratos de Fideicomiso al constituirse, causan el im-

puesto del timbre, es decir la exención que se les concedía a las Instituciones de Crédito y Fiduciarias en su artículo anteriormente citado, dejó de prorrogarse, al derogarse el artículo octavo de la Ley de Ingresos de la Federación por decreto publicado en el diario oficial con fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos setenta y cuatro, e irá también la fecha en que se expide.

Esta expedición también irá como nota marginal, la razón de que con fecha (X) se expide el primero, segundo o tercer testimonio, que se saca de su original e irá el nombre a favor del que se expide, con el número de hojas de que conste el testimonio y bajo que título se expide. Art. 81 de la Ley del Notariado.

Cuando este es un acto jurídico en el que se hipoteca o se transmite un bien inmueble, (en este caso el contrato de fideicomiso) el testimonio se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad. El fideicomiso que se afecta un bien inmueble también se inscribirá, como es de verse en el Art. 353 Párrafo I de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito. "El fideicomiso cuyo objeto recaiga en bienes inmuebles deberá inscribirse en la sección de la Propiedad del Registro Público del lugar en que los bienes estén ubicados. El fideicomiso sufrirá efectos contra tercero, en el caso de este artículo, desde la fecha de inscripción en el Registro"

Así, una vez inscrito en el Registro Público de la Propiedad, será transcrito la anotación de la inscripción del testimonio, al margen del protocolo, con la fecha y los datos de su inscripción. A esto irá la media firma del notario Art. 8 párrafo final de la Ley del Notariado.

## CAPITULO IV

### ANTECEDENTES HISTORICOS DEL DERECHO REGISTRAL

Esta institución surgió de la necesidad de protegerse contra las cargas o gravámenes que recaían sobre los bienes inmuebles, ya que en ese entonces no se conocía la verdadera situación que guardaban estos inmuebles, por lo que se pensó crear un registro para cada predio, a fin de saber en que situación se encontraba el inmueble al efectuarse una operación.

Esto surgió de una función administrativa, solo que después se convirtió en un registro para publicar todo lo que en él se inscribía. Así nació el Registro Público de la Propiedad, como un medio de seguridad del tráfico inmobiliario.

El Derecho Germánico, nos presenta el origen de dos formas en la tradición de los bienes inmuebles.

a). — *THINX*.

B). — *LA AUFLASSUNG*.

La primera era la forma de transmisión de un bien inmueble, es una forma solemne que se lleva a cabo mediante ciertos ritos que se efectuaban ante una asamblea popular, la cual era precedida por el *THINXMANN*, que era el jefe de dicha asamblea, que consistía en el que el transmisor entregaba simbólicamente al adquirente el inmueble, la tutilaridad del mismo a éste. Esta figura se asemeja mucho a la *Mancipatio* del Derecho Romano, que consistía en la: "Forma contractual caracterizada por un acentuado formalismo, complementado por solemnidades que permitían el perfeccionamiento de la operación, para que adquiriera los efectos legales deseados". "Las partes intervinientes eran el transferente (*mancipio datus*), el adquirente (*mancipio accipiens*), un agente público (*libripens*), y cinco testigos (*testis classicis*). (1)

La segunda es una solemnidad de carácter judicial, en la cual entregaba el bien inmueble al juez por medio de un juicio ficticio, en cuyo juicio no hay entrega simbólica de la cosa, sino que el transferente aban-

---

(1) Colín Sánchez Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa. 1972. 1a. edición. pág. 15.

donaba el inmueble y el juez lo proclamaba abandonado. Esta figura se asemeja a la *Injure Cessio* del Derecho Romano.

Esta consistía en "Un juicio *reivindicatorio*, en donde el actor (*reindicante*) comparecía al igual que el demandado (*injure cedens*) frente a un magistrado y como el *vindicatus* confesaba la demanda el órgano jurisdiccional mencionado pronunciaba sentencia, declarando el derecho de propiedad para el demandado o *reindicante*". (2)

Estas formas existían en un principio en forma oral, pero luego fueron por escrito, en ambas formas se registraba primero en los archivos y judiciales y luego en libros especiales para su reconocimiento, con lo que aparece el principio de inscripción o registración.

En el siglo XVII se restaura el sistema alemán, recibiendo nosotros la influencia a través del Derecho Español con su Ley Hipotecaria, como lo refleja el primer Código Civil para el Distrito Federal de 1870 y el primer reglamento del Registro Público de la Propiedad de Don Joaquín Eguía Liz en el mismo año, dando origen a la publicidad registral. "Prácticamente el régimen de publicidad se inicia por la Real Pragmática de Carlos III de fecha 31 de enero de 1768, la cual creó los oficios de hipoteca, poniendo fin al clandestinaje sobre los bienes inmuebles". (3)

La consolidación del Régimen de la Publicidad Registral nace en España con la Ley Hipotecaria de 1861 en la que resalta la capacidad de quienes intervinieron en ella.

ROCA SASTRE. — "En su tratado de Derecho Inmobiliario considera que una de las razones, por la cual se dio origen a esta ley era el de evitar los abusos que se sucedían en las distintas operaciones". (4) No hay que olvidar que nuestro primer Código Civil en materia de Hipotecas y Registro Público, tiene como antecedente la Ley Hipotecaria Española.

### EL CONCEPTO DE DERECHO REGISTRAL

Fue un español, el que por primera vez llamó a esta materia Derecho Inmobiliario. Desde fines del siglo pasado Bienvenido Oliver, definió lo que hoy llaman los españoles Derecho Hipotecario y para nosotros Derecho Registral. "Conjunto sistemático de reglas o preceptos legales acerca de los derechos constituidos sobre cosa raíz o inmueble". (5)

FUCHS. — Considera que el Derecho Inmobiliario o Registral. "Conjunto de normas jurídicas aplicables a las fincas". (6) Sin embargo

---

(2) Colín Sánchez Guillermo. Opus cit. pág. 16.

(3) Carral y de Teresa Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Libros de México, S. A. 1a. edición. 1965. pág. 225.

(4) Roca Sastre Ramón Ma. Instituciones de Derecho Hipotecario. 2a. edición. Tomo I. Barcelona. 1945. pág. 10.

(5) (6) Bienvenido Oliver y Fuchs. Cit. por Roca Sastre Ramón Ma. Opus cit. pág. 9.

Luis Carral y de Teresa, considera que estas definiciones son solo un sector de la materia relativa a inmuebles, ya que su finalidad consiste en proporcionar a los Derechos Reales mayor protección a través de la publicidad.

El sector del Derecho Registral consiste en: "Es el tráfico Jurídico, el de los diferentes modos de adquirir las cosas; regula las transmisiones del titular del derecho a otro titular; se ocupa de la adquisición, de la transmisión o de la pérdida de las cosas o de ciertos derechos sobre ellas". (7) Y son inscribibles solamente los derechos que requieren hacerse públicos para seguridad del comercio jurídico.

Principio Registral Inmobiliario. "Aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles en relación con el Registro de la Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales". (8)

Para que se logre esta finalidad, se pensó en crear un sistema de libros o de folios, en los que se inscribía los bienes inmuebles y los derechos reales. "Cuando el objeto principal de la inscripción es la persona, se llama sistema de Folio Personal y cuando recae en fincas se llama sistema de folio Real (de Casas). Entre nosotros se lleva el sistema de Folio Real y no de Persona". (9)

### DIVERSOS SISTEMAS REGISTRALES

En realidad los principales pueden clasificarse según su forma y su eficacia.

*"Atendiendo a su forma:*

A). — Sistema de transcripción; que consiste en archivar o copiar íntegramente el documento en los libros del registro.

B). — Sistema de Folio Real; lo acabamos de ver y que consiste en un registro de fincas.

C). — Sistema de Folio Personal; Tomando en cuenta al titular (persona).

*Atendiendo a su eficacia:*

1). — La que produce efectos de hechos: Que consiste en el simple asiento registral informativo.

2). — De efectos Probatorios: Ya que lo consignado en los asientos registrales hacen prueba plena". (10)

---

(7) Carral y de Teresa Luis. Dos conferencias sobre los principios registrales. Revista Notarial No. 22. Septiembre 1955. pág. 9.

(8) Roca Sastre Ramón Ma. Opus cit. pág. 11.

(9) Carral y de Teresa Luis. Conferencia citada pág. 10.

(10) Carral y de Teresa Luis. Opus cit. pág. 229 y sigs.

*Atendiendo a su Inscripción:*

I). — Sistema Sustantivo: Consiste en el máximo de eficacia atribuido a la inscripción, ya que con esta opera el cambio en el derecho registrado sin necesidad del acuerdo de transferencia, este sistema sólo existe en Australia. Esto es que sin registro no hay derecho. (sistema Torrens).

II). — Sistema Constitutivo: En este se exige con carácter de irrevocable, para que el Derecho que se transfiere o se extinga quede constituido en los libros de su registro, sino no tiene validez. Tiene la característica muy particular de que cuando el Estado inscribe, garantiza a su cargo, la legitimidad de la inscripción. Este sistema lo usan Alemania y Suiza. El sistema Alemán es muy peculiar, aparece en el año de 1936 en la Ordenanza Inmobiliaria, este sistema es considerado como el de mayor eficacia al tráfico jurídico, admite el folio real o sistema individual de fincas, cada finca posee su propia foja, la que consta de tres secciones, a saber:

A). — De relaciones de propiedad.

B). — Cargas y limitaciones.

C). — Gravámenes e hipotecas.

C). — Gravámenes e hipotecas.

En esto Luis Carral y de Teresa, afirma que; "El registro se lleva a cabo mediante un proceso de jurisdicción voluntaria. Es una relación de particular con la autoridad". Mediante "una solicitud de inscripción, en la que se anota el momento de presentación al registro, esta solicitud contiene el consentimiento del afectado por la inscripción, en la que declara que se afecte su derecho, sin que aparezca el consentimiento del favorecido o beneficiario de la inscripción". (11) Se presume que los derechos inscritos existen tal como están registrados, pero en el proceso antes expuesto, se admite prueba en contrario.

III). — Sistema Declarativo: Consiste en que el derecho se obtiene fuera del registro por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta para su inscripción. Este sistema se rige en Francia desde 1955 por decreto de 4 enero de ese año, y que consiste en presentar al registro dos ejemplares (testimonios) en el que conste el acto que se pretende inscribir, devolviendo uno con la mención de haber sido registrado y el otro se queda para su archivo.

Este sistema se sigue en México (para el Distrito y Territorios Federales), creo que por principio de cuenta, en este sistema se crea efectivamente fuera del registro, ya que su contenido (acto jurídico) nace precisamente en manos del notario, que es el fedatario, surte sus efectos desde su presentación al mismo registro y contra tercero desde su inscrio-

---

(11) Carral y de Teresa Luis. Opus cit. pág. 234.

ción. Por lo último no se quedan dos testimonios, en todo caso quedará en primer testimonio con la anotación de su registro y será una copia simple o certificada la que se quede en el archivo del propio registro.

## EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

Al empezar el concepto jurídico del Derecho Registral, es necesario para determinar este tema, qué es la Institución Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal.

¿Qué significa Registro? Registro significa: "Anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa; También se alude al libro o libros en que se llevan las anotaciones, además su término se hace referencia a la oficina en donde se hacen o se efectúan las anotaciones o asientos". (12) A este el Ejecutivo federal designa las poblaciones en donde deba establecerse esta oficina, como es de verse en el artículo 2999 del Código Civil vigente.

Surge esta institución para la seguridad de los derechos y como una necesidad en todos los tiempos, pues su existencia y conservación están interesadas las naciones. La misma denominación de Registro Público, se describe que la materia a la cual se refieren esta institución, es de interés público, aún cuando los derechos derivados de los hechos y actos jurídicos inscritos sean de orden privado, pero que en cuyas circunstancias o efectos jurídicos están interesados la sociedad misma y en especial los terceros.

"El Registro Público de la Propiedad nace en el Distrito Federal Capítulo IV, del Código Civil del Distrito Federal y de la Baja California, por ende en nuestro país a través del Reglamento del Título XXIII, n.º 13 de diciembre de 1870, Reglamento Publicado el 28 de febrero de 1871, que evoluciona a través del Reglamento de 8 de agosto de 1921, hasta alcanzar al de 21 de junio de 1940, en estos tres Reglamentos contienen una organización similar, apenas si se modifican algunas cosas". (13)

"En el Distrito Federal, nace sus actividades con una oficina en la capital y otra en Tlalpan, que más tarde se fueron aumentando a medida que se formaron nuevos juzgados de primera instancia como el de Xochimilco, Atzacapotzalco, Coyoacán, Tacubaya y Tacuba. Sin embargo en el año de 1940 se centralizó todos estos juzgados para formar el control de ellos en una sola oficina". (14)

(12) Colín Sánchez Guillermo. Opus cit. pág. 13.

(13) Vázquez Pérez Francisco. Comparación del Sistema Registral Vigente en el Distrito Federal con el Reglamento de 1952. Revista Notarial No. 22, año 1955. pág. 98.

(14) Vázquez Pérez Francisco. Conferencia citada. pág. 99.

"En cuanto a sus sistema, los antiguos organizan respecto a bienes y derechos inscribibles, no el registro de fincas, sino el registro de títulos que se relacionan entre sí, mediante la referencia de notas marginales". (15)

En el Reglamento de 1871 título III se dispone, que a cada finca se abriera un registro particular en cada uno de los libros correspondientes a las cuatro secciones antes existentes, precepto que ha evolucionado, aunque, no se tiene razón de decirlo, pues el artículo 3000 del Código Civil "El reglamento fijará el número de secciones de que se componga el Registro y la sección en que deban inscribirse los títulos que se registren". Y así el Reglamento de 1940 reitera, que las inscripciones relacionadas entre sí siempre que se refieran a una finca, conservan el sistema de inscripción autónoma correspondiente a cada título registrado.

Y por lo que se refiere a las secciones que componen el Registro, se establece la división de trabajo y el acceso al trámite de inscripción. Así en el año de 1871 existían 4 secciones, que eran el de propiedad, el de hipoteca, el de arrendamiento y el de sentencias. En el año de 1921 se crea la Sección Primera en la cual se registran todos los actos por los cuales se transmitan, modifiquen la transmisión del dominio de inmuebles, capitulaciones matrimoniales. La segunda Sección, Hipoteca y embargos. La tercera Sección, Arrendamientos y fundaciones de beneficencia, la Sección Cuarta, Testamentos sucesiones y sentencias judiciales. Y en el año de 1940 aparecen siete secciones que en la actualidad es el que nos rige y que está dividida en la siguiente forma:

I). — Todos los actos en que se transmita, se adquiera, modifique o se extinga el dominio o la posesión de inmuebles (Contrato de Fideicomiso) en la Sección Primera se registrarán.

II). — En la Segunda Sección, se registrarán preferentemente las hipotecas, los embargos, las cédulas hipotecarias, las servidumbres y las limitaciones de dominio.

III). — En la Tercera Sección, en esta se registran las prendas sobre bienes muebles, ventas de bienes muebles con reserva de dominio, en estas garantías generalmente quedan a manos de los corredores públicos titulados.

IV). — En la Sección Cuarta, se hará la inscripción de personas morales, como son las sociedades y asociaciones civiles.

V). — En la Sección Quinta, se harán constar las certificaciones de inscripciones sobre bienes inmuebles.

VI). — En la Sección Sexta, a la calificación de Documentos Privados.

VII).—Y en la Sección Séptima, a la Sección de Oficialía de partes.

En el mismo Registro Público (oficina) existe una sección más, que es la Sección de Comercio, en la cual se registran importantes movimientos de las Sociedades (sociedad anónima, de responsabilidad limitada, de capital variable, de comandita simple y por acciones, etc.). Inscripciones de poderes, cambio de domicilios, aumentos de capital y un sin número de movimientos.

Por lo que se refiere al objeto del Registro Público, es el de llevar a cabo las inscripciones en libros especiales, ordenados, de manera que los interesados además de ver una inscripción observan que movimientos tiene el mismo asentamiento en sus anotaciones marginales.

Además el objeto "Es aquella cuestión sobre la cual va a versar el procedimiento: es decir, el acto jurídico que ha adquirido forma notarial y sin la cual no sería posible concebir su existencia para efectos registrales". (16)

Así pues el objeto del Derecho Registral, es lograr producir sus efectos a las inscripciones que obran en el registro y que consiste, en dar la seguridad al tráfico jurídico, cuyo elemento principal es el de informar a todas las personas que así lo deseen.

Su finalidad, consiste en proporcionar seguridad, certeza y protección jurídica a los derechos inscritos, también contra terceros. Sin embargo, al hablar de fines como nos dice Colín Sánchez, "Nos referimos a lo que se pretende, es decir, al resultado y efectos de la anotación o inscripción registral.

Los fines del procedimiento son:

A).—Principales.

B).—Accesorios.

Los principales se pueden subdividir en:

1).—Inmediato. Que es la publicidad del acto jurídico, la cual se logra con la inscripción en el libro correspondiente.

2).—Mediato. — Es la seguridad jurídica que la inscripción del acto reporta.

El fin accesorio del procedimiento registral, se traduce en que los asentamientos correspondientes constituyen un medio de prueba singular y privilegiado en diversos campos del Derecho, así como también, todo documento que ha sido objeto de inscripción, ya que por sí solo a través de la fórmula correspondiente a su registro produce los efectos plenos que le otorga la ley". (17)

---

(16) Colín Sánchez Guillermo. Opus cit. pág. 47.

(17) Colín Sánchez Guillermo. Opus cit. pág. 48 y sig.

"Dentro del Procedimiento Registral, tiene los siguientes caracteres:

- 1). — Es público.
- 2). — Es parte integrante del Derecho Civil.
- 3). — Es adjetivo.
- 4). — Es sustantivo.

Es público, porque son disposiciones de ese orden; es decir, normas públicas las que lo regulan, además, también es público porque por definición el artículo 3001 del Código Civil establece que por ser oficina administrativa será pública, lo que implica que todo interesado tendrá acceso a su consulta de los libros del mismo.

Es parte del derecho civil, porque esta disciplina lo instituye.

Es adjetivo, porque va encaminado al fin propuesto, sujetándose a las formas y formalidades necesarias para su inscripción. Y

Es sustantivo, por los efectos que produce el acto jurídico registrado". (18)

Su manifestación más evidente de la existencia del Derecho Registral, es el acto de registro, que realiza el individuo ante cualquier órgano de la administración pública en cumplimiento de las leyes que lo estipula.

Con estas bases, trataremos de definir lo que es el Registro Público de la Propiedad, para esto consultaremos a varios autores:

RAFAEL DE PINA. — Lo define: "Como aquella oficina en la que se realizan los actos de inscripción de los títulos, que se encuentran consagrados en el Código Civil, cuyo objeto principal es proporcionar a los actos jurídicos la seguridad y certeza necesarios para su normal desarrollo, esta actividad se lleva a cabo en una oficina y en diferentes libros". (19)

CLEMENTE DE DIEGO. — Lo define "Como un centro de actividades jurídicas destinadas a servir principalmente los fines de la publicidad inherentes a la naturaleza del Derecho Real". (20)

FELIPE SANCHEZ ROMAN. — Lo considera como "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 dominio y de los derechos reales inherentes que lo afecten y aún

---

(18) Colín Sánchez Guillermo. Opus cit. págs. 48 y 49.

(19) Pina Rafael de. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Bienes y Sucesiones. 1a. edición. 1958. Méx. pág. 204.

(20) Clemente de Diego. Cit. Serrano Martínez Bernardo. El Derecho Registral. Tesis. 1963. Méx. pág. 33.

de cuanto modifica la capacidad de las personas, en orden a la libre disposición de los bienes". (21)

DEMOFILO DE BEREN. — "Es un conjunto de libros en donde consta la situación de la propiedad del inmueble". (22)

ROCA SASTRE. — Como "La 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 las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento". (23)

LOZANO NORIEGA. — El Registro Público de la Propiedad. "Es una institución jurídica que tiene por objeto, la inscripción de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y su fin principal, consiste en robustecer la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario". (24)

Como se ve, en la actualidad no solamente se registran únicamente movimientos sobre bienes inmuebles, sino también bienes muebles y personas morales entre otros.

El Registro Público de la Propiedad en mi concepto, es una institución jurídica emanada por el ejecutivo federal, en donde se anotan y se inscriben los diferentes actos jurídicos que los interesados desean y cuya legitimidad quieren darle a través de la función notarial.

Así el Registro Público de la Propiedad, es una institución pública destinada a la inscripción de los derechos reales de propiedad y de hipoteca, está destinada a la observación de todo el público que lo solicite, en ejercicio de este derecho.

El Registro Público de la Propiedad constituye "Un servicio público, realizado a través de funcionarios competentes, bajo la dirección de un Director y su Reglamento, cuya obediencia y cumplimiento de lo mandado y estatuido colaboran al mejor funcionamiento tanto abogados registradores, como personal auxiliar". (25)

¿Quién puede ser Director del Registro Público de la Propiedad, abogado registrador y controladores? Los artículos 3-4 y 5 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal lo establece.

---

(21) Cit. Serrano Martínez Bernardo. Opus cit. pág. 33.

(22) Ibidem.

(23) Roca Sastre Ramón Ma. Opus cit. pág. 18.

(24) Lozano Noriega Francisco. Comparación del Sistema Registral Vigente en el Distrito Federal con el Reglamento de 1952. Revista Notarial No. 22. 1955. pág. 05.

(25) Serrano Martínez Bernardo. Opus cit. pág. 33.

## LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

Todos los pueblos cuentan con un Registro Público de la Propiedad, así pues que los alcances y efectos de la inscripción se observa desde el punto de vista del sistema que se siga, que va desde la simple notificación del Derecho inscrito, hasta su asiento en los libros o volúmenes del Registro.

Existen los llamados principios racionales, que son de ámbito universal, a los cuales se llega por inferencia deductiva, pero existen otros llamados inductivos, que van de los hechos mismos hasta llegar a principios generales. Pero como esos hechos se basan en un conocimiento relativo de las cosas, solo tienen un valor relativo. Si bien es cierto, que los principios a que me voy a referir pertenecen a los inductivos y puesto que no pueden considerarse como verdad universal en campo filosófico, si son de validez en el sistema positivo que estudiare.

Los principios generales constituyen el fundamento y la base de todo sistema registral, pues en él se producen los efectos que de antemano se ha previsto por los interesados, efecto que lo que más interesa es la situación de privilegio, de oponibilidad y de verdad registral.

Existen infinidad de principios registrales, creo que sin ellos el jurista no podría dominarlos, pero como todos opinan diferentes, solo tratarse de aquellos que han aceptado, tratando de ponerlos en una mayor claridad posible. Existen otros autores como Colín Sánchez, que solo consideran un solo principio registral, y que todos se configuran en él, siendo éste el principio de legalidad.

Hay algunos principios extrarregistrales que quisiera estudiarlos antes; estos principios son:

**EL PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.** — O sea para adquirir un derecho real, es necesario que el titular registral de su consentimiento para hacer movimiento en su inscripción, y para ello es necesario se otorgue el contrato.

**EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD.** — Este principio lo considero muy peligroso, y peligroso para él adquirente de buena fe, pues se trata del que inscriba primero será el que tenga prioridad, o sea el que halla adquirido primero. Yo considero que este principio está incorrecto, por que no se trata de inscribir primero, sino de aquel que presente primero tendrá prioridad aún cuando haya contratado después.

**PRINCIPIO DE TRATO SUCESIVO.** — Esto es, que aquel movimiento que se pretenda hacer deberá estar a nombre del titular del Derecho, es decir, el dueño de un derecho real. Con esto entraremos en el estudio de los principios registrales.

**PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.** — Tratándose del Registro Público, la publicidad es uno de los principios registrales por excelencia, ya que su función declarativa manifiesta la realidad de los sistemas jurídicos inscribibles y lo que existe se presume de verdad legal frente a todo el mundo y contra terceros: "Toda persona sea o no tercero registral, tiene derecho a que se le muestre la inscripción o asiento del registro y de obtener constancias relativas a las mismas". (26)

Este principio se encuentra en el artículo 3001 del Código Civil que dice: "El registro será público. Los encargados de la oficina tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten que se enteren de las inscripciones constantes en los libros del Registro, y de los documentos relacionados con las inscripciones, que estén archivados. También tienen obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros del Registro, así como certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada sobre bienes señalados o a cargo de ciertas personas". Sólo existe una excepción, y es el caso de los testamentos ológrafos, depositados en esa oficina, en la cual no se enseñan a ninguna persona que no sea el testador o a los jueces competentes cuando lo soliciten. Artículo 1564 Código Civil aunque yo agregaría también, que sea solicitado por el Notario Público.

Siendo nuestro sistema declarativo y no constitutivo, podemos decir que lo no registrado si existe y produce sus efectos entre los otorgantes.

### PRINCIPIO DE INSCRIPCION

Los diccionarios nos dicen que la palabra inscripción, proviene del latín, *Inscriptio*, que significa consignación, gráfica de algo, para su constancia y recuerdo.

**INSCRIPCION.** — "Es el acto procedimental a través del cual, el Registrador, observando las formalidades legales, materializa en el libro correspondiente al acto jurídico, utilizando la forma escrita". (27)

La inscripción, como lo han llamado algunos juristas, es una fórmula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros.

Según Carral y de Teresa, inscripción "Será todo asiento hecho por el Registro y el acto mismo de inscribir". (28)

Nuestra legislación, establece que la inscripción no tiene efectos constitutivos, sino que el Registro Público de la Propiedad se limita a publicar el acto a actos que extrajudicialmente ha dado ya nacimiento al derecho que se inscribe, es decir, declara, exterioriza y pu-

(26) Carral y de Teresa Luis. Opus cit. pág. 242.

(27) Colin Sánchez Guillermo. Opus cit. pág. 71.

(28) Carral y de Teresa Luis. Conferencia citada. pág. 14.

blica un derecho que ya existe en la realidad jurídica del título.

Así tenemos que el artículo 3003 del Código Civil nos dice: "Los documentos que conforme a esta ley deban registrarse y no se registren, solo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán producir perjuicios a terceros, el cual si podrá aprovecharse en cuanto le fueren favorables".

Podemos decir, que en nuestro sistema es de inscripción voluntaria, pues el titular de un derecho real no está obligado a registrar su derecho, pero existe la excepción, en que aquel que tenga la facultad para solicitar la inscripción puede de oficio hacer valer su derecho para que surta efectos a favor de terceros. Y esto resulta que el registro es una necesidad para el Derecho y para que él mismo se desenvuelva con todo su vigor y alcance, tendremos que calificar a la inscripción de necesaria e indispensable. Así tenemos que el Artículo 2919 del Código Civil nos da la pauta diciéndonos. "La hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efecto contra tercero necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios y por necesidad, cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar a esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se llama voluntaria y en el segundo necesaria".

"Artículo 2920: Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyen". "Llámase necesaria a la hipoteca especial y expresa que por disposición de la ley están obligadas a constituir ciertas personas para asegurar los créditos de determinados acreedores". Art. 2931 C.C.

Así el artículo 3002 del citado ordenamiento, expresa cuales títulos están sujetos a su registro, y en otros preceptos cuales son objeto de inscripción, como por ejemplo; aportación de inmuebles, arrendamientos de inmuebles, apeo y deslinde, hipotecas, cédulas hipotecarias, compraventa, cesión de derechos, limitación de dominio, compraventa con reserva de dominio, fideicomiso, etc.

## PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD O DETERMINACION

No es posible la publicidad registral sino se determinan con precisión el bien sobre el cual recaen los derechos. A este principio también se le conoce como Determinación, quizás sea el nombre más apropiado, ya que nace por oposición a la generalidad de las hipotecas.

Para hacer valer este principio, es necesario que en los asientos registrales aparezca inscrito con precisión lo siguiente:

- 1). —La finca de que se trate.
- 2). —El derecho o acción que sobre ella recae.
- 3). —La persona que pueda ejercer el derecho.

Para conseguir lo anterior se requerirá un registro de fincas, precisando la naturaleza del acto y a su titular registral, además de determinar las cuabdades y circunstancias que identifican al mismo bien". (29)

Posiblemente con el sistema Folio Real, se pudiera lograr la descripción material y física así como un buen catastro de localización

Además debe contener el valor y los derechos inscritos, esto es fácil de determinar cuando se trata de contratos nominados, ya que claramente la ley lo reglamenta, pero cuando este es innominado como por ejemplo: la explotación minera o un contrato en el que la ley ha dejado a las partes amplia potestad para organizarlos, como es el caso del *negotio fiduciario*, que puede otorgarse en garantía, administrativo, traslativo de dominio, etc., procede que el mismo contrato fija claramente sus estipulaciones, para que el propio registro los refleje de modo preciso.

En nuestro derecho, nos encontramos con el artículo 3015 del C.C. y en los artículos 24 y 28 del reglamento del Registro Público de la Propiedad que actualmente nos rige.

"Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes:

I). —La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse; su medida superficial nombre y número si constare en el título o la referencia al registro anterior en donde consten estos datos; asimismo, constará la mención de haberse agregado el plano o croquis al legajo respectivo;

II). —La naturaleza extensión, condiciones y cargas del derecho, que se constituya, tramite modifique o extinga;

III). —El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores. Si el derecho no fuere de cantidad determinada, los interesados fijarán en el título la estimación que le den;

IV). —Tratándose de hipotecas, la época en que podrá exigirse el pago del capital garantizado, y si causare réditos la tasa o el monto de estos y la fecha desde que deban correr;

V). —Los nombres, edades, domicilios y profesiones de las personas que por sí mismas o por medio de representantes hubieren cele-

brado el contrato o ejecutado el acto sujeto a su inscripción. Las personas morales se designarán por el nombre oficial que lleven, y las sociedades por su razón o denominación;

VI).—La naturaleza del acto o contrato;

VII).—La fecha del título y el funcionario que lo haya autorizado;

VIII).—El día y hora de la presentación del título en el Registro”.

Por lo que se refiere a los artículos 24 y 28 del Registro Público de la Propiedad los veremos en su oportunidad, cuando versemos la inscripción del contrato de fideicomiso.

### PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

Debemos entender por consentimiento: “La voluntad de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente y el adquirente”. (30)

En materia registral: “Es la declaración por parte del titular de un derecho el que autoriza al Registro Público de la Propiedad, para practicar una nueva inscripción definida y como ésta solo puede consentir al que puede disponer del derecho, solo lo logrará el titular registral”. (31)

El artículo 1803 del C.C. considera que este consentimiento puede ser expreso o tácito.

Y en estas condiciones, para el registro es suficiente el acuerdo de voluntades entre el titular registral y el adquirente, así es como se presenta este principio.

En México, nos rige el llamado consentimiento de la Escuela del Derecho Natural, el cual el mero consentimiento o título es suficiente para transmitir la propiedad. “Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho”. Art. 2229 del Código Civil.

### PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO O CONTINUO

Es un principio de sucesión, de ordenación de los asentamientos registrales, es decir, una serie continua de inscripciones, que da forma a que toda transmisión o extinción de derechos reales, aparezca como resultado de la voluntad del titular registral.

En este principio aparecen dos problemáticas en lo que resulta que este principio no puede aplicarse.

(30) Carral y de Teresa Luis. Opus cit. pág. 245.

(31) Carral y de Teresa Luis. Conferencia citada. pág. 19.

A). —Lo registrado.

B). —Lo no registrado.

Esto es, que resulta por una parte la posibilidad de inscribir los actos que provengan del titular inscrito y por otro la prohibición de registrar lo que no emanan de él.

Este principio da la verdadera imagen de la registrado, por lo tanto su finalidad, es de primordial importancia, resulta que la aplicación de este principio constituye a justificar la legitimación de los asientos registrales.

A este principio se entrelaza con otros antes dichos. "Como la legitimación porque el titular tiene a su favor la presunción de disponer del derecho; con el consentimiento, porque sin la voluntad de su titular no hay movimiento; con el de Prioridad, ya que para registro, la presencia del asiento de un titular sobre una finca o un bien, impide que se inscriban otros títulos con respecto del mismo inmueble; legalidad, porque obliga al registrador que califica". (32)

#### PRINCIPIO DE ROGACION

Se conoce con este nombre a la petición, solicitud o instancia hecha de un particular que tenga interés en la inscripción de un Derecho.

Siendo el Registro Público de la Propiedad, una institución de orden público, cobija intereses de orden particular y por lo tanto la ley exige que los particulares sean quienes soliciten la inscripción, aunque no solo los particulares, sino también los representantes de una sociedad, los gestores de notarios, etc.

El artículo 3010 del C.C. "La inscripción de los títulos en el Registro pueden pedirse por todo el que tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se va a inscribir, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate", el 3012 establece "El interesado presentará el título que va a ser registrado". El Art. 3017 del mismo ordenamiento que establece: "El registro producirá sus efectos desde el día y la hora en que el documento se hubiere presentado en la oficina registradora".

Así el título o testimonio de la escritura producirá todos sus efectos legales, desde la presentación del mismo. El cual será entregado para el interesado o por cualquier persona que tenga el volante que ampare el título o documento.

#### PRINCIPIO DE PRIORIDAD

El principio de prioridad solo puede funcionar cuando hay derechos que se excluyen entre si, por no poder coexistir o bien porque tienen puesto diferente o rango de preferencia.

---

(32) Carral y de Teresa Luis. Conferencia citada. pág. 21.

En este principio el sistema registral establece la regla de "PRIOR TEMPORE POTIOR FINE" es decir, es primero en derecho el que se primero en tiempo, sin embargo esta regla se cambia a que, es primero en derecho el primero en registrar, esto es la fecha del otorgamiento del título cede el lugar preferente a la fecha del asiento o inscripción.

Todos los sistemas tienen este principio, en nuestro Código Civil, el artículo 3013 lo encuadra "El registrador hará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse, llena las formas extrínsecas exigidas por la ley y contiene los datos a que se refiere el artículo 3015".

Para que exista colisión, es indispensable que los dos títulos se refieran a una misma finca, predio o derechos. El caso más notorio es el de la doble compraventa, que conforme a esto el artículo 2266 del C.C. establece. "Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el Art. 2265 que dice, si la cosa vendida fuere mueble, prevalecerá la venta primera en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa". Esto es que prevalecerá la venta que primero se hubiere registrado, la más antigua quedará excluida, como es de verse en el Art. 3009 del mismo ordenamiento. "No pueden los bienes raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos aparecer inscritos a la vez en favor de dos o más personas distintas, a menos que éstas sean coparticipes".

Hay sin embargo, a mi manera de entender una contradicción en estos principios, pues si bien es cierto, produce sus efectos contra terceros en la hora y día de presentación, lógicamente no es el primero que inscribe, sino, que será tomado en cuenta el primero que presentó para su registro, y estoy con lo expuesto en lo anterior. Ya que hay sin embargo, derechos sobre una misma finca, que aunque son incompatibles, no se excluyen, sino que se admite su registro en el orden que sean presentados y en prelación. Ejemplo: el de hipotecas en primer lugar, segundo lugar, etc.

El *rango* no es un derecho, pero la preferencia que de él deriva, se resuelve en los derechos preferentes que otorgan al derecho real correspondiente una ventaja de orden patrimonial.

### PRINCIPIO DE LEGALIDAD

El artículo 3013 del C.C. establece este principio, como: "El registrador hará la inscripción si encuentra que el título es de los que deban inscribirse, llena las formalidades extrínsecas exigidos por la ley y contiene los datos a que se refiere el artículo 3015.

Su finalidad se logra a través del ingreso del testimonio o título al registro que son subceptibles de su inscripción, y para esto se someten a un examen cuyo objeto es determinar si son o no inscribibles, a esta intervención se le llama calificación registral.

Así vemos que para que clogre sus efectos el principio de Fe Pública Registral, será indispensable tanto el principio de legalidad como la calificación registral.

Produce a examinar la presunción de exactitud registral, el cual se divide en dos principios fundamentales, a los que considera, Carral y de Teresa, como principios capitales, y que son el principio de legitimación y el principio de fe pública registral.

### PRINCIPIO DE LEGITIMACION

Consiste en el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder realizar un acto jurídico con eficacia. Existe la posibilidad de que las inscripciones puedan o no coincidir fielmente con la realidad jurídica, de ahí que se deriven dos puntos de existencia que son:

- 1). —La realidad jurídica.
- 2). —El tabular o registral.

Sabemos que la inexactitud del registro es la excepción, existen dos principios que se justifican y que son: "El que presume la exactitud del Registro y se llama Legitimación y el otro que otorga la protección a favor del que confía en el Registro, al cual se le llama Fe Pública Registral". (33)

En el Derecho Registral se llama legitimado al derecho que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, de integridad y de exactitud que le concede mayor efectividad jurídica.

En el artículo 3010 del Código Civil que fue publicado en el diario oficial, el 18 de enero de 1952 y que aún no entra en vigor, establece que el derecho registrado, se presupone que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada en el asunto respectivo, y que agrega que se presupone también que el titular de una inscripción de dominio o posesión, tiene la propiedad o titularidad del inmueble inscrito.

Legitimar dice el diccionario: "Es justificar la verdad y la calidad de una cosa conforme a las leyes y lo legítimo, como lo que está conforme a las leyes lo que es genuino y verdadero". (34)

Para que exista este principio de legitimación: "Es necesario que el Derecho haya nacido fuera del registro. Ahora bien, al ser inscrito ese derecho adquiere una presunción "*Juris Tantum*" de existen-

(33) Carral y de Teresa Luis. Segunda conferencia citada. pág. 29.

(34) Carral y de Teresa Luis. Opus cit. pág. 251.

cia y titularidad a favor de aquel a cuyo nombre se registró. Eso quiere decir que la presunción puede ser destruida con prueba en contrario respecto del titular; no así frente a tercero adquirente de buena fe y a título oneroso, pues al entrar en juego el principio de fe pública registral, la presunción se convierte en presunción *Juris et de Jure*, o sea que este derecho no admite prueba en contrario". (35)

En realidad estos principios de legitimación y fe registral, asientan una presunción de verdad, pero difieren de lo siguiente:

"A).—La presunción admite prueba en contrario en la legitimación, no así, en el de la fe pública.

B).—En la fe pública solo funciona la presunción respecto de tercero adquirente que reúna los requisitos de Ley, en la legitimación funciona respecto a todo el que tenga el carácter de titular registral.

C).—El principio de legitimación solo beneficia y perjudica a cualquier titular registral. Y en la fe pública sólo se da en beneficio de tercero adquirente". (36)

En nuestro sistema, a mi manera de pensar, considero que el principio de legitimación supone la existencia del derecho de un titular registral y en la Fe Pública, es lo extraregistral que se constituyó en la escritura y no en la inscripción. Además el principio de legitimación abarca la existencia registral, la titularidad a través de sus asientos registrales, su extensión del Derecho Real y su existencia. En cambio la Fe Pública, abarca todo esto, los caracteres físicos del predio y el estado de la finca.

"Es ilícito presumir la legitimación a *contrario sensu*, es decir, que el Derecho Real de Propiedad no inscrito no existe, en la presunción de existencia es obligatorio tratar al titular aparente como dueño, mientras no se demuestre lo contrario, esto es lo legitimado. Pero estar legitimado no quiere decir que está facultado a transmitir el derecho. Además no hay que olvidar, que el derecho se constituyó en la escritura y no por la inscripción". (37)

### PRINCIPIO DE LA FE PUBLICA REGISTRAL

"El derecho real en México, nace, se constituye, vive y muere en el ámbito de la vida jurídica, de la libre contratación, del consentimiento, a esto se lo llama efecto de la fe pública registral o lo extraregistral. Y a la inscripción lo declara públicamente, otorgando a los derechos inscritos efectos distintos". (38) Artículo 3006 del C. C. vigente.

(35) Carral y de Teresa Luis. Segunda conferencia citada. Pág. 29.

(36) Carral y de Teresa Luis. Opus cit. pág. 256.

(37) Carral y de Teresa Luis. Segunda conferencia citada. pág. 33.

(38) Ibidem.

Este principio se encuentra plasmado en el artículo 3003 del C.C. que establece: "Los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorgan, pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual si podrá aprovecharse en cuanto le fuere favorable".

A esto, aparece la presunción negativa que consideran algunos autores como: "Los documentos no registrados no producirán efectos contra terceros (presunción negativa) de la integridad y veracidad del registro, y el artículo 3007 que establece la exactitud y veracidad del registro.

Carral y de Teresa, considera, que para que opere la protección registral, son indispensables los siguientes requisitos:

I). —Que en el registro aparezcan con derecho para ello, esto es, que el derecho del que transfiere esté registrado, puesto que se basa en el principio de legitimación, lo que nos hace pensar que lo inscrito existe y es verdadero.

II). —Transferencia derivada del derecho inscrito.

III). —Es necesario el registro del derecho de la persona que adquiere, ya que si no lo hace, no merece ser protegido por el derecho.

IV). —La ineficacia debe ser en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

V). —En cuanto a tercero de buena fe, ignorancia del título no registrado o causas de invalidez por parte del adquirente.

VI). —Lo dispuesto en este artículo, no se aplicará a los contratos gratuitos.

Todo esto se encuentra en el artículo 3007 del C.C. del cual se desprenden.

Madrigal Ortiz, lo define: "Como una presunción *"juris et de jure"*, de verdad del registro hecho a favor de tercero que adquiere de buena fe y a título oneroso, un derecho registrado a nombre del transmitente; a virtud de esa presunción, que no admite prueba en contrario, persiste la eficacia del derecho del tercero, aunque se invalide el de su otorgante por causas que no se desprendan del Registro. La buena fe del tercero se presume, salvo prueba en contrario". (39)

Con este complemento lo referente a los principios registrales, que tanto defiende como perjudican a todos, sin embargo son de una importancia vital conocer su manejo, porque de ello depende el éxito del negocio encomendado.

---

(39) Madrigal Ortiz Luis. Aplicación de los Principios Registrales en las reformas al Código Civil y en el Nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad. Revista Notarial, No. 22. 1955. pág. 48.

Pretendo ahora llevar paso a paso, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del testimonio de una escritura que contiene el Contrato de Fideicomiso, desde su presentación, su control, su inscripción, hasta la entrega por oficialía de partes.

Ya habíamos visto como está dividido el Registro Público en cuanto a secciones, (división de trabajo), pero no entraré a detalles porque sino me apartaría de lo que consiste este trabajo, pero el artículo primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, establece: "La oficina del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, continuará establecida en la ciudad de México, y en ella habrá siete secciones".

1).—Primera Sección, en la que se modifican, se adquieren, transmiten el dominio o posesión de inmuebles.

*Segunda Sección:*

2).—Los que gravan los inmuebles (hipoteca, embargo, limitación de dominio, cédulas hipotecarias).

3).—Tercera Sección, a esta sección corresponde a las garantías prendarias (bienes muebles), ventas con reserva de dominio, cuyo manejo queda en manos de los corredores públicos titulados.

4).—Cuarta Sección, la inscripción de personas morales como son, las sociedades y asociaciones civiles.

5).—Sección quinta. Sección dada a las Certificaciones (inmuebles).

6).—Sexta Sección. Sección de calificación de documentos privados.

7).—Séptima sección, encomendada a la Oficialía de partes.

La presentación del testimonio (fideicomiso) para registrar o dar el curso a su inscripción del acto jurídico consignado en él, puede ser solicitado de acuerdo con lo que establece el artículo 3010 del C.C. "La inscripción de los títulos en el Registro puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en asegurar su derecho que se va a inscribir, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate".

De acuerdo con el artículo 143 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, establece: "Por conducto de esta sección (oficialía de parte) serán recibidos todos los títulos y documentos que se trate de registrar o anotar y todas las solicitudes, oficios y correspondencia dirigidos al Registro".

Antes de su presentación, el gestor o la persona interesada, pondrá los antecedentes del asiento registral, Art. 29 del Reglamento del

Registro Público de la Propiedad, se pondrá la sección correspondiente a donde se dirija el documento (sección primera, segunda, tercera, cuarta, etc.). En este caso, por ser un acto por el cual se transmite la titularidad de la propiedad a una institución fiduciaria, implica que el documento testimonio vaya a la Sección Primera, posteriormente se sellará con un sello marcador el volante de presentación y el documento se le pondrá el número que le corresponde de entrada, día, hora y año en que se presenta, el volante para la persona que lo presentó y el documento quedará en la oficina para iniciar su trámite.

Al final del artículo 144 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, se establece que el volante será firmada por el oficial respectivo, sin embargo esto no se hace.

El documento o testimonio, según su terminación en la numeración par o non será anotado en el libro respectivo de entrada, en este libro se pondrá el número de entrada, el día, mes y año y hora de presentación, la sección a la cual será mandado, nombre del notario, acto jurídico que contenga el contrato, otorgantes, y los bienes o derechos de que se trate. Todo esto se observa en los Arts. 145 y 146 de mismo reglamento.

Como ya habíamos visto, por ser un documento en el que se transmite la titularidad de un bien inmueble a una institución fiduciaria, ésta será turnada al día siguiente a la sección primera de esa oficina, como lo establece el artículo 48 fracción I del Registro que dice: "Los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio o la posesión sobre bienes inmuebles". Se registran en la Sección Primera, y en la fracción XII del mismo artículo establece que: "Los fideicomisos sobre inmuebles, según lo mandado en el artículo 353 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito".

Una vez turnado a la sección que corresponda (primera) al día siguiente de su presentación, irá con el controlador. ¿Quién es esta persona? El controlador, es la persona que se encarga de hacer la anotación marginal en la inscripción que se va a afectar, esta persona debe reunir los conocimientos y la práctica, que prevee el artículo 60. del mismo reglamento.

El controlador observará del testimonio los requisitos que marca el artículo 3015 del C.C. y del 24 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, por lo que toca a la observación que tiene que hacer, antes de poner el sello de afectación en fideicomiso. Hago la aclaración, que no son los requisitos de inscripción, sino que son requisitos de observación de acuerdo con lo registrado.

Por lo que toca al sello, es necesario que la oficina proporcione el sello adecuado para mencionar que está afectado en fideicomiso equis

predio y no lo que resulta un problema para el público que consulta el libro y no sabe si el predio está vendido o está en fideicomiso.

Sugiero que el Registro de a los controladores los sellos adecuados, porque soy de la opinión de Lozano Noriega, que cuando el contrato de fideicomiso recaiga sobre bienes inmuebles en el que sea irrevocable y sin reserva alguna, debe producirse la cancelación de la propiedad del fideicomitente, para pasar a una nueva inscripción a favor del fiduciario, y solo cuando sean de garantía, administración o que se exprese la reserva de dominio por el fideicomitente, en estos casos se tendrá vigente la inscripción. Por lo que propongo existan los sellos necesarios para identificar los fideicomisos, ya que estos se inscriben en libros especiales llamados precisamente como volúmenes de fideicomiso.

Una vez que el documento ha sido revisado por el controlador, se pondrá al margen del testimonio la partida de la inscripción que se afecta, esto sirve para que cuando se inscriba la incribidora tenga el antecedente de la inscripción que se afecta, ya que por el mismo reglamento se exige, que como nueva inscripción se tome al margen el antecedente anterior, (principio tracto sucesivo). Así mismo este sello contendrá el número de entrada del testimonio y la fecha de su presentación el acto por el cual se cancela parcial o totalmente, contendrá el tomo Volumen Fojas y número así como la fecha en que se controla el testimonio, también tendrá dicho sello la firma del controlador, artículo 54 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

El controlador pasa el documento al Jefe de sección, el cual turnará al abogado registrador para su revisión legal del testimonio, así el artículo 4o. y el artículo 10o. del mismo reglamento, establece quienes pueden ser registradores y las obligaciones de estos mismos.

Dentro del plazo de cinco días a contar desde el día en que el controlador (abogado) reciba el testimonio, éste lo examinará para ver si tiene el carácter de inscribible y los requisitos necesarios para serlo. Art. 21 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad además el artículo 3013 establece: "El registrador hará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse, llena las formas extrínsecas exigidas por la ley y contiene los datos a que se refiere el artículo 3015. En caso contrario, devolverá el título sin registrar, siendo necesaria resolución judicial para que se haga el registro".

Creo que esto último casi nunca sucede, pues en general la mayoría de los notarios del Distrito Federal, trabajan bastante bien y se ajustan siempre a lo que disponen las leyes respectivas.

Además el artículo 3014 prevee la obligación por parte del registrador conservar la inscripción preventiva (sello) hasta en tanto, no se resuelva por autoridad judicial.

Después de cinco días siguientes del plazo fijado en el artículo 21 párrafo I, se determinará el monto de los derechos correspondientes, tomando como valor, en este caso, la contraprestación establecida en el acto jurídico por las partes contratantes. Actualmente el artículo 692 fracción II de la Ley de Hacienda, marca el tipo de derechos que se causa por esta operación y en general, en la que se trata de adquirir, en la que se cobra el tres al millar (3 al millar).

La sección de boletas de pago de los derechos correspondientes para su registro y una vez pagado los derechos, consecuentemente pasará a su inscripción.

Creo que es conveniente aclarar que es nota marginal y que es inscripción en materia registral.

**POR NOTA MARGINAL.** — Es el asiento o inscripción transitorio.

**POR INSCRIPCION.** — Es por consecuencia el asiento definitivo.

De acuerdo con el artículo 79 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, serán objeto de anotación marginal.

"A). — Las anotaciones preventivas a que se refiere el artículo 3018 del C.C. (EN LA ACTUALIDAD ES DADO COMO PRIMER AVISO PREVENTIVO Y SEGUNDO AVISO PREVENTIVO).

B). — Las notas relativas al otorgamiento de fianzas y cancelaciones de las mismas de que trata el artículo 2852 C.C.

C). — Las órdenes de suspensión provisional o definitiva en los casos de amparo.

D). — Las notas de referencia de otras inscripciones que tengan relación con la principal a la que se refieren". Yo podría como por ejemplo, el sello de hipoteca, actualmente las ampliaciones de hipoteca, fideicomisos, sucesiones etc.

Y el artículo 80 del mismo reglamento establece algunas formas, en que no son considerados como notas marginales sino inscripciones principales.

Por lo que respecta a estas anotaciones marginales, creo que antiguamente se cumplían, porque existían sellos que abarcaban lo que era

el margen para estas anotaciones, en la actualidad no se cumple con estas formas, pues no existen los sellos de esa extensión, para ponerlos como lo dispone el artículo 77 y 78 del reglamento.

Por inscripción se entiende: "El acto procedimental a través del cual el Registrador, observando las formalidades legales, materializa en el libro correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita. Con ello deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo". (40)

**LA INSCRIPCION.** — Es una fórmula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros.

Como dije anteriormente, la inscripción es el asentamiento principal. Cabe la aclaración que en esta sección primera existen tres series de libros la serie A, la serie B, y la serie C.

La serie "A". — Se inscribirán las inscripciones de los testimonios de escrituras públicas.

En la serie "B". — Se inscribirán los documentos privados.

Y en la serie "C". — Se registrarán las resoluciones judiciales.

Ahora bien, por tratarse de una inscripción de escritura pública, se inscribirá el acto jurídico que contiene en la serie "A".

Estos libros tendrán las medidas de largo y ancho, al centro y al margen que establece el artículo 13 del reglamento, además deberá estar autorizado por el jefe del Departamento del Distrito Federal, el cual asentará en la primera y no la última sino quince hojas antes de concluirlo la razón de: "Queda autorizado este libro con tantas hojas útiles para las inscripciones correspondientes a la Sección "X". Art. 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Estos libros en su portada tendrán, la Sección a que correspondan, en este caso la sección primera, su serie será la "A"; el número de tomo 1—2—3 y así sucesivamente y el Volumen que siempre será de Fideicomiso.

El espacio de la izquierda de cada plana se destina para anotaciones marginales. Todo esto está consignado en los artículos 15 y 16 del propio ordenamiento.

El espacio del centro se destinará a las inscripciones principales, el artículo 24 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, establece que: "Toda inscripción comenzará con la mención de los bienes de que se trate, su ubicación, extensión superficial, (cuando se exprese), linderos, y demás datos del 3015 del C.C."

---

(40) Colln Sánchez Guillermo. Opus cit. pág. 71.

**Ejemplo.** Casa marcada con el No. 18 de la calle de Leona Vicario y terreno que ocupa, que es el lote 10 de la manzana 8 del fraccionamiento Lomas de Sotelo, en Tecamachalco, Distrito Federal, con superficie de 200.00 M2., y las medidas, colindancias siguientes (se copian). Yo agregaría después de esto el nombre del Notario, el número de escritura y fecha de su otorgamiento, nombre de los contratantes, (consentimiento cuando exista), acto jurídico y el valor del acto, en este caso es contraprestación. La expresión de las condiciones, cargas del derecho o bien la reserva de dominio u otra circunstancia que se impongan, las generales de los comparecientes, en este caso las del delegado fiduciario, las del fideicomitente y esposo (a), y las de fideicomisario y por último la fecha de su inscripción que es de mucha importancia, ya que el artículo 353 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, establece que: "El fideicomiso surtirá efectos contra tercero, en el caso de este artículo, desde la fecha de inscripción en el Registro".

La forma de la inscripción de un fideicomiso se hace observando la mayor parte de las formalidades del artículo 3015, pero en realidad se toman en cuenta las finalidades del fideicomiso, para distinguirlo si se trata de un fideicomiso de Garantía, Administrativo, de inversión, o el traslativo de dominio.

En relación, con lo que expuse anteriormente cuando vimos al controlador opiné, que tratándose de fideicomiso, en el cual no se reserve ningún derecho ni acción se debe cancelar la inscripción del fideicomitente e inscribir a favor de la institución fiduciaria. Pienso que de acuerdo con esto y a las finalidades que se constituyeron al formalizar el fideicomiso, no veo la razón, que si dentro de sus fines se expresa el de garantizar con cualquier medio legal obligaciones del fideicomisario beneficiario, no se grave en la mencionada inscripción con nota marginal, la hipoteca, la fianza y con cualquier obligación que al fideicomisario se le ofrezca.

Para esto, se necesita preparar a los controladores o bien poner a un abogado registrador, para que oriente a estos cuando aparezcan estas situaciones, porque es muy común que por no saber o conocer estos contratos, se permitan en la inscripción del fideicomitente, embargos, anotaciones preventivas de demanda, cuando éste inmueble ya salió de su patrimonio. Y luego cuando se pide un certificado de gravamen, aparece el fideicomiso, el embargo y otra cosa parecida, y seguir posteriormente una tercería excluyente de dominio sin ninguna necesidad. Por eso es conveniente la existencia de estos sellos que propuse al tratar la evolución y registro del fideicomiso.

Al margen de dicha inscripción, tendrá el tipo de acto jurídico, (fideicomiso) el número de asiento registral, nombres del fideicomitente,

fideicomisario, y de la institución fiduciaria, valor de la contraprestación, hora y fecha de entrada, hora y fecha del pago de los derechos correspondientes, así como el registro de la caja recaudadora de ese pago, número de entrada del documento o testimonio y por último las iniciales del que inscribió. Art. 41 del Registro Público de la Propiedad.

Todas estas inscripciones deberán estar escritas con claridad sin abreviaturas y sin correcciones, cuando exista un error, se tendrá que salvar al final de la inscripción, poniendo lo que vale y lo que no vale. Esto casi nunca se cumple.

No dejaré de hacer notar que existen artículos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que son inoperantes los que aparecen que son fundamentales no se cumplen, y en especial uno que tiene una importancia fundamental, tanto en el campo notarial como registral, me refiero al artículo 38 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual se refiere a los avisos preventivos que prevee el artículo 3018 del C.C. que establece, que cuando los datos dados en el mismo y no estén correctos deberán ser devueltos a oficialía de partes. Este artículo, si se entiende bien, es de una importancia tal, que si no se cumple y si no se exige que se cumpla, realmente se verá uno en problemas, sobre todo la oficina del Registro Público, pues es ella la que tiene la obligación de mandarlos a oficialía de partes para su aclaración. Imaginémoslo lo que puede pasar si no se cumple con este artículo, que terceros con derecho lleguen a embargar el inmueble que un adquirente de buena fé obtenga, resulta que después al pedir un certificado de gravámenes, se encuentra con que en el antecedente anterior aparece un embargo, el notario cumplió con mandar el oficio (preventivo), y el Registro Público no cumplió con lo que le ordena el mismo Reglamento.

Así el Registrador, volviendo al tema, una vez inscrito firmará el documento o testimonio al final de él, una vez que se ponga el sello de que quedó inscrito, el artículo 41 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece lo siguiente: "Inmediatamente después de que se haga una inscripción, se pondrá al calce del título inscrito una nota que contenga la fecha y hora de su presentación, el número del asiento del libro de entradas y los números de la sección, serie en su caso, tomo, volumen, fojas y número de la inscripción. Asimismo, se hará constar el monto de los derechos pagados y número de boleta de pago y por último, la fecha y firmas del Registrador y Director".

El artículo 47 del mismo ordenamiento, establece que: "Cada sección tendrá un sello que diga Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Sección Tal", en este caso es sección primera y contendrá el escudo nacional.

Existe un libro que yo llamo de control de sección, y lo llamo así, porque contiene las siguientes anotaciones:

- 1).—Número de entrada del testimonio.
- 2).—Nombre y apellido del notario.
- 3).—Día que pasa con controlador.
- 4).—Día que pasa con abogado registrador.
- 5).—Día que queda pendiente.
- 6).—Día que pasa a pago de los derechos correspondientes.
- 7).—Antecedentes de su inscripción, así como el día que se inscribe.
- 8).—No lo especifica el libro de control de sección, sin embargo es el siguiente movimiento o paso que sufre el documento o testimonio y que son los índices: (calle y nombre del propietario).

Posteriormente sale de índice para pasar a la firma del Director de esa oficina, en la que antes, se cancela la boleta de pago.

Una vez concluidos sus pasos o trámites establecidos, se devolverá el documento o título a oficialía de partes, en la que se entregará registrado, lo demás que establece el artículo 148 del reglamento no se cumple.

En relación a la extinción del Fideicomiso; el artículo 357 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito establece siete apartados por los cuales se extinguen, sin embargo, yo trataré el primero y el sexto. El primero: "Por la realización del fin para el cual fue constituido" y el sexto: "Por revocación hecha por el fideicomitente cuando éste se haya reservado expresamente ese derecho al constituir el fideicomiso".

Para que surta su extinción el fideicomiso, es necesario que se haga constar ante la fe del notario, en la que se transmite en ejecución de fideicomiso y por instrucciones del fideicomitente o fideicomisario en su caso, el inmueble o los derechos fideicomitados, total o parcialmente a la persona física o moral que tenga capacidad para adquirir el inmueble, siempre y cuando la ley lo permita.

Así el artículo 3029 del C.C.: "Las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero sino por su cancelación, o por el registro de la transmisión del dominio, o derecho real inscrito a otra persona".

El 3031 del C.C.: "La cancelación de las inscripciones podrán ser total o parcial".

Y para efectos de registro, se registrará en el mismo, según es de verse en el Artículo 95 del reglamento del Registro Público de la Propiedad que dice: "La cancelación de una inscripción se hará mediante un nuevo asiento en el que se exprese que queda extinguido o transmitido el derecho inscrito en todo o en parte".

Y el artículo 3036 del C.C.: "Cuando se registre la propiedad o cualquier otro derecho real sobre inmuebles, en favor del que adquiere, se cancelará el registro relativo al que enajene".

Con estas bases llegaré a lo último de este trabajo, por principio expondré la transmisión en ejecución de fideicomiso que como es natural, una vez cumplido con el fin principal, que es el de transmitir, lógicamente en el traslativo de dominio se cancelará la inscripción del fideicomitente y tratándose de fideicomisos de garantía y administración se revertirá la propiedad a favor del fideicomitente, como es de suponerse se establecerá un nuevo asiento, al margen del fideicomiso se pondrá el sello de extinción de fideicomiso, quedando registrado esta extinción, en un tomo y volumen de fideicomiso, esto sucede en todos los fideicomisos.

Sin embargo, yo considero, por principio que para mí es innecesaria la cláusula de extinción de fideicomiso, salvo que sea parcial la transmisión, y lo considero innecesaria, porque es una consecuencia lógica del mismo acto constitutivo, que una vez transmitido o cumplido sus finalidades, se cancele sin necesidad de la mencionada cláusula.

Sería mejor hacer una sola inscripción en el registro, que se contenga tanto la transmisión del fideicomiso como la extinción del mismo, es decir no tendríamos que ver dos inscripciones, una por la extinción y otra de transmisión en ejecución de fideicomiso. Además veo la facilidad para el público y en general para todo aquel que solicita los libros de esa oficina pública, ya que es muy frecuente, en los casos de lotificación de fraccionamientos que están afectos a fideicomiso, confundir lo que está liberado y no lo está y lo que no está afectado decir si lo está.

Pues bien con esto doy por terminado este estudio del fideicomiso, que por ser su análisis doctrinario resiente, es en ocasiones difícil de entenderlo, pero me queda la satisfacción de que traté de comprenderlo y que en lo futuro procuraré su completo conocimiento, como vuelvo a repetir, no traté nada nuevo, simplemente lo que llegué a aprender y a comprender en su proceso, y eso es lo que aporto.

## CONCLUSIONES:

- 1).—Al tratar el primer capítulo, consideré el concepto de Fideicomiso, no como definición, sino como una idea amplia, encuadrada de acuerdo con su aplicación práctica. El fideicomitente al destinar a un fin lícito, transmite y afecta la titularidad de bienes y derechos a través de una Institución Fiduciaria, en beneficio del fideicomisario, que es el verdadero titular.
- 2).—Con respecto a la Naturaleza Jurídica del Fideicomiso, considero que el Fideicomiso es único, o sea de naturaleza propia y diversa a cualquier otro acto jurídico que atiende a la diversidad de finalidades a las cuales las partes lo sujetan.
- 3).—Con la diversidad de fines con que se puede constituir el Fideicomiso, se logra lo propuesto por las partes a través del Negocio Fiduciario el cual implica la concurrencia de varios elementos, que son los siguientes: El fideicomitente que es la persona física o moral que transmite y afecta la titularidad de bienes y derechos a una Institución Fiduciaria para la realización de fines lícitos. El Fiduciario es la Institución Bancaria que adquiere la titularidad de bienes y derechos fideicomitados y que se encarga de la realización de los fines del mismo. El fideicomisario es la persona física o moral que recibe el beneficio o provecho que el mismo fideicomiso implica, y que puede ser el mismo fideicomitente.
- 4).—Considero al Notario Público, como un elemento de gran importancia en el Contrato de Fideicomiso referente a bienes inmuebles, ya que es el formador y autenticador del Instrumento Público y quien ha contribuido a configurar el fideicomiso en su aplicación práctica nacional.
- 5).—Sugiero que la oficina del Registro Público de la Propiedad, proporcione los sellos marginales adecuados para identificar y especificar que algún bien inmueble está afecto a fideicomiso.
- 6).—En el propio Registro Público de la Propiedad debe producirse la cancelación registral de propiedad del fideicomitente, cuando éste no se reserve acción o derecho alguno sobre el bien fideicomitado y solo cuando expresamente se reserve esa acción o dere-

cho o se trate de fideicomisos de garantía o administrativos se mantendrá viva o sin cancelar la inscripción del fideicomitente.

- 7).—Exigir, que se cumpla entre otros el artículo treinta y ocho del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que se refiere a los avisos preventivos que prevee el artículo tres mil dieciocho del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en los Estados de la República Mexicana.
- 8).—Considero innecesaria la cláusula de extinción del fideicomiso, salvo que dicha extinción sea parcial, pues una vez transmitido o cumplido con las finalidades debe cancelarse la inscripción del fideicomiso sin necesidad de la mencionada cláusula.
- 9).—Es conveniente hacer una sola inscripción que contenga tanto la transmisión del dominio en ejecución de fideicomiso y la extinción del mismo, y no ver dos inscripciones, una por la transmisión y otra por la extinción.

## BIBLIOGRAFIA

- 1.—ARRECHEA ALVAREZ MAXIMINO.  
Los negocios fiduciarios y el fideicomiso. Tesis, México, 1945.
- 2.—BARRERA GRAF JORGE.  
Estudio de Derecho Mercantil. Editorial Porrúa, México, 1958.
- 3.—BATIZA RODOLFO.  
El fideicomiso, Teoría y Práctica.  
Editorial Libros de México, Asociación de Banqueros. 2a. edición. México, 1973.  
Tres estudios sobre el fideicomiso. Imprenta Universitaria, México, 1954.
- 4.—BONNECASE JULIEN.  
Elementos del Derecho Civil. Editorial Cajica, Tomo I, México, 1945.
- 5.—BORJA SORIANO MANUEL.  
Teoría General de las obligaciones. Editorial Porrúa, 5a. Edición. México, 1966.
- 6.—CARRAL Y DE TERESA LUIS.  
Derecho Notarial y Derecho Registral.  
Editorial Libros de México, México, 1965.  
—Dos conferencias sobre los principios registrales.  
Revista Notarial No. 22 septiembre 1955.
- 7.—CERVANTES AHUMADA RAUL.  
Títulos y Operaciones de Crédito. Editorial Herrero, S. A.  
5a. Edición, México, 1966.
- 8.—CLARET Y MARTI POMPEYO.  
De la Fiducia y del *Trust*.  
Bosch, Barcelona, 1946.
- 9.—COLIN SANCHEZ GUILLERMO.  
Procedimiento Registral de la Propiedad.  
Editorial Porrúa. 1a. Edición. México. 1972.

10. —DE PINA RAFAEL.  
ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO. (BIENES Y SUCESIONES).  
Editorial Porrúa, 1a. Edición. México. 1958.
11. —DOMINGUEZ MARTINEZ JORGE ALFREDO.  
El fideicomiso ante la teoría general del Negocio Jurídico.  
Editorial Porrúa. 1a. Edición. 1972.
12. —GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO.  
Derecho de las obligaciones.  
Editorial Cajica, 2a. Edición. México. 1965.
13. —HERNANDEZ OCTAVIO A.  
Derecho Bancario Mexicano.  
Editorial JUS. Tomo II. México. 1956.
14. —LANDERRECHIE OBREGON JUAN.  
NATURALEZA DEL FIDEICOMISO EN EL DERECHO MEXICANO.  
Revista de Derecho y Ciencias Sociales JUS. México. 1942.
15. —LIZARDI ALBARRAN MANUEL.  
Ensayo sobre la naturaleza jurídica del fideicomiso.  
Tesis, México. 1945.
16. —LOZANO NORIEGA FRANCISCO.  
Comparación del Sistema Registral vigente en el Distrito Federal con el Reglamento de 1952. Revista Notarial No. 22. 1955.
17. —MADRIGAL ORTIZ LUIS.  
Aplicación de los principios registrales en las reformas al Código Civil y en el Nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad. Revista Notarial No. 22. 1955.
18. —MOLINA PASQUEL ROBERTO.  
Los derechos del fideicomisario.  
Editorial JUS México. 1946.
19. —MONTAÑO CARBAJAL MANUEL.  
El fideicomiso y las instituciones fiduciarias en la Legislación Mexicana. Tesis, México. 1934.
20. —ROCA SASTRE RAMON MARIA.  
Instituciones de Derecho Hipotecario.  
2a. Edición. Tomo I. Barcelona, 1945.
21. —RODRIGUEZ RODRIGUEZ JOAQUIN.  
Curso de Derecho Mercantil.  
Editorial Porrúa. Tomo II. México. 1969.

22. —SERRANO MARTINEZ BERNARDO.  
El Derecho Registral. Tesis. México. 1963.
23. —SERRANO TRASVIÑA JORGE.  
Aportación al Fideicomiso. Tesis. México. 1950.
24. —VAZQUEZ PEREZ FRANCISCO.  
Comparación del Sistema Registral vigente en el Distrito Federal con el Reglamento de 1952. Revista Notarial No. 22. 1955.
25. —VILLAGORDOA LOZANO JOSE MANUEL.  
Breve estudio sobre el fideicomiso. Tesis. México. 1955.
26. —YFARRAGUIERRI Y VILLARREAL CARLOS ANTONIO.  
Nulidad del Instrumento Público Notarial. Tesis. México. 1970.