

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE DERECHO



**“MEDIDAS DE SEGURIDAD
EN LA ENAJENACION
Y ADQUISICION DE
INMUEBLES”**

TESIS
QUE PARA SU
EXAMEN RECEPCIONAL DE
LICENCIADO EN DERECHO
PRESENTA
MIGUEL ANGEL SALGADO LOYO

1973



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

Con amor filial a mis padres,

Lic. MIGUEL ANGEL SALGADO VALENZUELA y

MARIA ELENA LOYO DE SALGADO.

Con cariño fraterno a mis hermanos,

ALFREDO, PATRICIA y a mi sobrina.

Con cariño a todos mis familiares.

Con amor para ANA LUISA.

**Con profunda admiración al
señor Lic. don MIGUEL ALEMAN VALDES,
Ex-Presidente de la República, a cuya calidad
Universitaria innegable, debemos ésta,
nuestra Magna Casa de Estudios.**

**Al señor Licenciado
Dn. MARIO MOYA PALENCIA,
Secretario de Gobernación, por su acendrada
muestra de simpatía para la juventud
estudiantil de nuestra Patria.**

**A la ASOCIACION NACIONAL
DEL NOTARIADO MEXICANO, A. C.,
Institución merecedora de elogio, por su labor
en pro del Notariado de México, y, su
importancia en la superación del Notariado Latino.**

**Con infinita gratitud a
mis MAESTROS DE FACULTAD,
por sus sabias enseñanzas.**

**A mis compañeros de Facultad,
como un cariñoso recuerdo de los años
pasados por las aulas.**

***Esta tesis fué elaborada en el Seminario de Derecho Civil
de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional
Autónoma de México.***

***Director de tesis,
Señor Dr. don JORGE ALFREDO DOMINGUEZ MTNEZ.***

***Director del Seminario,
Señor Dr. don RAUL ORTIZ URQUIDI.***

Para ellos, mi gratitud, respeto y admiración.

PROEMIO

El Diccionario Hispano Universal de W. M. Jackson Inc., tomo I, pág. 1342, define a la tesis, en la siguiente forma: "Conclusión, proposición que se mantiene con razonamientos.- Disertación escrita que presenta a la Universidad el aspirante al título de doctor en una facultad".

De la anterior definición, se advierte fácilmente que a todo alumno que ha terminado sus estudios de Derecho y obtiene el carácter de pasante de dicha disciplina, está muy lejos de optar al título de Doctor en Derecho, y sí en cambio a presentar una proposición con algo de originalidad que le permita optar al grado de Licenciado en Derecho, si es que su trabajo amerita tal honor.

Partiendo de lo narrado, cabe la pregunta: ¿qué trabajo puede presentar un alumno que pueda llamar la atención, por su originalidad, por su belleza jurídica, por la profundidad en los conocimientos? Creo que ninguno, y viene a corroborar mi opinión la circunstancia de que el Artículo 23 de la Nueva Ley Federal sobre el Derecho de Autor, conceda el plazo de treinta años, después del fallecimiento del creador de la obra, a los sucesores de éste para disfrutar de los beneficios que trae aparejada la autoría, y ello por considerarse que no hay originalidad en ninguna obra humana. (Este es el sentir del legislador).

Mas aún autores universalmente conocidos como Marcel Planiol (por citar a alguno) denomina a su famosísima obra Tratado Elemental de Derecho Civil,

si ello es así, ¿qué se puede esperar de un bisoño estudiante como el suscrito? Solamente un trabajo modesto, para el que pido benevolencia, muy comprensible por lo apuntado y que, sólo tiende a ser práctico, "MEDIDAS DE SEGURIDAD EN LA ENAJENACION Y ADQUISICION DE INMUEBLES". Por ende, tratará someramente todo aquello que sea preciso para poder llegar a conclusiones lo menos desacertadas posibles, porque no sería dable hacer algo excedido en páginas, ni es ese mi propósito, ya que carecería de objeto hacer una recopilación de lo tratado y estudiado por tantos y tantos autores de reconocida capacidad, tanto nacionales como extranjeros. Plenamente saben esto los doctos maestros que harán el honor de examinarme.

Pido pues benevolencia para el sustentante, habida cuenta de que reconoce sus ningunos merecimientos, y al correr de los años, día con día se dirá: "hoy principiaré a aprender Derecho", porque estimo así piensan los que siendo sinceros consigo mismos, advierten que la Ciencia del Derecho no se domina nunca, no se acaba de aprender jamás.

MIGUEL ANGEL SALGADO LOYO.

INDICE

MEDIDAS DE SEGURIDAD EN LA ENAJENACION Y ADQUISICION DE INMUEBLES.

CAPITULO I.—

Pág. N° 17.

Derecho de Propiedad y Contrato

- a) Patrimonio
- b) Derechos Reales
- c) Propiedad
- d) Contrato

CAPITULO II.—

Pág. N° 31.

Principales actos translativos de propiedad sobre Bienes Inmuebles.

- a) De las Capitulaciones Matrimoniales
- b) Compraventa
- c) Permuta
- d) Donación
- e) Aportación a Sociedad
- f) Renta Vitalicia
- g) Fideicomiso

CAPITULO III.—

Pág. N° 39.

Gravámenes, desmembramiento, expropiación y defensas del Derecho de Propiedad sobre Inmuebles.

- a) Hipoteca
- b) Fianza
- c) Embargo
- d) Servidumbres
- e) Usufructo
- f) Uso y habitación

CAPITULO IV.—

Pág. N° 55.

Derecho Registral

- a) Definición
- b) Principios Registrales
- c) Secciones del Registro
- e) Sistemas Registrales

CAPITULO V.—

Pág. N° 85.

Medidas de Seguridad en la Enajenación y Adquisición de Inmuebles.

- a) De la identificación de las personas.
- b) Legislación Inadecuada de la Ley del Notariado.
- c) Otorgamiento de Escrituras de Transmisión de Inmuebles, sitios en lugar distinto del de radicación del Notario ante quien se comparece.

- d) Certificados de Libertad de Gravámenes.
- e) El Progreso debe ingresar en todos sus adelantos en la Ciencia del Derecho.
- f) Aviso Preventivo. Su ampliación en su término.
- g) Legalización de Firmas en ciertos Estados de la República.
- h) Conveniencia de Inscribir en el Registro Público de la Propiedad, el Mandato para Actos de Dominio, sus Reformas, Revocación, su Extinción.

CONCLUSIONES

Pág. N° 99.

POST SCRIPTUM

Pág. N° 101.

BIBLIOGRAFIA

Pág. N° 103.

CAPITULO I

LA PROPIEDAD Y EL CONTRATO.

“De donde venimos y a donde vamos”, esta pregunta indescifrable en el pasado, en el presente y, que lo será en el futuro, nos da una idea clara de cuán poco es nuestro conocimiento de las cosas; René Descartes sabio y célebre filósofo francés, con su frase: “COGITO, ERGO SUM” (pienso, luego existo) nos da una idea del privilegio del hombre, como único ser de la Creación con inteligencia, con razón y con las posibilidades de pensar, cosa que le fué vedada a los demás animales; si esto es así, cabe pensar que el hombre, ser dotado de razón, aún en sus principios, aún sin lenguaje, en forma primitiva, fué paulatinamente bastándose a sí mismo, y de su evolución, se convirtió de nómada, en sedentario, esto es, buscó los mejores lugares, los más pródigos, para encontrar su sustento, por sus bosques, por su caza, por sus ríos; y, de esta suerte, se posesionó de la tierra necesaria para crear su morada, siendo éste el principio de lo que más tarde llegaría a llamarse propiedad. La propiedad de la tierra, tuvo pues, como antecedente, la posesión; pero, a ésta, siguió un hecho ilícito para su adquisición: la del despojo, sí, porque en una época primitiva, tenía que regir como ley la del más fuerte, y el más fuerte despojaba al más débil, de la tierra poseída, pudiéndose ampliar lo anterior no solamente a la tierra, sino a la caza, al vestua-

rio primitivo, a la mujer, etc.; tal es el desenvolvimiento en los principios de la humanidad.

Consecuentes con lo antes apuntado, nos encontramos con la humanidad ya evolucionada, y de un derecho existente y anónimo, llegamos ya a un derecho existente y con nombre (propiedad) que viene de la palabra latina **prope** que significa “cerca de”, y, de este concepto de propiedad ya con características propias, partimos como vértice para tratar, aunque en forma muy somera, muy elemental, pues no es nuestro objeto tratar sobre lo que se conoce como “Bienes y Derechos Reales”, ni hacer una obra al respecto, ni es esa la finalidad de nuestro trabajo.

Hemos dicho ya, dejando atrás a la humanidad primitiva que nos encontramos con una humanidad civilizada y siguiendo el hilo de la obra “COMPENDIO DE DERECHO CIVIL”, “BIENES, DERECHOS REALES Y SUCESIONES”, de Rafael Rojina Villegas, Segunda Edición, Antigua Librería Robredo, 1966, México, D. F., lo que dicho autor trata sobre Patrimonio.

Se podrá preguntar el por qué principié por hablar de propiedad y no de patrimonio, si por esto último principia el autor, y la respuesta es muy sencilla, el motivo que tuve, fué: que el patrimonio implica la idea de propiedad, de bienes apreciables en dinero, y esto no puede ser otra cosa que la propiedad, sin perjuicio del aspecto opuesto o sean las obligaciones, pues ambas siendo polos opuestos de la misma moneda, forman el patrimonio.

A fojas 8 de la obra en consulta, se define al patrimonio en la siguiente forma: “El patrimonio se ha definido como un conjunto de obligaciones y derechos susceptibles de una valorización pecuniaria, que constituyen una universalidad de derecho (universitas juris). Según lo expuesto, el patrimonio de una persona estará siempre integrado por un conjunto de bienes, de derechos y, además, por obligaciones y cargas; pero es re-

quisito indispensable que estos derechos y obligaciones que constituyen el patrimonio sean siempre apreciables en dinero, es decir, que puedan ser objeto de una valorización pecuniaria". De lo transcripto, se advierte la razón de mi aseveración anterior.

El propio autor, en la misma, transcribe la siguiente y diversa definición: "Definición.- Se llama patrimonio al conjunto de derechos y obligaciones pertenecientes a una persona, apreciables en dinero. Si se quiere expresar su valor con una cifra, es necesario abstraer el pasivo del activo, conforme al proverbio "bona non intelliguntur nisi deducto aere alieno". (Planiol, Tratado Elemental de Derecho Civil, t. III Los bienes, pág. 13 de la traducción de José M. Cajica Jr., Puebla).

Las definiciones transcriptas son claras, precisas, no dejan lugar a dudas y hacen que uno se percate de lo que en sí es el concepto que estamos tratando.

Puede haber otras acepciones como la que expresa don Antonio de Ibarrola en su obra "COSAS Y SUCESIONES", en su pág. 33 Tomo I "PATRIMONIUM, bienes que el hijo tiene heredados de sus padres y abuelos".

Vulgarmente se entiende por patrimonio lo que tenemos en propiedad apreciable en dinero; pero, técnicamente, es lo que las definiciones precedentes precisan.

De las definiciones aludidas, se advierten los elementos de que se compone el patrimonio, esto es, activo y pasivo; el activo formado por derechos reales, personales o mixtos (con caracteres reales o personales a la vez), y el pasivo, las obligaciones que tiene determinado sujeto, que motivan se diga si el sujeto tiene más derechos que obligaciones, sea solvente y si es lo contrario, sea insolvente.

El jurista trata de explicarse el por qué de las figuras jurídicas, emitiendo opiniones, teorías, definiciones; pero, como dice Biondo Biondi en su obra "Arte

y Ciencia del Derecho”, al hablar de Aristóteles, de que éste fué un gran lógico; pero, no jurista, al advertir que si bien todas las ciencias tienen como base la lógica, no ocurre lo mismo con la Ciencia del Derecho y viene a cuento esto, porque no podía ser una excepción de que acerca del patrimonio, no se hubieren emitido teorías, que según Rojina Villegas y demás tratadistas siguen dos corrientes, la de los clásicos como Aubry y Rau, que la precisan como -patrimonio-personalidad y la opuesta o sea la del patrimonio-afectación, con las apreciaciones, disquisiciones, fundamentos en pro y en contra de una y otra doctrina, que pueden resumirse con respecto a la primera en el sentido de que no conciben al patrimonio separado de la persona (ya sea física o moral) y la otra, en que estudian el patrimonio en sí, y sin parar mientes en cuanto a la persona, sino como lo que en realidad es, bienes u obligaciones afectos a un fin determinado, en cuanto ello produzca bienes apreciables en dinero. La primera teoría, ha sufrido muchas críticas, y en verdad no resiste un análisis; la segunda es más científica, y resulta más aceptable, porque si bien, el Derecho es creación humana, para regular el orden social como su fin más importante, como dice el Dr. don Gabriel García Rojas en sus Apuntes de Derecho Procesal Civil, de su cátedra de tal disciplina en nuestra Facultad de la Universidad Nacional de México, es incuestionable que el patrimonio está referido al ser humano para normar sus relaciones sociales al respecto; pero, el patrimonio en sí, es el conjunto de bienes y obligaciones y nada más, siendo los tratadistas que estudian esta teoría y la apoyan, Planiol, Ripert y Picard.

Para mis pobres conocimientos opino, quizá en forma equívoca, lo siguiente: si se está hablando sobre algo de Derecho, sobre lo que sea de esta ciencia, ya se sobrentiende que está referido al hombre, luego si hablamos de patrimonio, hay que referirse única y exclusivamente a lo que esto es en sí, y por ello, en mi opinión es correcta la segunda de las teorías estudiadas.

Ya hemos estudiado el patrimonio, y visto que és-

te se forma de derechos y obligaciones, precisa ahora, hacer la distinción entre derechos reales y derechos personales, siendo los primeros, los que nos interesan para seguir con la secuela de este trabajo.

Derecho real, es el poder que tiene una persona sobre una cosa oponible a terceros, —erga omnes—, para satisfacerse total o parcialmente de ella, esto como una apreciación sintética de lo que en sí es este derecho, en contraposición de lo que es un derecho personal, que como precisan varios autores, entre otros el extinto Dr. don Manuel Borja Soriano en su tratado de las Obligaciones, es la relación jurídica entre una persona llamada Acreedor y otra llamada Deudor, y el objeto que las liga es una prestación o una abstención que el primero puede exigir del segundo.

Como podemos observar, son derechos completamente diferentes el real y el personal, ya que en el primero el sujeto activo tiene poder de satisfacerse de una cosa, y el sujeto pasivo es de carácter universal puesto que no está determinado, en tanto que en el segundo, tanto el sujeto activo como el pasivo están plenamente determinados y el acreedor puede exigir del deudor una prestación o una abstención.

Los juristas no podían dejar de emitir sus opiniones con respecto a los derechos reales y personales y así advertimos de las obras consultadas, las siguientes:

DOCTRINA CLASICA.— De Aubry y Rau, citado por Baudry Lecantinerie en su obra "Precis de Droit Civil" 12a. Edición, Tomo I, pág. 610, define al derecho real "Poder jurídico que ejerce directa e inmediatamente una persona sobre una cosa para su aprovechamiento total o parcial, cuyo poder jurídico es oponible a cualquier otro".— Baudry Lecantinerie lleva esta idea al extremo, diciendo que el derecho real "es una relación directa e inmediata entre una persona y una cosa". Es de explorado derecho, que no puede haber relación entre persona y cosa, sino únicamente entre personas.

DOCTRINA DE BONNECASE.— “Este autor acepta la teoría clásica, pero admite que las diferencias que se dan entre derecho real y personal deben de tener una explicación y que ésta depende de la naturaleza económica diversa que constituye el contenido de los derechos reales y personales.- Encuentra además que la fundamentación del aspecto económico tiene su vértice en las dos acepciones que a continuación se mencionan: I.—La apropiación de la riqueza y II.—La prestación del servicio”. Creemos que esta opinión no es muy acertada por la sencilla razón de que tan puede producir riqueza y servicio un derecho real como un derecho personal. “Elementos de Derecho Civil”, Tomo II, págs. 56 y 57 de Julián Bonnecase.

DOCTRINA PERSONALISTA.— Es sostenida por Ortolán, Planiol y Demogue, que es como sigue: “Afirmar que el Derecho Real tiene la misma naturaleza que el personal. Sostienen que no es exacto que haya una relación jurídica directa inmediata entre la persona y la cosa (tesis de Baudry Lecantinerie).- Afirman que el derecho real implica una relación jurídica, por lo que necesariamente debe de tener un sujeto activo y otro pasivo, así como un objeto.- Afirman estos autores que la relación debe de ser idéntica que la de crédito por lo antes mencionado.- También se señala por Planiol que se trata de un sujeto universal no en un sentido figurado, sino verdadero, al respecto Demogue indica que el sujeto pasivo universal es potencial; concluyendo Planiol que la naturaleza del derecho real es idéntica en su esencia a la del derecho personal, agregando que sus características especiales serán las mismas, porque todo derecho real se resuelve en una relación jurídica entre sujeto activo y pasivo” Rafael Rojina Villegas, “Compendio de Derecho Civil”, Tomo II, págs. 25 y 26, citando a Planiol, Ripert y Picard en su “Tratado Práctico de Derecho Civil Francés”, Tomo III, págs. 22 y 23.- Todo lo anterior, estimo que no pasa de ser meras especulaciones de los juristas, porque en

el derecho real el sujeto pasivo es todo el mundo; pero, es una situación en estática, y en el derecho personal, es una relación entre acreedor y deudor, ya en dinámica.

DOCTRINA OBJETIVISTA O MONISTA.— Iniciada por Saleilles, y desarrellada por Gaudemet, Jallu y Gazin, en que estiman la identidad entre derecho real y derecho personal, tomado de la obra de Rojina Villegas ya citada, estimando dichos autores que la identidad entre tales derechos es porque hay una relación entre patrimonio y patrimonio.- Lo anterior a mi entender es completamente inaceptable, las diferencias entre ambos derechos no admite duda, no resistiendo un análisis o crítica tal doctrina, de acuerdo con lo que antes hemos enunciado de otros autores y nuestra propia opinión.

DOCTRINA ECLECTICA.— Entre la clásica y la personalista, elaborada por Planiol y Ripert, en su "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés", en que definen el derecho real como sigue: "Poder jurídico que de manera directa e inmediata ejerce una persona sobre un bien determinado para aprovecharlo total o parcialmente, siendo oponible dicho poder a un tercer sujeto indeterminado, que tiene la obligación de no perturbar al primero en el ejercicio de su derecho". Antonio de Ibarrola "Cosas y Sucesiones" págs. 55, N° 40, Edic. 1972. Estamos de acuerdo con esta teoría porque llena los requisitos tanto internos como externos de los derechos reales y no compartimos la idea que sustenta Rojina Villegas en su obra tantas veces mencionada que en su página 36 precisa que el aprovechamiento se ha entendido desde el punto de vista económico, y para descartar la opinión del jurista Rojina Villegas, debe estarse a la naturaleza intrínseca del derecho real y a la naturaleza intrínseca del derecho personal, desde el punto de vista del Derecho, y no desde el ángulo de lo económico.

El derecho que va íntimamente ligado con nuestro

tema es el real, pero, antes de entrar a tratar la base de éste, que es la propiedad, hablaremos de los bienes para poder enfocar nuestro trabajo adecuadamente.

Así pues por bien debemos entender algo útil, jurídicamente hablando, diferenciándolo de la cosa que es cualquier objeto; pero, que puede ser ajeno completamente a la ciencia del derecho, lo anterior podemos decir que se encuentra tratado en forma genérica por todos los tratadistas tanto nacionales como extranjeros; remitiendo a la lectura de todas y cada una de las obras existentes, que nos darán la razón al respecto.

Para su identificación y estudio los bienes se han clasificado como sigue:

- a) Inmuebles y muebles;
- b) Mostrencos y vacantes;
- c) Corporales e incorporales;
- d) Fungibles y no fungibles;
- e) Consumibles y no consumibles;
- f) Divisibles e indivisibles;
- g) Bienes de uso común;
- h) Bienes destinados a un servicio público; y
- i) Bienes propios del Estado.

Existiendo aún más divisiones al respecto; pero, para el presente trabajo, sólo nos ocuparemos de los bienes inmuebles, por ser los que nos interesan.

Por inmuebles se entienden los que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar su forma y su substancia, pudiendo ser por naturaleza, por destino o por disposición de la ley. Como inmuebles por su naturaleza se pueden citar el suelo, las construcciones adheridas a él, los árboles, etc., por destino, encontramos múltiples ejemplos que son a saber: estatuas, re-

lieves, pinturas, palomares, colmenas, animales que forman pie de cría de los predios rústicos o para el trabajo de los mismos a que están afectos, etc., pudiéndose advertir que es ilimitado el número de bienes que pueden ser considerados inmuebles por destino.

Los bienes que interesan para este trabajo, ya se dijo son los inmuebles y de la clasificación que hicimos con anterioridad, son útiles aquellos que están dentro del comercio y no lo contrario, porque no lo están los parques, las calles, los edificios públicos, etc., luego, nos interesan los inmuebles que sí están dentro del comercio, y, ello nos lleva a hablar a continuación del Derecho de Propiedad.

Recordando a Fray Luis de León, “decíamos ayer”, porque al iniciar este modesto trabajo, hicimos hincapié en el sentido de que la propiedad en el hombre primitivo se inició al convertirse éste en sedentario, y a continuación, la posesión fué seguida de un hecho ilícito, como lo fué el despojo que el más fuerte hacía del más débil, por lo que propiamente, no se puede hablar de lo apuntado de propiedad que es un derecho, ya que la posesión es simplemente un hecho, y, si podemos principiar a hablar de propiedad, cuando ésta es reconocida y legalizada por el Estado, que le fija sus elementos, sus restricciones, sus modalidades, etc., por lo que tendríamos que remontarnos al derecho romano, y a ese fin, por ahí principiaremos.

M. Eugenio Lagrange en su “Manual de Derecho Romano” traducido por Caravantes, págs. 167 y 168, 2ª Edición, año 1889, entiende por propiedad: “El dominio (dominium). Dándonos el dominio pleno poder sobre las cosas (plenam in re potestatem, lib. 2º, Título Sexto Nº 4), nos las hace propias: así, tomando el efecto por la causa, dominio y propiedad son pues sinónimas”. El mismo autor nos señala los elementos de que se compone la propiedad diciendo: “Comprende el poder de ocupar la cosa, de reportar todos los servicios y todos los productos que pueden sacarse de ella, de mo-

dificarla, de dividirla, de enajenarla y aún de destruirla; todo esto, salvo las modificaciones legales. Todos estos derechos pueden reducirse a los siguientes: 1º Derecho de reportar de una cosa todo el uso, todos los servicios que pueda dar (usus). 2º Derecho de percibir todos sus productos (fructus). 3º Derecho de disponer de ella, bien sea enajenándola, bien destruyéndola (abusus). 4º Derecho de reivindicarla de manos de todo detentador (vindictum). De aquí ha venido la definición del dominio que dan los comentadores: "dominium est jus utendi, fruendi et abutendi, quatinus juris ratio patitur".

Lo apuntado del autor aludido, más o menos se repite en otros autores como Eugenio Petit en su "Tratado Elemental de Derecho Romano", Carlos Maynz en su obra "Curso de Derecho Romano", y otros autores consultados, en que coinciden con Lagrange, en cuanto a qué es la propiedad y cuáles son sus elementos constitutivos, coincidiendo con el verdadero sentido de la propiedad, aún en la época en que fué legislada entre los romanos, de que la propiedad tiende a ser una función social, y no algo absoluto, cosa que ha perdurado hasta nuestros días, como apreciamos en el capítulo relativo al respecto en el "Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia" de don Joaquín Escriche, Edición 1896; y, si ello es así, no es menos cierto, que el derecho de propiedad como función social, y no como derecho absoluto, sufre una crisis durante la Edad Media, en que éste derecho sí fué absoluto, pudiendo el señor feudal hacer con la propiedad lo que le viniere en gana; pero, afortunadamente, el Renacimiento, volvió a su curso normal a este derecho real, que prevalece hasta nuestros días, siendo el ilustre jurista León Duguit, quien afirma lo anterior, en conferencia sustentada en la Universidad de Buenos Aires, Argentina, en el año de 1911, opinión que comparten todos los autores posteriores, incluyendo a los actuales. Se hacen otras apreciaciones sobre la propiedad en el sentido de que es un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, añadiendo Carlos Maynz que es irrevocable, estimando no-

sotros que lo absoluto es inexacto, por lo antes apuntado, exclusivo, sí, porque pertenece a determinada persona que puede oponerlo a todo tercero; perpetuo, ello es muy relativo, porque nada es perpetuo, como no sea el tiempo, y el propietario tiene una vida muy corta; y, en cuanto a irrevocabilidad estimamos estén en lo cierto, porque el propietario no puede estar con respecto al poder que tiene sobre determinado bien, sujeta a la voluntad de terceros, salvo el caso de las restricciones que sobre la propiedad imponga el Estado, o, porque haciendo uso de su derecho, perturbe a sus colindantes o a la sociedad, y porque una autoridad competente, constriña al propietario a no hacer un abuso del derecho real que venimos analizando.

Todo lo expuesto con anterioridad nos es muy útil, para poder enfocar nuestras ideas hacia el fin perseguido, por ello; haremos una variación del sendero que veníamos siguiendo a partir de este momento, y vamos a tratar de lograr una dinámica de la propiedad, porque propiamente todo lo analizado y estudiado en torno de ella ha sido en un plano de estática; pero, la propiedad, nos preguntamos: ¿qué objeto tendría si no sirviera para satisfacer no solamente fines individuales o de quien es propietario, sino inclusive de la sociedad en general?, dicho de otra manera, la propiedad tiene una función: producir riqueza, riqueza que a su vez beneficia a todos advirtiéndose pues, que la propiedad cambia de persona a persona y, ¿en qué forma?, de varias; pero, de manera especial y más generalizada por medio de contratos; vamos, pues, a estudiar qué es el contrato.

Para poder hablar de los contratos es necesario que retrocedamos hasta el hecho jurídico latu sensu, para saber donde podemos ubicar al contrato.

“El hecho jurídico sirve entonces para designar un acontecimiento engendrado por la actividad humana, o puramente material, tomando en consideración por el Derecho, para hacer derivar de él, en contra o en pro-

vecho de una o varias personas, un estado, es decir, una situación jurídica general y permanente, o por el contrario, un efecto jurídico limitado". Julien Bonnecase; "Elementos de Derecho Civil", Tomo I, pág. 185, N° 127, Editorial Cajica, 1945. De esta definición deducimos que existen hechos jurídicos estricto sensu y actos jurídicos.

Por hecho jurídico estricto sensu entendemos: "son hechos del hombre pero sin la intención de que produzcan efectos jurídicos".- Introducción al Estudio del Derecho, Pág. 159, N° 129. Trinidad García.

"Cuando el hecho jurídico se realiza con el propósito substancial de que produzca efectos de derecho estamos en presencia de un acto jurídico". Obra citada de Trinidad García, págs. 159 y 160.

En nuestro trabajo nos interesa desde luego referirnos al acto jurídico; y al efecto señalaremos que el contrato es una de las especies del mismo.

En el acto jurídico es indispensable para su realización la voluntad de producir consecuencias de derecho.

Por definición legal se entiende por contrato "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos", artículo 1793 del Código Civil del Distrito y Territorios Federales en vigor. Como podemos observar el contrato es la especie y el convenio el género como lo señala el extinto maestro don Manuel Borja Soriano en su obra de Las Obligaciones; por esta razón para poder conocer qué es un contrato, tenemos que hacer mención a lo que se entiende por convenio y nos apegaremos a la definición legal, que es la siguiente: "Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones", artículo 1792 del Código Civil del Distrito y Territorios Federales en vigor.

De las definiciones antes señaladas encontramos que dos son los elementos de existencia del contrato y que

son a saber: el consentimiento y el objeto, desde el punto de vista legislativo.

Para Julián Bonnecase los elementos del contrato son cuatro, a saber: consentimiento, objeto, causa y capacidad. Para el mismo autor, la noción de "acto jurídico es más amplia que la del convenio y el contrato, pues absorbe a ambos" *Obra Elementos de Derecho Civil, Tomo II, pág. 232 a 235.*

Con lo escrito antes, terminamos el primer capítulo de nuestro trabajo, pasando al segundo en el que nos ocuparemos de las diversas formas de transmitir la propiedad.

CAPITULO II

PRINCIPALES ACTOS TRANSLATIVOS DE PROPIEDAD SOBRE BIENES INMUEBLES

Decíamos en el capítulo anterior, al finalizar el mismo, que en éste nos ocuparíamos de tratar de los principales actos por medio de los cuales se transmite la propiedad inmueble, situación, que para las finalidades que se persiguen era necesario señalar; por ello nos ocuparemos en forma sencilla y sumera de mencionarlos, como lo haremos a continuación y por el orden consecuente:

I.—DE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES.— Por capitulaciones matrimoniales se entiende: “Los conciertos que se hacen mediante escritura pública entre las personas que están tratadas de casar para ajustar el matrimonio. En ellas suelen expresarse los bienes que trae cada uno de los contrayentes, y el derecho que éstos se traspasan recíprocamente, ya sobre los mismos bienes, ya sobre los que pueden adquirir después durante el consorcio. Llámase también capitulaciones la misma escritura por la que se autoriza este contrato”. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia de don Joaquín Escriche, editado en 1896, pág. 425, la definición de don Joaquín Escriche, amerita de nuestra parte señalar la salvedad de que conforme al derecho mexicano no todas las capitulaciones matrimoniales se otorgan en escritura pública, sino sólo aquellas

cuyo valor convencional sea mayor de quinientos pesos, Art. 2317 C. C.

“Son pactos que, antes o después del matrimonio, celebran los esposos para arreglar la forma de administrar sus bienes”, Derecho Civil Mexicano, Tomo I, pág. 335 No. 444, 2º párrafo, de Ricardo Couto.

“Por capitulaciones matrimoniales entendemos los pactos que celebran los que van a unirse o que ya están unidos en matrimonio y que forman el Estatuto que reglamentará sus intereses pecuniarios”. Lozano Noriega, Contratos, Edición 1970, pág. 756.

“Por ser voluntarios, son actos y por producir efectos jurídicos, tienen la naturaleza de actos jurídicos”. Obra citada, pág. 756 in fine.

Las personas que pueden celebrarlas como se deduce de su nominación son las que van a contraer matrimonio o que ya lo contrajeron, como dice Lozano Noriega, en su obra citada en su pág. 757, “en el primer caso estamos en presencia de una condición suspensiva, pues, no produce consecuencias hasta que se realice el matrimonio”.

El autor antes mencionado nos indica que existen diversos sistemas referentes a las capitulaciones matrimoniales, y que son: primero, sociedad conyugal; segundo, separación de bienes; tercero, régimen dotal.

En cuanto a la forma: “cuando por virtud de ellas haya transmisión del dominio de bienes raíces con valor de más de quinientos pesos deberá constar en escritura pública (arts. 185, 186, 210 y 2317 del Código Civil vigente para el Distrito y Territorios Federales)”. Obra citada, págs. 760 y 761.

De las transcripciones, se advierte, la misma idea, los mismos argumentos, los mismos fundamentos, los mismos elementos, no obstante ser diversos los autores como diversas las épocas de sus opiniones o apreciaciones; ¿qué podríamos agregar nosotros si la figura jurídica analizada, en lo anotado es muy clara?, sencillamente, nada.

II.—COMPRAVENTA.— De las formas de transmitir la propiedad inmueble, la más usual, es la compraventa y de ella nos ocuparemos a continuación, únicamente en lo muy esencial a ella.

“Es un contrato por virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho: y el otro contratante, llamado comprador, se obliga a pagar una precio cierto y en dinero”. Francisco Lozano Noriega. Contratos, pág. 123 No. 1.

El mismo autor precisa como elementos de existencia de este contrato al consentimiento y al objeto, consistiendo este último en cosa y dinero.

“Jurídicamente en la actualidad, la compraventa es el medio primordial de la adquisición del dominio”. Leopoldo Aguilar Carvajal.— Contratos Civiles, pág. 63.

“En nuestro Código Civil la compraventa es un contrato traslativo de dominio por naturaleza, aún cuando algunos tratadistas consideran que en nuestro Derecho es un contrato traslativo por esencia. Si se diera esta última hipótesis no se podría explicar alguna modalidad de la compraventa, como la que se hace con reserva de dominio”. Lozano Noriega. Contratos, pág. 124, 125.

Tanto en el derecho romano, como en el antiguo derecho francés, la compraventa “no transmitía el dominio, sólo transmitía la posesión pacífica de la cosa en beneficio del comprador”. Pothier, citado por Lozano Noriega y Leopoldo Aguilar Carvajal, en la página 65 el último y en la página 125 el primero. “En el Código Civil Francés, “se transformó el contrato de compraventa en un verdadero contrato traslativo de dominio”. Ob. cit. Lozano Noriega, página 126.

Nuestro Código Civil del Distrito y Territorios Federales, en su artículo 2248 define a la compraventa, en los siguientes términos: “Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propie-

dad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero”.

Solo requiere formalidad el contrato de compraventa cuando recae sobre un inmueble, artículos 2316, 2317, y 2320, del Código Civil en consulta.

“La venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero sino después de ser registrada en los términos prescritos en este Código (Civil) de conformidad con lo que señala el artículo 2322”.

III.—PERMUTA.— Este es otro medio de transmisión de la propiedad inmueble, veamos qué es: “La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. Se observará en su caso lo dispuesto por los artículos 2257 y 2327 del Código Civil del Distrito Federal”.

El artículo 2331 “con excepción de lo relativo al precio, son aplicables a este contrato las reglas de la compraventa en cuanto no se oponga a los artículos anteriores”. “Tiene obligaciones cada enajenante las mismas que el vendedor”. Lozano Noriega, Contratos, página 262.

Leopoldo Aguilar Carvajal en su obra Los Contratos Civiles, en sus páginas 115 y 116 nos señala: “que el antecedente de la compraventa es la permuta”. “Y que es un contrato formal en relación con los inmuebles”.

IV.—DONACION.— Nos dice Leopoldo Aguilar Carvajal, en la página 119 de su obra Los Contratos Civiles, tomando en cuenta los artículos 2332 y 2347 del Código Civil del Distrito, que por donación se entiende: “La donación es un contrato por virtud del cual el donante se obliga a transferir al donatario en forma gratuita, la propiedad de una parte o la totalidad de sus bienes presentes, pero debiendo reservarse los necesarios para su subsistencia”.

De la definición se desprende: “primero que es un contrato translativo de dominio, lo que hace que se pueda diferenciar de otras figuras afines como la remisión de deuda, porque en ella no existe transmisión de propiedad; segundo que es el contrato gratuito por excelencia, ya que no se recibe nada a cambio; haciendo la aclaración que encontramos la donación llamada onerosa, por alguna carga que se imponga al donatario y en este caso estamos en presencia de un contrato complejo según los tratadistas, Lozano Noriega y Leopoldo Aguilar; y tercero, debe ser siempre sobre bienes presentes”.

De conformidad con lo que señala el artículo 2334 la donación puede ser pura, condicional, onerosa o remuneratoria.

V.—**APORTACION A SOCIEDAD.**— Las sociedades legalmente constituidas precisan entre uno de sus elementos básicos, de capital, éste se constituye con las aportaciones de los socios de la misma, que puede ser en efectivo o, en especie, como mercancías, maquinaria, inmuebles, etc., y cuando el capital es pagado íntegramente, se dice que el mismo ha sido suscrito totalmente para nuestro trabajo, nos interesa desde luego, la aportación a la sociedad por alguno de sus socios, la que hace de algún o algunos inmuebles, que precisan para ello, como una solemnidad, del permiso previo de la Secretaría de Relaciones Exteriores, de acuerdo con lo que establece el artículo 27 Constitucional, quedando obligado el socio que hace la aportación a responder a la negociación como es de rigor, al saneamiento para el caso de evicción con arreglo a la Ley. “La aportación de bienes implica la transmisión de su dominio a la Sociedad, salvo que expresamente se pacte otra cosa. Artículo 2689 in fine del Código Civil del Distrito”.

VI.—**RENTA VITALICIA.**— Es un contrato translativo de dominio como se desprende del concepto legal que da el artículo 2774 del Código Civil del Distrito Fe-

deral y que a la letra dice: "La renta vitalicia es un contrato aleatorio por el cual el deudor se obliga a pagar periódicamente una pensión durante la vida de una o más personas determinadas, mediante la entrega de una cantidad de dinero o de una cosa mueble o raíz estimados, cuyo dominio se le transfiere desde luego". En tratándose de transmisión de inmuebles, debe otorgarse en escritura pública de acuerdo con el artículo 2776, del Código Civil ya invocado.

VII.—FIDEICOMISO.— "Negocio jurídico en virtud del cual se atribuye al fiduciario la titularidad dominical sobre ciertos bienes con la limitación, carácter obligatorio de realizar solo aquellos actos exigidos por el cumplimiento del fin para la realización del cual se destinan". Joaquín Rodríguez y Rodríguez. Derecho Mercantil, Tomo II, pág. 119.

En el fideicomiso encontramos por lo general a tres sujetos que son fideicomitente (que es el que trasmite el bien), el fiduciario (Institución de Crédito Autorizada); fideicomisario, (que puede o no existir) artículo 352, 353, 354, Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

"Puede decirse que el fiduciario es dueño jurídico pero no económico de los bienes que recibió en fideicomiso". pág. 120 de la obra antes citada.

En esta institución el fideicomitente es el que trasmite la propiedad de los bienes al fiduciario con algún objeto que puede ser de administración, garantía, dominio, etc.

En nuestra legislación, netamente causalista, los autores no se han puesto de acuerdo, más aún, no han logrado encontrar la naturaleza jurídica del fideicomiso o dicho en otras palabras, con qué contrato encontrarle semejanza, estimando en él no hay casualidad, cosa contraria a nuestro sistema de derecho, distinto del alemán, en que no priva la causalidad, como opinó en conferencia sustentada el Dr. Rogerio R. Pacheco en la

Capital del Estado de Veracruz, a mediados de Julio del año pasado.

Lo anterior, no es óbice, para que no vaya paulatinamente adentrándose en nuestra vida jurídica el fideicomiso, como una de las figuras más importantes del Derecho, tanto para las personas físicas como morales, dada la seguridad y seriedad de esta figura de Derecho pues tiene una garantía muy solvente, la de la Institución Fiduciaria, y quién puede ser mejor administrador de bienes que una Institución de esta índole; así en estos términos se han expresado en forma homogénea los juristas que han sustentado conferencias, en diversas ocasiones principalmente Notarios Públicos, miembros de la Asociación del Notariado Mexicano, Asociación Civil.

Como se advierte de lo anterior, de algunas de las formas más usuales de transmitir el dominio de bienes inmuebles, no es dable precisar opiniones, críticas, o algo novedoso, pues son figuras perfectamente clarificadas a través de los siglos, y, sí, hay mucho que decir del fideicomiso; pero, sobre esto, los doctos, no han logrado clarificarlo, menos podría hacerlo el suscrito, en su calidad de simple pasante de Derecho.

Vamos a pasar al capítulo siguiente; en él abordaremos los temas adecuados, para seguir con el desenvolvimiento de nuestro trabajo, que nos propusimos desde un principio y que deberá llevarnos a la postre, a lo que es nuestro interés tratar y que será la médula o idea que nació en nosotros para desarrollar esta Tesis.

CAPITULO III.

GRAVAMENES, DESMEMBRAMIENTO, EXPROPIACION Y DEFENSAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE INMUEBLES.

Para nuestro muy personal modo de pensar, nos es muy lamentable no poder emitir mayores opiniones, apreciaciones o disentir de lo expuesto por los autores, como nos ocurrió en el capítulo precedente, nos ocurrirá en éste y sucederá lo mismo en el siguiente; situación que estimamos cambiará en el último capítulo en que sí estaremos en condiciones de emitir nuestras muy propias opiniones, y que constituirán el por qué y motivo de este sencillo trabajo, así pues, con este exordio, iniciaremos este apartado de nuestro trabajo, siguiendo el orden puntualizado en el título, o sea, trataremos lo relativo a los gravámenes que puede sufrir la propiedad inmueble.

HIPOTECA.— “La palabra hipoteca viene del griego y gramaticalmente significa suposición en el sentido que esta palabra tiene en el latín, según el cual *suppositio* es la acción y efecto de poner una cosa debajo de otra o de sustituirla o añadirla o empeñarla, de suerte que atendiendo a su etimología, hipoteca viene a ser lo mismo que cosa puesta para apoyar, sostener y asegurar una obligación. . . . sic” Diccionario Ra-

zonado de Legislación y Jurisprudencia de Joaquín Escriche, pág. 821, No. 1.

Los tratadistas Francisco Lozano Noriega, Luis Muñoz y Leopoldo Aguilar Carvajal, en sus obras "Contratos", "Derecho Civil Mexicano" y "Contratos Civiles", páginas 276, 677 y 678 del primero, 480, 481, 482 y 483 del segundo y 274 del tercero, coinciden en precisar con respecto a la hipoteca lo siguiente: "En el antiguo Derecho Romano, las hipotecas están constituidos sobre dos bases: 1a., generales y 2a., ocultas; el deudor se comprometía hipotecando todo su patrimonio, por tanto hay una generalidad en cuanto a sus bienes; y es oculta porque no se le da publicidad. En el sistema alemán, toda hipoteca debe de ser especial y además pública y este sistema fue copiado por la Ley Hipotecaria Española y de ahí adoptado por nuestros códigos civiles de 1870, 1884 y 1928, desde entonces nuestro sistema hipotecario descansa sobre estas dos ideas: la publicidad y la especialidad. En el sistema francés existen las dos clases de hipotecas; primera, la general y oculta y segunda, la especial y pública. La general, es hipoteca oculta que grava todos los bienes del deudor, es la regla, la judicial como la que constituye el marido para garantizar la devolución de la dote. Y como hipotecas especiales y públicas, tenemos las convencionales. Desde la Revolución Francesa este sistema ha sufrido ataques para que sea modificada. Por decreto del 4 de enero de 1955 la hipoteca en Francia es indivisible, especial y pública".

Nuestro Código Civil define a la hipoteca en su artículo 2893 "La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derechos a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley".

En el artículo 2895 del Código citado se habla sobre la especialidad de la hipoteca y a la letra señala:

“La hipoteca solo puede recaer sobre bienes especialmente determinados”.

Francisco Lozano Noriega, en su obra ya citada, “Contratos”, en su página 688, precisa las características de este contrato, en los siguientes términos: “primero, es un derecho real, ya que va directamente sobre la cosa; segundo, derecho de persecución de la cosa; tercero, preferencia; cuarto, es un derecho accesorio; quinto, indivisible desde el punto de vista del crédito; sexto, sobre bienes inmuebles, generalmente (haciendo la observación del estudio de la hipoteca sobre la unidad industrial de conformidad con lo que señalan los artículos 26 fn. X, 28 fn. VIII y 124 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares”).

Clases de hipoteca: “La hipoteca puede ser voluntaria o necesaria, la primera es relacionada con cualquier negocio jurídico, la segunda es por disposición de la ley, ejemplo los tutores, los legatarios, etc.”, Lozano Noriega “Contratos” págs. 702 y 703.

Efectos que produce la hipoteca: “primero, respecto a la posesión, el deudor hipotecario queda en posesión del bien; segundo, el deudor hipotecario, conserva la propiedad de la cosa”. Mismo autor y misma obra págs. 708 y 709.

Duración: “tanto cuánto dure la obligación principal y si ésta no tuviere término para su vencimiento, la hipoteca no podrá durar más de diez años”, artículo 2927 y 2934 del Código Civil del Distrito y Territorios Federales.

FIANZA.— “La obligación que uno hace para seguridad de que otro pagará lo que debe o cumplirá las condiciones de algún contrato; o bien, la convención, por la cual un tercero toma sobre sí el cumplimiento de la obligación ajena para el caso de que no la cumpla el que la contrajo; proem. y Ley I. Tít. XII, Partida 5”. Pág. 691 del Diccionario Razonado de Legislación y

Jurisprudencia de Joaquín Escriche.

Coinciden igualmente Lozano Noriega, Luis Muñoz, Leopoldo Aguilar Carvajal, Rafael Rojina Villegas, Rafael de Pina y otros en sus respectivas obras y sobre el tema que venimos tratando en señalar que éste es un contrato accesorio, porque depende de la existencia de una obligación principal: lo cual se deduce de la definición que da el Código Civil del Distrito y Territorios Federales en su artículo 2794, y que literalmente es como sigue: "La fianza es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace". Y del artículo 2977 del mismo Ordenamiento, que señala: "La fianza no puede existir sin una obligación válida. Puede, no obstante, recaer sobre una obligación cuya nulidad puede ser reclamada a virtud de una excepción puramente personal del obligado".

Elementos de la Fianza. Es un contrato de garantía de naturaleza personal. En este contrato, intervienen tres sujetos que son: Acreedor, Deudor y Fiador; de este último, señala Leopoldo Aguilar Carvajal en su obra "Contratos Civiles" en su pág. 253: "El consentimiento del fiador debe de ser expreso".

Del propio autor citado antes, de Luis Muñoz y del Código Civil a que hemos venido haciendo alusión, encontramos lo siguiente: "El fiador debe de ser una persona solvente y reunir bienes suficientes para el cumplimiento de la obligación, de conformidad con lo que señala el artículo 2802 del Código Civil". Se indica, y así es, que existen diversas clases de fianza, como las que se enumeran a continuación: legal, judicial, convencional, gratuita o a título oneroso, y ello lo corrobora el artículo 2795 del Código Civil en cuestión.

El fiador, tiene a su favor ciertos beneficios, que pueden liberarlo de pagar por el deudor, y que son como sigue: de orden, división y excusión. Lo anterior es de explorado derecho y coinciden en ello todos los autores,

así como todas las legislaciones.

La fianza, siendo un contrato accesorio, de garantía, que presupone como condición sine qua non, la existencia de una obligación válida por garantía, como es lógico, se extingue, por la extinción de la obligación que la hizo nacer.

El Artículo 2850 del Código Civil dice: "El fiador que haya de darse por disposición de la Ley o de providencia judicial, excepto cuando el fiador sea una institución de crédito, debe de tener bienes raíces inscritos en el Registro de la Propiedad y de un valor que garantice suficientemente las obligaciones que contraiga. Cuando la fianza sea para garantizar el cumplimiento de una obligación cuya cuantía no exceda de mil pesos no se exigirá que el fiador tenga bienes raíces. La fianza puede substituirse con prenda o hipoteca". El artículo 2851, indica que la tenencia de bienes raíces se acredita con el certificado que expida el Registro Público de la Propiedad.

El artículo 2852 puntualiza: "La persona ante quien se otorgue la fianza, dentro del término de tres días dará aviso del otorgamiento al Registro Público, para que al margen de la inscripción de propiedad correspondiente al bien raíz que se designó para comprobar la solvencia del fiador, se ponga nota relativa al otorgamiento de la fianza..."

EMBARGO.— Al iniciar este capítulo, en el sintético proemio del mismo, hicimos alusión a que no podríamos hacer mayores apreciaciones propias, y a medida que hemos ido avanzando en nuestro trabajo, haciendo la investigación de cada caso concreto, nos encontramos con que, los autores, se han limitado propiamente a hacer comentarios sobre legislación, sin que se adviertan mayores estudios o apreciaciones de ellos, esto nos lleva a la conclusión de un principio: son instituciones jurídicas debidamente precisadas, que no ameritan ni permiten mayores profundidades especulativas,

y así tenemos con respecto al embargo, lo que únicamente hemos podido captar de la consulta: "La ocupación, aprehensión o retención de bienes hecha por mandamiento de juez competente por razón de deuda o delito" Joaquín Eseriche, diccionario multicitado en este trabajo, pág. 609. De la definición u opinión inserta, y leyendo el artículo 536 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito y Territorios Federales, advertimos que el embargo procede sobre bienes muebles o inmuebles, correspondiendo por orden de dicho precepto a los inmuebles, el séptimo lugar. Lo anterior tiene su razón jurídica de ser, en el cumplimiento de obligaciones, pues por ejemplo, es más práctico embargar dinero, que inmuebles, que, por otra parte, si se trata de éstos, es preciso su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y en el caso de muebles, solo son inscribibles estos embargos, cuando se trata de muebles identificables, por matrícula, modelo, etc., v. gr., como automóviles.

Eduardo Pallares, en su "Diccionario de Derecho Procesal Civil", página 290, señala que: "En el embargo hay que distinguir respecto a éste cuatro entidades procesales diversas, a saber: a) El auto de embargo (también llamado de exequendo). b) La diligencia de embargo. c) El embargo propiamente dicho y d) Los derechos y obligaciones a que da nacimiento". Lo anterior, ya materializado, o analizado procesalmente es lo siguiente: a) Mandamiento del Juez b) Acto procesal, en que se practica el embargo previo señalamiento ya sea del actor o del demandado del bien que va a quedar gravado c) La diligencia de aseguramiento consumada (traba) d) A que el acreedor se pague con el bien embargado, con el producto del mismo, de ser sacado a remate, o lo más común y corriente: que el deudor le pague o le cumpla la obligación contraída con él. A su vez, el acreedor, quien debe designar depositario de los bienes embargados, origina, que el depositario responda de los bienes confiados a su cuidado, entre algunas de sus obligaciones.

SERVIDUMBRES.— Este otro gravámen de bienes inmuebles no podía ser la excepción de la regla, pues es una institución jurídica debidamente precisada en sus elementos, especies, opiniones, apreciaciones, definiciones, coincidiendo todos los autores en lo apuntado, a través de los siglos y no obstante las diferentes nacionalidades de los mismos, y viene en corroboración de nuestro aserto, la investigación que hemos hecho de la lectura de los siguientes autores: Eugenio Lagrange, "Manual de Derecho Romano", págs. 194 y siguientes; Carlos Maynz, "Curso de Derecho Romano", Tomo I, págs. 861 y siguientes; Eugenio Petit, "Tratado Elemental de Derecho Romano", págs. 277 y siguientes; Joaquín Escriche, "Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia", págs. 1530 y siguientes; Rafael Rojina Villegas, "Compendio de Derecho Civil" Tomo II, págs. 135 y siguientes; Marcel Planiol, "Tratado Elemental de Derecho Civil, Los Bienes", págs. 481 y siguientes; Enneccerus, Kipp y Wolf, "Tratado de Derecho Civil", págs. 17 y 18, Tomo III; José Castan Toñeñas, "Derecho Civil Español Común y Foral", Tomo II, pág. 265, etc.

Gabriel García Rojas, apuntes de Cátedra, Antonio Ibarrola, Cosas y Sucesiones, Rafael de Pina, Derecho Civil Mexicano, Luis Muñoz, y, en una palabra, todos son acordes, al estudiar esta forma de gravar a los inmuebles, que, pormenorizada, ordenada y sintética, es como sigue:

DEFINICION.— "Las servidumbres son gravámenes reales que se imponen en favor del dueño de un predio y a cargo de otro fundo propiedad de distinto dueño, para beneficio o mayor utilidad del primero". ¿Qué podemos agregar a lo anterior?, nada; la definición es muy clara, y se entiende, aún cuando no falta quien haya dicho que las definiciones nada enseñan a los doctos ni aclaran a los profanos, opinión muy respetable; pero, que, por esta vez, parece ser una excepción, pues en pocas palabras, que constituyen la defini-

ción, se aclara el concepto del gravamen a estudio.

CARACTERISTICAS.— Precisaremos, cuáles son las que se desprenden de este gravamen y que son como sigue:

- a) Son derechos reales
- b) Son gravámenes reales
- c) Siempre entre predios
- d) Los predios deben de pertenecer a distintos dueños
- e) Un predio, precisa de la servidumbre del otro
- f) El predio beneficiado se llama dominante y el otro sirviente
- g) Es inseparable del predio a que pertenece
- h) Es indivisible; e
- i) Se extingue la servidumbre, cuando los dos predios pasan a ser propiedad de un solo dueño.

CLASIFICACION.— Existen numerosas formas de servidumbres, y por su orden las enunciaremos:

- a) Positivas (para su ejercicio se requiere un acto del predio dominante, v. gr., las de paso).
- b) Negativas (aquellas que se ejercen sin ningún acto del dueño del predio dominante o del sirviente; ejemplo, las de luces y no edificar).
- c) Urbanas. Se imponen para provecho de un edificio.
- d) Rústicas (para provecho o comodidad de un inmueble de tal característica).
- e) Contínuas (su uso es y debe de ser incesante, sin necesidad del acto del hombre, v. gr., luces).
- f) Discontinuas (para su uso se requiere la inter-

vención del hombre, como por ejemplo, las de paso).

- g) Aparentes (se manifiesta por un signo exterior, puente, ventana, etc.,).
- h) No aparentes (no requieren la apariencia de dichos signos, por ejemplo, no edificar).
- i) Legales (aquellas impuestas por la ley, por ejemplo, desagüe).
- j) Voluntarias (las que se constituyen por un acto jurídico o por prescripción).

FORMA DE CONSTITUCION DE LAS SERVIDUMBRES.— Estas, son por los medios que la ley prescribe y permite, y son las siguientes:

- a) Contrato.
- b) Acto jurídico unilateral.
- c) Testamento.
- d) Prescripción, y
- e) Ley.

MODALIDADES DE LAS SERVIDUMBRES.— No son ayunas a otros actos jurídicos, pues pueden ser: puras y simples, sujetas a término, a condición suspensiva o resolutoria.

MODOS DE EXTINCION DE LAS SERVIDUMBRES.— Como todo acto jurídico, también las servidumbres, tienen extinción, y ésta se presenta de las siguientes formas: cumplimiento del plazo; cumplimiento de la condición suspensiva o resolutoria; vencimiento del término; confusión de los predios en un solo propietario; y, por el no uso.

Todo lo apuntado, es como nos lo presentan los autores, muy poco podemos añadir nosotros al respecto,

terminando con lo anterior los gravámenes que pueden reportar los inmuebles, pasando a ocuparnos de tratar lo relativo al desmembramiento de la propiedad, y, desde luego, refiriéndonos exclusivamente a inmuebles.

Ha tomado carta de ciudadanía en Derecho, desde los viejos tiempos o principios de existencia de esta ciencia, el denominar a las mermas que sufre la propiedad —desmembramiento—, pudiendo decir esto, porque en Escriche y otros autores encontramos esta palabra, empleada sin ambages, y, yo me pregunto: ¿no hay otra palabra más adecuada para designar a tales mermas?, y francamente aun cuando me parece muy impropio eso de desmembramiento, no la encuentro, al menos, alguna que decorosamente la substituya, vamos pues, para no entrar en disquisiciones que no nos llevan a nada jurídico ni positivo, a tratar por el orden correspondiente, lo apuntado, cosa que haremos por él:

USUFRUCTO.— Definición. Eugenio Petit, Eugenio Lagrange, Carlos Maynz, M. Ducaurroy, en sus respectivos textos de Derecho Romano, coinciden en señalar o definir el usufructo en la siguiente forma: “El usufructo, **ususfructus** es un **jus in re**, en virtud del cual podemos usar una cosa de otro y percibir sus frutos, sin alterar la substancia de la misma”.

ELEMENTOS.— De la definición u opinión anterior, podemos sacar sus elementos y que son los siguientes:

- a) Es un derecho real, y
- b) Permite usar y disfrutar de cosa ajena.

Escriche, en su Diccionario a que hemos hecho mención en numerosas ocasiones, en su página 1594 y en la 1595, coincide con lo antes apuntado, y, puntualiza algo más, que, el usufructo, permite lo anterior, si bien, sin alterar la substancia de las cosas sometidas a tal dere-

cho, por lo que podríamos agregar esto como un elemento más.

En el Código Civil del Distrito y Territorios Federales, en su artículo 980 da el concepto legal del usufructo, así: "El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos". De esta expresión legal, podemos sacar otro elemento más, el de la temporalidad.

FORMA DE CONSTITUIR EL USUFRUCTO.

- a) Por Ley (porque ésta lo ordene).
- b) Por voluntad del hombre (contratos, etc.), y
- c) Por prescripción (por trascurso del tiempo necesario, sin impedirlo, el propietario del que lo proporciona).

La persona que permite el usufructo o es obligada a concederlo, se reserva únicamente el abusus, y recibe el nombre de nudo-propietario, y tiene como obligaciones, como dice Rafael Rojina Villegas en su obra "Compendio de Derecho Civil", Tomo II, vol. 2º, págs. 43 a 45: I.— entregar la cosa sobre la que recae el usufructo con todos sus accesorios y en estado de servir para el uso convenido o a falta de convenio, para su destino o naturaleza; II.— Conservarla en estado de servir para el uso convenido; III.— No intervenir ni en alguna forma embarazar o perjudicar el uso o disfrute de la cosa; IV.— Garantizar el uso y goce pacífico de la misma al usufructuario; V.— Responder de los daños y perjuicios que se causen al usufructuario por vicios o defectos ocultos de la cosa usufructuada, cuando el usufructo se haya constituido a título oneroso".

No hay derecho sin obligación ni lo contrario, y así como el nudo propietario tiene obligaciones para con el usufructuario, así, éste, tiene obligaciones para con aquél, que se convierten en derechos del aludido, y por lo tanto que el usufructuario tiene las siguientes obli-

gaciones como dice Rafael de Pina en su obra "Derecho Civil Mexicano", tomo II, págs. 145, 146 y 147, y que consisten en: "1º Formular inventario de las cosas usufructuadas; 2º, Otorgar fianza; 3º, Conservar la cosa; 4º, Restituirla al propietario; 5º, Hacer las reparaciones indispensables".

Advertimos de lo anterior, que los autores se refieren a bienes muebles o inmuebles, y a ello se debe el que se inventaríen por ejemplo las cosas usufructuadas; es muy fácil de entender esto.

El usufructuario, como dice Rafael de Pina en su obra citada, tiene las siguientes facultades, obligaciones y derechos que le concede el mismo, como son: ejercitar todas las acciones o excepciones que convengan a su carácter de usufructuario; ser considerado como parte de todo litigio; percibir todos los frutos, ya sean naturales, industriales o civiles; enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo y, así como el tener el derecho al tanto.

EXTINCION DEL USUFRUCTO.— Este derecho real se extingue, según señala el artículo 1038 del Código Civil del Distrito y Territorios Federales como sigue:

- a) Muerte del usufructuario.
- b) Vencimiento del plazo por el cual se constituyó.
- c) Cumplimiento de la condición impuesta en el título constitutivo.
- d) Confusión.
- e) Prescripción.
- f) Renuncia expresa, y
- g) Por pérdida de la cosa sobre la que recayó el usufructo.

Terminado el más importante de las figuras jurídicas del desmembramiento de la propiedad, pasare-

mos a tratar el siguiente, en el que abarcaremos propiamente a los dos restantes que son el uso y habitación.

USO Y HABITACION.— Estas dos formas de desmembramiento de la propiedad, las encontramos muy clara y sintéticamente tratadas en los apuntes de cátedra del maestro don Gabriel García Rojas, página 122, y que literalmente dice: “El uso es un derecho real que consiste en la facultad que tiene una persona de servirse de una cosa y de aprovecharse de sus frutos únicamente hasta donde basten a cubrir sus necesidades y las de su familia”. No puede el usuario ni arrendar ni sub-arrendar su derecho siendo además inembargable el mismo de conformidad con lo que señala el artículo 1051 del Código Civil y el artículo 544 fn. X del Código de Procedimientos Civiles, ambos del Distrito y Territorios Federales. El artículo 1049 del Código Civil invocado, define al uso en los siguientes términos: “El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena, los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente”.

El propio Maestro García Rojas, al referirse en la misma página de sus apuntes de Cátedra, a la habitación dice: “Habitación, es el uso limitado de una casa habitación, en la que el titular de este derecho puede servirse de las piezas de la casa, para cubrir sus necesidades y las de su familia”.

El artículo 1050 del Código Civil, del ordenamiento invocado, define a la habitación en la forma siguiente: “La habitación da, a quien tiene ese derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia”. Los derechos y obligaciones que rigen tanto al uso como a la habitación serán las que estén indicadas en el título que les dió origen, artículo 1052 del Código Civil del Distrito y Territorios Federales.

Lo anterior, constituye lo que se denomina desmembramiento de la propiedad inmueble.

La propiedad inmueble, puede dejar de pertenecer a una persona ya sea física o moral, por causa de utilidad pública, como el construir una escuela, un mercado, abrir una calle, dotar a personas de predios para su casa habitación, etc., y esto, ocurre mediante el procedimiento que decreta el Estado, en que el afectado puede defenderse y justificar la no existencia de tal interés público; pero, de no prosperar sus defensas, tiene derecho a ser indemnizado en el valor con que el predio aparezca catastrado. Lo anterior es una síntesis de los autores antiguos, modernos y de todos los países que se rigen por disposiciones como las nuestras.

Corroboran lo anterior, la Jurisprudencia Definida de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Sala Segunda, tesis 91, que a la letra dice: "Para que la propiedad privada puede expropiarse, se necesitan dos condiciones: primera, que la utilidad pública así lo exija; segunda, que medie indemnización. El artículo 27, al decretar que las expropiaciones sólo pueden hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización, ha querido que ésta no quede incierta y las leyes que ordenen la expropiación en otra forma, importan una violación de garantías". Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Imprenta Murguía, S. A. 1965.

No queríamos terminar este capítulo, sin ocuparnos de la acción real por excelencia, dada para defender a la propiedad, y que no es otra que la reivindicatoria, sobre la que han escrito todos los autores, y que nuestra Suprema Corte de Justicia de la Nación en su Tercera Sala, tesis 16, expresa al respecto lo siguiente: "Acción reivindicatoria. Sus elementos". "La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y acciones. Así, quien la ejercita debe acreditar: a) La propiedad de la cosa que reclama. b) La posesión por el demandado de la cosa perseguida y, c) La identidad de la misma, o sea que

no pueda dudarse de cual es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley”.

La anterior tesis, tomada del Semanario Judicial de la Federación Ediciones Murgía, S. A., es muy clara, precisa y da margen a nuestro deseo, precisión y claridad de esta importantísima acción, defensora de la propiedad.

Hay otra acción, que propiamente no es dada en defensa de la propiedad; pero si, de la posesión, nos referimos a los interdictos, que procede tanto para el poseedor originario como para el derivado, como puede advertirse en el Semanario en consulta, en su tesis 200, y que es como sigue: “Interdicto de recuperar. Elementos de la acción”. “Para que proceda el interdicto de recuperar la posesión, se requiere la prueba de tres elementos: 1.—Que quien lo intente haya tenido precisamente la posesión jurídica derivada del inmueble de cuya recuperación se trata. 2.—Que el demandado, por sí mismo, sin orden de alguna autoridad, haya despojado al actor de esa posesión; y 3.—Que la acción se deduzca dentro del año siguiente a los actos violentos o a las vías de hecho causantes del despojo”.

Es igualmente clara la Tesis transcripta, y con ello terminamos el presente capítulo, y procederemos al siguiente, en el que trataremos la Institución del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, e institución de invaluable importancia, ya que si no existiera originaría la anarquía más absoluta en cuanto al derecho de propiedad que tutela, en bien del ser humano, en cuanto a sus propiedades y derechos, por ello, pondremos la mayor atención para estudiar, a lo que permite, que la persona tenga en ella la tranquilidad y seguridad de garantía de lo citado, anhelo muy justo y merecido de todo ser humano.

CAPITULO IV

DERECHO REGISTRAL.

Hemos oído varias veces la frase que dice: “Dios creó al hombre a imagen y semejanza suya”; parangoneando esta frase, podríamos decir que el hombre: “creó a la ciencia del Derecho a imagen y semejanza de sus necesidades”, y si bien, el hombre puede domesticar al derecho para poder vivir en sociedad, como lo hemos visto en todo lo anterior, y que no tendría caso repetir pues sería inútil y muy cansado desandar lo andado, no lo es menos que hay cosas que no pueden ser dominadas y hechas a su voluntad y capricho y tal es el caso de la adaptación que el ser humano tiene que hacer al medio y no esperar que el medio se adapte a él, y ello es muy fácil advertirlo, en innúmeros casos, como el del esquimal que no puede tener la misma alimentación y vestimenta que el hombre del trópico; como tampoco puede el hombre que vive en lugares que nievan hacer sus tejados (muy inclinados para que la nieve pueda resbalar), igual a los tejados de los lugares en que no cae nieve, y en que no es necesario tomar tales providencias, como es fácilmente comprensible, y así podrían ponerse infinidad de ejemplos, y justificar sin mayor trabajo, que el ser humano se adapta, pues aún lo hacen los animales sin razón o irracionales al medio como cosa muy lógica y viene a colación esto, y vamos a tratar de contestarlo satisfactoriamente, por

que se podrá preguntar qué hilación o motivo tiene todo lo apuntado con relación al tema a tratar o sea Derecho Registral como lo denomina el Licenciado don Luis Carral y de Teresa, Derecho Inmobiliario Registral como lo denomina José Luis Pérez Lasala, Derecho Hipotecario como lo denominan los autores españoles, Registro Público de la Propiedad y de Comercio, como se le conoce comúnmente en nuestro país, etc., y sólo podemos decir que la razón es la siguiente: El hombre puede hacer el derecho como más convenga a satisfacer sus necesidades, adaptarlo a cumplir las mismas, a lograr el orden social, a buscar la seguridad de los pactos, convenios, contratos, actos jurídicos, porque si esto no fuera así, no tendría razón de ser esta ciencia, porque como lo diremos algún día, no muy lejano, y al terminar este trabajo, el derecho es la ciencia de la que más necesidad tienen los hombres de hacer uso, luego, el ¿por qué? de este exordio para tratar este tema: razones de necesidad jurídica, en el tránsito de los bienes originaron y crearon el Derecho Registral, que nace, evoluciona, se perfecciona, y sigue siendo parte del derecho que acompaña al ser humano desde que es gestado hasta más allá de su muerte, como si fuera parte de él mismo, como si fuera su epidermis: "El Derecho Civil", derecho del que han emanado varias ramas del mismo, como el Derecho Laboral, el Derecho Mercantil, etc., y al que constantemente se está remitiendo el legislador en otras ramas de esta ciencia, por considerársele desde tiempos inmemoriales Derecho Común y, en donde se encuentran los principios inmutables del mismo, como lo aprecia en su prólogo a la Introducción al Estudio del Derecho de don Eduardo García Maynez, su prologuista, el Maestro don Virgilio Domínguez.

Ya con lo expuesto, vamos pues a tratar de estudiar al derecho registral, en sus principios registrales, para seguir en su oportunidad con su evolución, y finalizar, con los diversos sistemas de derecho registral que existen.

que se podrá preguntar qué hilación o motivo tiene todo lo apuntado con relación al tema a tratar o sea Derecho Registral como lo denomina el Licenciado don Luis Carral y de Teresa, Derecho Inmobiliario Registral como lo denomina José Luis Pérez Lasala, Derecho Hipotecario como lo denominan los autores españoles, Registro Público de la Propiedad y de Comercio, como se le conoce comúnmente en nuestro país, etc., y sólo podemos decir que la razón es la siguiente: El hombre puede hacer el derecho como más convenga a satisfacer sus necesidades, adaptarlo a cumplir las mismas, a lograr el orden social, a buscar la seguridad de los pactos, convenios, contratos, actos jurídicos, porque si esto no fuera así, no tendría razón de ser esta ciencia, porque como lo diremos algún día, no muy lejano, y al terminar este trabajo, el derecho es la ciencia de la que más necesidad tienen los hombres de hacer uso, luego, el ¿por qué? de este exordio para tratar este tema: razones de necesidad jurídica, en el tránsito de los bienes originaron y crearon el Derecho Registral, que nace, evoluciona, se perfecciona, y sigue siendo parte del derecho que acompaña al ser humano desde que es gestado hasta más allá de su muerte, como si fuera parte de él mismo, como si fuera su epidermis: "El Derecho Civil", derecho del que han emanado varias ramas del mismo, como el Derecho Laboral, el Derecho Mercantil, etc., y al que constantemente se está remitiendo el legislador en otras ramas de esta ciencia, por considerársele desde tiempos inmemoriales Derecho Común y, en donde se encuentran los principios inmutables del mismo, como lo aprecia en su prólogo a la Introducción al Estudio del Derecho de don Eduardo García Maynez, su prologuista, el Maestro don Virgilio Domínguez.

Ya con lo expuesto, vamos pues a tratar de estudiar al derecho registral, en sus principios registrales, para seguir en su oportunidad con su evolución, y finalizar, con los diversos sistemas de derecho registral que existen.

PRINCIPIOS REGISTRALES.— Vamos a principiar por lo que debe de iniciarse todo trabajo, cuando ello sea posible, y que no es otra cosa que definir a la figura jurídica que se pretende estudiar, por ello, iniciaremos por la definición del derecho registral.

DEFINICION.— “Es la institución pública encargada de anotar, poner de manifiesto de cuantos negocios jurídicos se requieran a los fenómenos de vida del dominio privado, la posesión y demás derechos reales, que los titulares de los mismos o quienes tengan interés legítimo en ello presenten para su inscripción, así como de la constitución, modificación y extinción de las personas morales”. Derecho Civil Mexicano. Tomo II, pág. 376 don Luis Muñoz.

En la misma página, el mismo autor, antes de definir lo anterior, hace los siguientes comentarios: “Los autores suelen definir el Registro diciendo que es la oficina pública donde se anotan las distintas situaciones jurídicas de los inmuebles, lo que es inexacto, pues, a más de que una oficina no puede nunca ser una institución jurídica, también algunas categorías de bienes muebles son susceptibles de registro. Otros civilistas dicen que el registro es un conjunto de libros donde consta la situación jurídica de los inmuebles, lo que no puede ser más ilógico, ya que el protocolo de los notarios es un conjunto de libros donde constan las mutaciones jurídicas de los inmuebles, y sin embargo no constituye el Registro Público. Tales definiciones ven al Registro en su aspecto vulgar, externo, carente de contenido jurídico. El Registro de la Propiedad es una Institución Jurídica complementaria de todas aquellas que acabamos de conocer en el transcurso de este tratado de los Derechos Reales”.

El Licenciado Luis Carral y de Teresa, en su obra Derecho Notarial y Derecho Registral, página 212, da la siguiente definición del Derecho a estudio: “El Derecho Registral es un sector del Derecho Civil, creado pa-

ra la protección de los derechos”.

La primera definición es amplia y comprensiva de los derechos que tiende a garantizar el Registro.— La segunda es concreta, adolece de la amplitud necesaria; pero, afirma algo muy importante, como lo es que: El Derecho Registral es un **sector del Derecho Civil**, esto es, no lo desvincula del mismo, y es importante ello, porque ésta es nuestra opinión, por lo que veremos de otros autores.

Definición del Derecho Inmobiliario Registral. Teniendo en cuenta los aspectos precedentemente analizados delimitadores del concepto del derecho inmobiliario registral, podemos definirlo como “la rama jurídica que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como los efectos derivados de dicha registración”, pág. 6. Derecho Inmobiliario Registral, José Luis Pérez Lasala.

Apreciación de nuestra parte a la definición anterior es en el sentido de que si bien precisa los elementos de lo definido, habla el autor considerando al Derecho Registral, como una rama de derecho, y nosotros no compartimos su opinión, como la de otros autores entre ellos Bienvenido Oliver en su obra “Derecho Inmobiliario Español”, Madrid 1892 tomo I, pág. 880; Fernando Campuzano en su obra “Principios Generales de Derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria” Madrid 1941, tomo I, pág. 4; J. Morell y Terry, “Comentarios a la Ley Hipotecaria” Madrid 1925, tomo I, pág. 20, y apoyamos nuestra opinión en autores como Ramón M. Roca Sastré, “Derecho Hipotecario”, Barcelona, 1948, tomo I, pág. 14 que opina: “No hay que olvidar que el derecho inmobiliario es derecho civil; solo que al desarrollar más ampliamente una parte del mismo, contemplándola a través de la Institución del Registro de la Propiedad Inmueble, adquiere una fisonomía propia que hace del mismo un cuerpo de normas diferen-

ciadas que se destacan de las propias del derecho civil puro". Esta apreciación es muy clara y nos apoya en nuestra opinión.

Por si lo anterior no fuere bastante, el señor licenciado don Luis Carral y de Teresa en su tratado "Derecho Notarial y Derecho Registral", página 210, expresa: "La relación o la dependencia que existe entre el Derecho Civil y los Derechos Notarial y Registral, es distinta que la interdependencia existente entre el derecho notarial y el derecho registral, pues éstos persiguen una misma idea: la seguridad jurídica.- Por eso no pueden, ni deben, estar enteramente separados.- Existen entre ellos vínculos y dependencias recíprocas, así como cierta continuidad, que va del derecho notarial hacia el registral, que los liga fuertemente".

Lo anterior reitera nuestra apreciación en el sentido de que, dada la función encomendada al derecho registral, tiene que reunir en su contenido, preceptos exclusivamente para cumplir con la misma, esto es: seguridad en el tránsito de los bienes sujetos a registro; pero, naciendo y dependiendo del derecho civil sin que ello, amerite se crea forme una rama nueva de derecho, sino que viene a ser un complemento o apéndice para lo antes apuntado; pero, dependiendo siempre del derecho que le da vida, a manera de un cordón umbilical; esto, sin perder de vista al Derecho Mercantil, muchos de cuyos actos, son registrables; pero, no por ello cambian el cauce o vía de nacimiento, y que es el derecho del cual proviene todo ello, y que hemos multicitado, el Derecho Civil, porque ello sería cercenar al derecho común, mutilarlo, dejarlo sin relevancia jurídica, porque ¿qué importancia tendría un acto jurídico sin la medida de seguridad que debe de acompañar al mismo?, ninguna, luego pues, no pueden vivir separados el primero, substancia, y el segundo, seguridad, de esa substancia.

Es muy probable que estemos en un error; al no estimar adecuado que el derecho registral forme una ra-

- a) Es una rama que contiene instituciones de naturaleza adjetiva, como veremos al estudiar su contenido.
- b) Es un derecho limitativo, en el sentido de que solo son registrables los actos especialmente contemplados en la Ley.
- c) Es común dice Sanz Fernández un derecho esencialmente formalista en un doble sentido: 1) exigiendo que los actos o contratos registrables consten en principio, en títulos públicos; 2) prescribiendo en la redacción de los asientos circunstancias, cuya omisión acarrea muchas veces su nulidad”.

Estamos de acuerdo con los tres caracteres enunciados, con la salvedad de que con respecto al primero, no aceptamos que sea una rama de derecho, y de que ello también lo acepta nuestro tratadista Luis Carral y de Teresa, así como él mismo establece sus características y en forma más precisa de derecho adjetivo y sustantivo.

Vamos a continuar nuestro capítulo tratando lo relativo a principios registrales, por el orden pertinente y precisando en donde se hizo el estudio y consulta al respecto.

PRINCIPIOS REGISTRALES

- a).—ROGACION.— “En virtud del principio de rogación los asientos del registro se practican a solicitud de parte interesada. La actuación del registrador es rogada, pues aunque tenga conocimiento de que en la realidad jurídica se ha producido un acto registrable, no podrá actuar de oficio”. Angel Sanz Fernández, Instituciones de Derecho Hipotecario, Madrid, 1947, Tomo II, página 80.

Para Luis Carral y de Teresa, en su obra Derecho

ma de Derecho; pero, nos preguntamos: ¿el Registro Agrario Nacional, el Registro de Patentes y Marcas, el Registro de una Obra, Derecho de Autor, (con elementos propios al fin a cumplir y llenar), son ramas de derecho por tener elementos propios?, yo creo que no, y esto me inclina a pensar que el derecho registral tiende a cumplir un fin, una misión, sin dejar de depender de donde proviene y satisfacer los fines que del mismo se esperaron al crearlo en su evolución como lo hemos dicho ya antes.

JURISPRUDENCIA.— Para afirmar nuestra apreciación, de que el Derecho Registral no es una rama de Derecho, apoyaremos más aún nuestra opinión en la tesis N° 301 del Semanario Judicial de la Federación.-Ediciones “Murguía”, S. A. Tercera Sala tomo IV, pág. 922 y que literalmente es como sigue: “Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho”.

De todo lo expuesto, advertimos que en nuestro Derecho, la finalidad del Derecho Registral es dar publicidad al tránsito inmobiliario, que para ello, tenía que formarse una institución encargada de tal cometido, esto no es otra cosa que una actividad administrativa, con sus disposiciones adecuadas, dentro del Reglamento que rige al Registro, que tuvo como origen o causa de su nacimiento al Derecho Civil; pero, en manera alguna lo anterior puede aceptarse como una rama del Derecho, sino como lo antes apuntado y comentado al respecto, pudiendo apreciarse tres aspectos: acto jurídico que nace del Derecho Civil que necesita de protección para su titular; intervención del Registro Público para lograr lo anterior, y legislado en el Código Civil y, por último, el acto mismo de la inscripción en que queda consumado lo indicado en primer lugar.

Antes de continuar adelante quisiéramos puntualizar algunos aspectos interesantes e importantes del Derecho Registral, como lo es, a mayor abundamiento de lo ya ampliamente tratado, que en forma expresa don Luis Carral y de Teresa en su obra comentada a fojas 218 y 219, dice: "Sin embargo, no por las características que se acaban de enunciar puede afirmarse que el Derecho Registral constituye una rama independiente y separada del Derecho Civil, pues como ya dijimos no es más que un desenvolvimiento del capítulo de esta rama, que se llama Derecho de Cosas. Don Jerónimo González dijo: "es una parte, un capítulo del tratado civil de los derechos reales". Esto, creo que deja completamente finiquitada cualquier discusión o duda a todo lo antes tratado; pero, por otra parte, hay cosas muy interesantes, que podemos ver del mismo autor en la última página citada, en que aprecia que el Derecho Registral es adjetivo o sustantivo, siendo lo primero porque constituye una formalidad, organiza el Registro, regula el modo de llevarlo, así como la estructura de los asientos, y por ello es adjetivo, o sea, está precisando o calificando al Registro observado esto desde un punto de vista sustantivo, y considera que también es esto último por el valor que da a los efectos a lo registrado, privando de tales efectos cuando no hay tal registro, estimando todo ello se regula por los principios registrales.

Por otra parte José Luis Pérez Lasala, hace una observación interesante en su obra Derecho Inmobiliario Registral: el registro es el género, y, la inscripción es la especie. Precisamente lo anterior, pues no quisimos que no quedara constancia de ello en este trabajo.

El propio José Luis Pérez Lasala en su Derecho Inmobiliario Registral, pág. 8, precisa los caracteres de este derecho en los siguientes términos:

CARACTERES.— Podemos reducir a tres los caracteres esenciales del Derecho Registral:

Notarial y Derecho Registral en la página 247 nos señala que este principio tiene su base en lo siguiente: "El registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro. Se requiere que alguien se lo pida; que alguien haga una solicitud".

Lo anterior tiene su fundamento legal en los artículos 3010 y 3012 del Código Civil del Distrito y Territorios Federales.

- b) **PRIORIDAD.**— "El principio de prioridad o rango establece que el acto registrable que primeramente ingresa en el registro tiene preferencia a cualquier otro que ingrese en el registro con posterioridad, aunque el título fuese de fecha anterior". Ramón M. Roca Sastré, "Derecho Hipotecario", Barcelona, 1948, tomo I, pág. 666. "Este principio gradúa la preferencia de los derechos según la máxima prior in tempore, potior in jure (el primero en tiempo, es el más poderoso en el derecho. La prioridad viene dada por el momento de la presentación del título en el registro", José Luis Pérez Lasala, Derecho Inmobiliario Registral, página 151.

El artículo 3017 del Código Civil del Distrito y Territorios Federales, señala: "El registro producirá sus efectos desde el día y la hora en que el documento se hubiere presentado en la oficina registradora, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente". El artículo 3018 del Ordenamiento mencionado hace alusión a los avisos oficiosos del Notario, de la Autoridad Municipal o Juez Municipal.

Luis Carral y de Teresa en su obra ya citada en este trabajo nos señala en su página 248: "Las fechas del otorgamiento ceden a las fechas del registro". "La preferencia puede ser excluyente o de superioridad de rango. Será excluyente cuando no se permita la regis-

tración de un acto, por ser incompatible con otro que ingresó primeramente en el registro. En el segundo caso será cuando la preferencia del derecho que primeramente ingresa no alcance a excluir el acto llegado con posterioridad". Esta última opinión es de José Luis Pérez Lasala, en su obra tantas veces citada, en su página 151.

El derecho de prioridad de la inscripción, sufre una excepción, tratándose de anotaciones de gravámenes personales, ante la preferencia que tienen los relativos por concepto de derecho a alimentos, laborales y fiscales; no ocurre lo propio, cuando el gravámen es real, por ejemplo hipoteca.

- c) TRACTO SUCESIVO.— Luiz Muñoz, en su obra "Derecho Civil Mexicano", tomo II, pág. 383, ha dicho con respecto a tracto sucesivo, lo siguiente: "Este principio se funda en que nadie puede transmitir un derecho real sin ser antes titular del mismo, a cuyo efecto el Registro exige la previa constancia de la inscripción del dominio o de la posesión como antecedente obligado de las inscripciones subsiguientes. De ahí que el artículo 45 del Reglamento disponga: "No se podrá inscribir ningún derecho que afecte a una propiedad, como patrimonio de familia, usufructo, servidumbre, etc., ni embargo, secuestro, intervención o aseguramiento de bienes sin que antes se inscriba la propiedad misma". Y el artículo 46 del mismo Reglamento agrega: "Las escrituras de participación y adjudicación no se inscribirán sin que ya estén registrados los bienes adjudicados en favor del autor de la sucesión de quien se trate".

Roca Sastré, citado por Luis Carral y de Teresa en obra ya mencionada, en la página 246 nos precisa: "El principio logra la coincidencia del mundo real con el mundo registral; logra que no se interrumpa la cadena

de inscripciones y que el registro nos cuente la historia completa (sin saltos) de la finca". Lo anterior no es óbice para que "se pueda inscribir simultáneamente la titularidad y el derecho real, a esto la doctrina lo denomina con el nombre de tracto comprimido o abreviado", Luis Carral y de Teresa, obra citada, pág. 247.

Sería más claro, si se indicara que pueden inscribirse al mismo tiempo y simultáneamente la titularidad en el libro o sección que le corresponda y algún gravamen real o personal por ejemplo, en la sección que corresponda hacer tal anotación, por lo demás podemos concretar en nuestra opinión al tracto sucesivo, como algo que no tiene discontinuidad.

- d) **ESPECIALIDAD.**— "Se le ha llamado también principio de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. Por aplicación de este principio, en el asiento deben aparecer con precisión: 1) la finca, que es la base física de la inscripción; 2) el derecho, que es contenido jurídico y económico de la misma; 3) y la persona que puede ejercer el derecho o sea el titular". Luis Carral y de Teresa, obra citada, página 244. Lo anterior se encuentra fundamentado en los artículos 3009 y 3015 del Código Civil del Distrito y Territorios Federales.
- e) **LEGALIDAD.**— "Este principio impide el ingreso al Registro de títulos inválidos o imperfectos y así contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Se llama así, porque conforme a él, se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen que es lo que se llama calificación registral. Para los efectos que el principio de la fe pública registral produce, son indispensables el principio de legalidad y la calificación registral". Luis Ca-

rral y de Teresa, obra citada, página 249. Fundan lo anterior los artículos 31 y 32 del Reglamento del Registro Público.

- f) **ABSTENCION DE LEGITIMIDAD.**— “La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a la ley (artículo 3006). Cosa evidente por cuanto el Registro es una institución formal y no substantiva; siempre con la salvedad de la tercería de buena fe, en términos de lo que más arriba hemos explicado”. Luis Muñoz, obra citada, tomo II, pág. 385.
- g) **PUBLICIDAD.**— Luis Carral y de Teresa en su obra citada, página 242 nos indica lo que a continuación mencionaremos: “Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad. El Registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos”. Luis Muñoz, y demás autores consultados coinciden con lo expuesto del primer autor, sin hacer mayores variaciones, cosa que no podría ser ni tendría objeto, si la publicidad es la vida del registro en sí, y para todos los que tengan interés en conocer el estado jurídico al respecto de una propiedad sujeta a él, en otras palabras, la publicidad de la inscripción, viene a ser la radiografía que no deja lugar a dudas sobre el estado del bien cuya calidad pretende conocerse en cuanto a sus legitimidades o demás características.

Pérez Lasala, opina que los medios para ser efectivos, la publicidad formal, son mediante la exhibición de los asientos o la certificación de éstos. Obra citada de dicho autor página 284.

Este principio está fundado en el artículo 3001 del Código Civil del Distrito y Territorios Federales y su Código Adjetivo en sus preceptos 119 y 120.

h) AUTENTICIDAD.— “El registro se basa también en el principio de la fe pública, por tanto la certificación de los Registradores son documentos auténticos en cuanto se refieren a los actos registrables. Hecho el registro, dice el artículo 3021 del Código, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número. Desde ese momento, la inscripción tiene cuando se le certifica, idéntica validez que el documento inscripto a los efectos de prueba documental”. Luis Muñoz, obra citada, tomo II, página 384.

i) TERCERIA.— “El principio de la tercería es el más importante, ya que el Registro es una institución de terceros; es decir, una institución que tiende a salvaguardar los derechos de tercero o a perjudicarlos en su caso, cuando dicho tercero no acudió al Registro, para cerciorarse de lo que pudiere convenir a sus intereses”. Luis Muñoz, obra citada, tomo II, página 384.

El artículo 3003 del Código Civil del Distrito y Territorios Federales señala: “Los documentos que conforme a esta ley deban registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir perjuicio a tercero, el cual sí podrá aprovecharlo en cuanto le fueren favorables”.

j) BUENA FE.— “El principio de la buena fe es corolario del de tercería; ya que para que el tercero pueda obtener todo lo que resulte favorable a él de una inscripción, debe de haber procedido de buena fe. Este principio es completamente justo y equitativo, por cuanto si el terce-

ro conocía los vicios del negocio jurídico inscripto y no obstante realizado el negocio jurídico que le favorece, la ley no debe amparar su derecho de tercería ya que media dolo en su ejercicio". Luis Muñoz, obra citada, tomo II, págs. 284 y 385, y teniendo su fundamentación legal el artículo 3007 del Código Civil del Distrito Federal y Territorios Federales.

En nuestra opinión en cierto aspecto es errónea la apreciación del autor Luis Muñoz, porque si sabiendo los vicios del negocio a realizar, no obstante lo llevó al cabo, no puede hablarse que se le niegue su derecho de tercería pues no puede hablarse de derecho si el mismo no nació válido, pues el dolo que indica el autor le veda tal calidad y una cosa es derecho o no lo es, por ello, opinamos no sea muy acertado al respecto el autor aludido.

Habiendo hecho un estudio previa consulta de los autores, sobre los principios registrales, nos ocuparemos a continuación de hacer un análisis lo más concreto posible, desde un punto de vista administrativo del Registro y, que nos encamina a ver cómo se actúa para lograr una inscripción, y ello nos conduce a su aspecto adjetivo propiamente en Derecho hablando, y que es precisamente su Reglamento.

Ya hemos visto anteriormente que el Derecho Registral es una institución y no una rama autónoma de Derecho, que tiene su nacimiento en el Derecho Civil en el Libro Cuarto, Tercera Parte, Título Segundo de dicho Cuerpo de Leyes, y que sirve como sustantivo al Derecho que nos ocupa, pudiendo considerarse como dice Carral y de Teresa, que aunado a dicho Derecho, podría considerarse al Derecho Notarial, al materializar los actos jurídicos en un instrumento sujeto a inscripción, como otro venero sustantivo de dicho Derecho, y nosotros apuntaríamos que no es solamente lo anterior, sino también aquellos contratos privados que pueden ser hechos por los interesados sin intervención

de Notario Público y, las resoluciones Judiciales que no precisan de protocolización notarial para su inscripción, como el auto declaratorio de herederos, todo ello pueden ser veneros, o derechos sustantivos, y, su aspecto adjetivo lo encontramos como ya lo dijimos en su oportunidad en su Reglamento, que tiene naturaleza, completamente administrativa, y que analizaremos en forma sintética, partiendo de sus disposiciones plasmadas en el mismo.

El Reglamento en sus disposiciones generales precisa como funciona el Registro, quienes están al frente del mismo, qué cualidades necesitan reunir los que están al frente del mismo, cuántos libros se llevan, de las obligaciones de los que están al frente del Registro, del modo de hacer las inscripciones, horario de trabajo, obligación de cerciorarse de la identidad de quien pretende que se haga una inscripción, o del apoderado si ésta se pretende por mandatario, la autorización de los libros del Registro por parte del Jefe del Departamento Central, por el Sub-Director General de Servicios Legales de dicho departamento o por el Director General de Servicios Legales de tal dependencia; el tamaño de las fojas, los márgenes para las anotaciones que a cada inscripción corresponde hacer, la forma que debe utilizarse, la progresión inalterable por tiempo, fecha, etc.

Sigue hablando el Reglamento de la inscripción de inmuebles, en que lleva al Registrador a hacer un estudio del título a inscribir para ver si se cumplieron con todas las disposiciones del acto jurídico en cuestión — esto es importante, está calificando— se está demostrando lo de adjetivo y, está obligado a precisar y advertir ubicación, medidas, colindancias, etc., y demás medios de seguridad que estimó precisos el Legislador.

Posteriormente, vienen las secciones de que consta el Registro, y qué actos son inscribibles en cada una de ellas, se remite al Reglamento, pues no es nuestro interés ni nuestra intención transcribir el mismo; tales

secciones son en número de siete, en cada sección, se inscriben determinados actos, procediendo a citar los más importantes, de los incisos que determina el Reglamento para cada una de ellas;

SECCION PRIMERA.— a) Dominio de inmuebles, y sus respectivas modalidades, como el fideicomiso por ejemplo, siendo el precepto, enunciativo y no limitativo. El artículo 48 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad. “Se inscribirán en la Sección Primera:

- I.—Los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio o la posesión sobre inmuebles;
- II.—La condición resolutoria en las ventas a qué se refiere la fracción I del artículo 2310 del Código Civil;
- III.—Cualesquiera otras condiciones resolutorias a las cuales se sujetare una transmisión de propiedad;
- IV.—La venta de inmuebles con reserva de propiedad a que se refiere el artículo 2312 del Código Civil haciéndose constar expresamente el pacto de reserva;
- V.—.....
- VI.—.....
- VII.—Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I; etc.”

SECCION SEGUNDA.— b) Todo lo relativo a gravámenes y limitaciones del dominio, etc. El artículo 60 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.— “Se inscribirán en la sección Segunda:

- I.—Los títulos por los cuales se grava el dominio de los bienes inmuebles y aquellos por los que se

adquieran, transmitan, modifiquen, o graven o extingan los derechos reales sobre inmuebles distintos del dominio;

II.—La limitación del dominio del vendedor en el caso a que se refiere el artículo 2313 del Código Civil;

III.—.....

IV.—Los créditos refaccionarios o de habilitación o avío según lo mandado en los artículos 326 fracción IV y fracción VII del 334 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;

V.—Constitución del Patrimonio de Familia;

VI.—Los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquellos en los que haya anticipo de rentas por más de tres;

VII.—Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores que produzcan algunos de los ejemplos mencionados en la fracción I;

VIII.—.....

IX.—.....

X.—.....

XI.—Embargos de bienes inmuebles o de derechos reales constituídos sobre ellos; etc.”

De las anotaciones que se hagan en la Sección Segunda, se hará la anotación relativa, a la inscripción que le corresponda de la anotación de las citadas en la Sección Primera.

SECCION TERCERA.— c) Todo lo relativo a inscripción de bienes muebles. El artículo 69 del Reglamento. “Se inscribirán en la Sección Tercera:

I.—La condición resolutoria en la venta de bienes mue-

bles a que se refiere la fracción II del artículo 2310 del Código Civil;

II.—Los contratos de prenda que menciona el artículo 2859 del propio Código; etc.

El artículo 70 del Reglamento, dice: “Las inscripciones de bienes muebles que se hagan en la Sección Tercera, contendrán en su caso la naturaleza del mueble, el número del modelo, la serie, el número progresivo de fábrica, el tipo, el nombre de la fábrica, el número del motor, y cualesquiera otras señales que sirvan para identificarlos de manera indubitable; además, los nombres del vendedor y del comprador”.

SECCION CUARTA.— d) Lo relativo al Registro de las personas morales, ya sean sociedades o asociaciones civiles, o sociedades mercantiles, y actos afines a las mismas. Según el artículo 72 del Reglamento, “Se inscribirán en la Sección Cuarta:

I.—Las escrituras en que se constituyan, reformen y disuelvan las sociedades civiles;

II.—Las escrituras constitutivas y los estatutos de las asociaciones y las escrituras que se reformen o disuelvan;

III.—Los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil;

IV.—Las fundaciones de beneficencia privada.

SECCION QUINTA.— e) Del archivo y de las certificaciones, guarda, expedición de los documentos que o certificaciones que soliciten personas interesadas o con derecho a tales expediciones, y todo lo que le es concomitante a la Sección en cuestión. De conformidad con el artículo 102 del Reglamento, “La Sección Quinta tendrá a su cargo la guarda de los libros y apéndices del Registro Público y la formación y guarda de los índi-

ces". También tiene a su cargo la expedición de certificados relativos a las inscripciones existentes.

SECCION SEXTA.— f) En esta, se inscribirán las ratificaciones a los documentos privados. El artículo 136 del Reglamento. "Esta Sección estará a cargo del Registrador de la Sección Primera que autorice las inscripciones en los libros de la Serie B. El mismo Registrador se encargará de revisar los documentos privados que se presenten al mismo para los efectos de la fracción III del artículo 3011 del Código Civil y de asentar la constancia a que se refiera la citada fracción así como la del artículo 2321 del mismo Código".

Estos documentos privados son autorizados por el Registrador.

SECCION SEPTIMA.— g) De la oficialía de partes, o sea la oficina encargada de recibir los documentos que son presentados para su inscripción y la que se encarga por tanto de pasarlos a la sección en que los documentos por su naturaleza deban ser inscriptos. El artículo 143 del Reglamento: "Por conducto de esta Sección, serán recibidos todos los títulos y documentos que se traten de registrar o anotar y todas las solicitudes, oficios y correspondencias dirigidas al Registro".

Esta sección será la encargada de devolver todos los documentos sujetos a inscripción, así como cualesquiera otros, artículo 148 del Reglamento.

Hemos visto en su oportunidad cuales son las principales características del Registro; su publicidad, entre otras, etc., lo benéfico del mismo; pero, no podemos menos de reconocer que si bien en nuestra República esta institución es bastante avanzada, adolece de algunas deficiencias legislativas, en la que el Registrador, por muy apto que sea, no puede subsanar, por carecer precisamente de ciertas disposiciones que lo hicieran más eficiente para lograr una seguridad efectiva en la enajenación y adquisición de inmuebles que es

el motivo de nuestro trabajo; pero, eso ya será motivo de estudio en su oportunidad, en el último capítulo de este trabajo, y al que creemos nos están llevando todos los datos logrados de la consulta, y que hasta donde nos ha sido posible, hemos tratado de ir hilvanando en un orden progresivo, sistemático, lógico y de orden, para hacer de todo lo que se ha escrito hasta su conclusión, una cosa con sentido, con idea, y con realidades, prácticas, puesto que estamos hablando de Derecho, y el Derecho es una Ciencia; pero, con realidad pragmática.

Hemos estudiado el estado que guarda nuestro Derecho Registral en la actualidad; pero, ello ha sido después de la evolución lógica a que están sujetas todas las cosas, máxime aún en tratándose de la Ciencia del Derecho, conviene pues, para comprender lo anterior, hacer un estudio somero, motivado por la consulta, de cuál ha sido esa evolución, cuáles fueron los primeros atisbos relativos al Registro, y conocer aunque sea en forma breve pero ordenada y por razón de que a través de los años, se ha logrado mucho, un insospechado progreso y, que tendrá que ser más intensivo a medida que el tiempo transcurra, pues la vida moderna cada vez exige más actualizadas y mejores disposiciones legislativas. Veamos pues cuál ha sido la evolución histórica y jurídica del derecho registral.

En el Derecho Romano ciertamente no podemos observar la institución del Registro Público, pero se advierte que sí existieron publicaciones de la realización de ciertos actos jurídicos entre los que encontramos la "mancipatio y la in jure cessio", pudiéndose observar también al hablar de las hipotecas constituídas por un acto público o cuasi-público conocidas como hipotecas de preferencia; es posible que se hubiese tenido la costumbre de colocar inscripciones sobre los inmuebles hipotecados, puesto que esto se usaba para indicar que un fundo estaba gravado con servidumbres". Carlos Maynz Curso de Derecho Romano, tomo I, pág. 947, número 156—2 pág. 948 y 969 número 162

De aquí sacamos que si no existía el Registro Público, ya se advertían los primeros vestigios de esta institución y publicidad de los actos jurídicos.

De Alemania, logramos los siguientes datos: "En el Derecho Germánico, existían dos formas equivalentes a la **macipatio** y a la **in jure cessio**, a la primera corresponde el formalismo ante el **thinx**, y a la segunda la **auflassung**. El **thinx** es una forma solemne de tradición de inmuebles, celebrándose ante la asamblea popular o ante el consejo comunal (**Thinx o mallusi**; siendo presidida por el **Thinxmann**; el transmitente entregaba simbólicamente al adquiriente el inmueble, ante la Asamblea o el Consejo y el adquiriente queda investido de la titularidad de la cosa; la segunda solemnidad conocida con el nombre de **Auflassung**, que consistía en la entrega de la cosa ante el Juez. Ambas formas siempre se inscribieron, primero en los archivos judiciales o en los archivos municipales; y después se transcribieron en libros especiales; considerándose esto, como el principio de Registración. En el Código Civil de 1896 queda definitivamente vigente este sistema, siendo el bastión de la publicidad registral". Luis Carral y de Teresa, Derecho Notarial y Derecho Registral, págs. 222 y 223.

En España se advierten cuatro períodos, que son como sigue:

PRIMER PERIODO: "En la época primitiva como en Alemania hay formalidades y solemnidades externas en materia de trasmisión de inmuebles, pero no existen datos precisos ni de inscripciones de las formalidades seguidas. A pesar de la dominación romana no destruyó el derecho de las costumbres indígenas, coexistiendo ambos derechos. Con los visigodos se reforzó el sistema formalista indígena, sin embargo no se conocen leyes que manden publicar las transacciones sobre inmuebles. La invasión árabe, con la reconquista robusteció también las costumbres indígenas de publicidad.

Se desarrollan varias formas de publicidad, siendo la más notable la llamada Robración, que es la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura, de un inmueble. Entre otros se citan los siguientes ejemplos de Fueros que regulan la Robración:

a) El Fuero de Sepúlveda: "El que vendiere una heredad, véngalo robrar".

b) El Fuero de Alba de Tarnes: "Quien vendiere una finca, débela robrar... y quien carta robrar... testigos faga que delante sean, e qui lo vea, e que lo ozcan".

c) El Fuero de Plasencia: "El que quisiere vender una heredad, fágala pregonar por tres días en la ciudad".

Estos Fueros surgieron en Castilla y en León cuando ya en Cataluña había triunfado el Derecho Romano con la "traditio", desde un siglo antes.

SEGUNDO PERIODO.— La influencia romana. Poco a poco desaparecen las formas solemnes de publicidad y son substituídas por la "traditio", recogidas en las Partidas. Aquí reinaba la clandestinidad hasta que por Real Pragmática de Carlos III de 31 de Enero de 1768, se crearon los Oficios de Hipotecas, de ahí parte la efectividad de la publicidad.

TERCER PERIODO — De iriciación del régimen de publicidad.— Todavía no se trata de un sistema de publicidad inmobiliaria, sino solo de ciertos actos relacionados con inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas, aunque en Cataluña, pronto se incluyó el Registro de enajenación de inmuebles.

Los Oficios de Hipotecas eran públicos, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillados, y por orden de despacho de documentos. Servía de base para hacer el registro la primera copia del Escritano, que había de anotar al pie con mención del Registro hecho.

CUARTO PERIODO.— De consolidación del régimen de publicidad registral. Se origina con la publicación de la Ley Hipotecaria del año de 1861. Lo anterior ha sido tomado del mismo autor Carral y de Teresa, obra citada, págs. 224, 225, y 226.

En nuestro país, se inició el Derecho Registral, con la evolución que puede apreciarse de la consulta, y que se desenvuelve en la siguiente forma:

“En Nueva España, en los primeros tiempos de la época colonial, la transmisión de la propiedad de los inmuebles, así como de la constitución y transmisión de los derechos reales, que sobre ellos se constituían, eran actos ocultos para terceros. Para remediar, en parte, estos graves inconvenientes, por Real Cédula de 9 de Mayo de 1778, se mandó que en los que se llamaban dominios de América, se anotasen indispensablemente, en los respectivos Oficios de Anotadores de Hipotecas, cuantas escrituras se otorgasen con hipotecas expresas y especiales, como son la de censos, etc., “Manuel Borja Soriano”, Revista Notarial N° 11 Octubre de 1952, págs. 5 y 6, reproduciendo un artículo al respecto que publicó en “Excelsior” el 22 de Febrero de 1933, al comentar la nueva Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

Según Luis Muñoz, en su Derecho Civil Mexicano, tomo II, pág. 380; nos indica que los “Oficios de Hipotecas no son otros que los que con la misma denominación fueron creados en España por la Pragmática de 31 de Enero de 1788. Esa Pragmática sancionada por Carlos III fué redactada por Campomanes y Florida-Blanca, después de la información que abriera al respecto el Consejo de Castilla. Los Oficios se llevaban en libros foliados y encuadernados al igual que los protocolos notariales, y las inscripciones se referían a las hipotecas especiales, transmisión y constitución de censos y tributos, fundación de obras pías, vinculación de patronatos y mayorazgos, cargas piadosas, redención de censos y extinción de los mencionados derechos reales”.

Volviendo al bien documentado y fundado artículo del maestro don Manuel Borja Soriano, publicado en la Revista y fecha que ya citamos, encontramos lo siguiente: "Por Real Cédula de 16 de Abril de 1783, se mandó que se establecieran Oficios de Anotadores de Hipotecas, con calidad de vendibles y renunciables, en todas las Cabezas de Partido de los expresados dominios. Y el 17 de Septiembre de 1784, para facilitar los medios de cumplir estas disposiciones, se formó una Institución, por el Fiscal de Real Hacienda, que, en auto de 27 del mismo Septiembre aprobó la Real Audiencia de México. Lecciones de Derecho Civil, por el Lic. Francisco de P. Ruanova, tomo I, páginas 531 a la 541; Pandectas Hispano-Mexicanas, del Lic. Juan M. Rodríguez de San Miguel tomo II, páginas 582, a la 590. Nuestro Código Civil de 1970, reproducido con muy pocas variantes por el del año de 1884, está basado en gran parte en el Código Napoleón, del que tomó multitud de disposiciones, ya directamente, ya a través del Proyecto del Código Civil Español de 1851 (Comentado por García Goyena) y a través del Código Civil Portugués. Pero en materia de Registro Público y de Hipotecas, se inspiró principalmente en la Ley Hipotecaria Española de 1861, y, por consiguiente, desde el año de 1871, en que se estableció en esta Capital la Oficina del Registro Público, rige el principio alemán de completa publicidad".

Para no alargar más este tema, diremos que el mismo Luis Muñoz, en su obra mencionada, cita varios antecedentes legislativos, concluyendo, con que, en la actualidad, nos regimos por el Código Civil de 1928, que entró en vigor el 1º de Octubre de 1932, en la materia a estudio, y en lo que respecta al Reglamento, al publicado en el Diario Oficial de fecha 12 y 13 de Julio de 1940.

Esta es la historia de la Evolución del Derecho Registral hasta nuestros días.

Pasaremos, pues, para terminar con este capítulo, a estudiar, de acuerdo con la consulta de los autores

los diversos sistemas Registrales que existen.

SISTEMAS REGISTRALES.— “Tres son los sistemas registrales que se nos presentan: el de absoluta libertad de forma, lo que lleva a la clandestinidad de las transacciones; el de obligación imperativa de recurrir a la forma registral; y el mixto o ecléctico que deja en libertad a los interesados de recurrir o no a la forma registral. Los sistemas registrales hasta ahora conocidos giran alrededor de estas tres formas”. Luis Muñoz, Derecho Civil Mexicano, tomo II, pág. 377.

Al tratar este aspecto del Derecho Registral, no podremos hacer mayores comentarios, ni a lo antes apuntado ni a lo que escribiremos a continuación, pues son comentarios expresos, concretos y sin dejar margen a elucubraciones, continuemos pues:

Rafael de Pina, en su obra “Derecho Civil Mexicano” tomo II, páginas 222, 223 y 224, nos habla de los diversos sistemas registrales existentes en los siguientes términos:

“Los principales sistemas de organización del Registro Público de la Propiedad, son los siguientes: el germano, el francés y el australiano.

En el sistema alemán predominan los principios de publicidad, especialidad y legalidad. En virtud del primero, la existencia y destino de los derechos reales sobre inmuebles se hace depender de su inscripción en el Registro, sea cual fuere “la verdad material” al respecto; en atención al segundo, cada asiento registral no sólo debe especificar el inmueble a que se refiere, si también puntualizar el contenido de la relación jurídica que refleja y, de acuerdo con el tercero, las bases de la inscripción han de ser acreditadas de un modo fehaciente y los documentos que se presenten en el Registro han de ser auténticos o autenticados.

Acerca del sistema registral alemán, se ha escrito que es un régimen perfectamente coherente en el que

todas las piezas son solidarias: concordancia del registro catastral y del de la propiedad, libros a cargo de un magistrado judicial, principio de legalidad como inspirador, y fuerza probatoria de las constancias.

Las conclusiones que se derivan del sistema alemán han sido resumidas en los términos siguientes: 1) La médula de la inscripción es el inmueble y no la persona; 2) La transmisión del dominio es ineficaz si no consta en el Registro; 3) Todos los fenómenos de vida de cuantos derechos afecten al inmueble y provengan de un negocio jurídico, deben ser inscriptos para su validez; 4) Cuando la constitución o extinción de uno de esos derechos no provenga de un negocio jurídico, su inscripción es potestativa; 5) Todo aquel que resulte obligado por la inscripción, puede por su propio consentimiento gravar su inmueble o derecho real; y 6) El acuerdo bilateral de naturaleza contractual convenido entre las partes, basta para efectuar la inscripción.

No obstante la eficacia que ese sistema concede a la inscripción, esta no es forzosa en todo caso, es forzosa, cuando en virtud de un acto jurídico se crea, transforma, modifica o extingue el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, y voluntaria cuando dicha creación, transformación, etc., tiene lugar, por ejemplo, por mandato de autoridad o por disposición de la ley o cuando el derecho que se transforma o extingue es un derecho real constituido sobre otro derecho real.

El sistema registral francés tiene una doble reglamentación: la contenida en el Código Civil y la que tiene como marco la Ley de 23 de Marzo de 1855, reformada por el Decreto-Ley de 30 de Octubre de 1935.

Como estas reglamentaciones difieren, dice Josserand su aplicación produce complicaciones y dificultades.

La función esencial de la inscripción es la de llevar al conocimiento de terceros los actos traslativos de la propiedad, no siendo de ninguna consideración en las

relaciones entre las partes, pues en el círculo contractual la propiedad se desplaza por el solo juego de los contratos.

Existen en este sistema numerosas categorías de actos que, no obstante referirse a inmuebles, escapan a la inscripción.

El registro tiene el carácter personal, lo que quiere decir que se lleva por nombres de personas y no por fincas.

La inscripción, como observa Josserrand, tiene en la realidad, aún después de la reforma de 1935, un carácter facultativo y no da completa seguridad a los interesados; no equivale al título, por lo que la regla *nemo dat quod non habet*, conserva en tesis general su imperio.

El sistema registral conocido con el nombre de Acta Torrens, ideado por Sir Roberto Torrens, fué establecido en Australia en el siglo pasado, no fué rigurosamente original, pues su propio autor reconoció que tiene sus antecedentes europeos (en Hamburgo, en Bremen y en el derecho consuetudinario de Bretaña).

Este sistema adquirió enorme prestigio, hallándose actualmente implantado en algunos Estados de Norteamérica, en Filipinas, en Canadá, en la República Dominicana y en Nueva Zelanda, entre otros.

En el sistema Torrens la inscripción se hace previo examen de los documentos justificativos del derecho del solicitante, de los planos de las tierras y de las certificaciones correspondientes, expedidas por funcionarios públicos.

En el caso de que no sea satisfactorio el resultado de dicho examen, la inscripción es denegada, pero en el caso de que lo sea, se dirigen comunicaciones a los propietarios colindantes y se publican anuncios en los periódicos y boletines oficiales señalando a quienes tengan interés en hacerlo, un plazo para formular oposición

a la inscripción del título.

No presentándose reclamación alguna, se accede a la inscripción, quedando la propiedad inscripta con todas las garantías del sistema; cuando se formule alguna, el registrador suspenderá la inscripción para que la cuestión se resuelva judicialmente.

El principio inspirador de este sistema es el de que los documentos registrados han de tener no solo prioridad sobre los no registrados, sino que debe de establecerse la inacatabilidad del título inscripto.

Las notas características del sistema empleado por Sir Roberto Torrens la resume Sánchez Román en los siguientes términos:

1) Es potestativo, por lo que los propietarios se encuentran en libertad de someter o no sus inmuebles a este sistema o de mantenerlos regidos por la legislación antigua australiana.

2) Puede ser único o metropolitano, lo que quiere decir que puede no existir más que un Registro en la capital, en el que estén centralizadas todas las operaciones relativas a la inscripción de los inmuebles.

3) La inscripción no es de los actos, sino del título mismo, y más que inscripción es reproducción de títulos, toda vez que la originalidad del sistema consiste en que solicitados por el propietario, el someter sus bienes al mismo a cuyo fin acompaña la solicitud un plano de aquellos, se expide por duplicado el título de propiedad correspondiente con su plano respectivo, entregándose uno de los duplicados al interesado y quedando el otro en el Registro, en donde, encuadrado con los demás de igual clase, constituye la matriz del título y un folio especial del registro, que viene de esta suerte a representar de una manera exacta la propiedad del inmueble, en el que constan los gravámenes impuestos o que se impongan a la finca.

4) El libramiento de un nuevo título o certificado

por lo que cuentan con sus propias leyes locales, pero en general, éstas han sido copiadas de las leyes del Distrito Federal, por lo que podemos concluir que en la República Mexicana, en materia de "publicidad inmobiliaria". el criterio se encuentra unificado y que los principios que la rigen son los mismos para todos los Estados que componen la República".

Con lo anterior, damos por terminado el capítulo relativo a Derecho Registral, y estamos en condiciones de pasar al próximo y último capítulo, que es al que anhelábamos llegar, pues es el motivo, fin e idea de este trabajo, y en el que con todos los precedentes al mismo, nos pondrán en condiciones de hacer y dejar constancia de nuestras propias observaciones, y que desde un principio nos instaron para hacer esta Tesis.

CAPITULO V

MEDIDAS DE SEGURIDAD EN LA ENAJENACION Y ADQUISICION DE INMUEBLES

Hemos sentado las premisas necesarias en los capítulos precedentes en todo lo relativo a bienes inmuebles, haciendo las citas necesarias, para poder tener los cimientos que nos permitieran llegar a este capítulo que es en el que trataremos de exponer nuestros puntos de vista acerca de aquellas medidas de seguridad que estimamos necesarias para lograr precisamente ello, tanto en la enajenación como en la adquisición de inmuebles.

Con respecto a inmuebles, hemos advertido en forma ordenada y de la narración que es visible del primero al tercer capítulo, cómo nace la propiedad, cómo se legisla, cuáles son sus elementos; cómo se grava; cómo se desmembra, etc., y, en el penúltimo capítulo, cómo se protege y se busca su seguridad, cosa lógica, tanto por lo que respecta a la persona en sí, propietaria, como a la sociedad, porque la inseguridad en proteger a la propiedad inmueble, ocasionaría un caos de tipo económico a nivel no solo individual, sino nacional y aún internacional.

Es desde luego el Derecho Registral, una gran medida de seguridad; pero, no obstante ello, estimamos que por bueno que sea un Derecho Registral, no lo es tanto, si tiene deficiencias legislativas por las cuales

nazca la inseguridad que tanto ha preocupado a los juristas y los sigue preocupando; trataremos de exponer algunas opiniones que pudieran ser útiles para remediar en parte tales anomalías, que desde luego, las advertimos desde un punto de vista legislativo, más que desde un punto de vista de las personas encargadas del Registro, porque si bien éste es un aspecto existente y real, y que se advierte en provincia, pues no hay personal especializado para atender a tales menesteres jurídicos (suponemos que por razón de orden económico, sueldos raquíuticos), no ocurre lo mismo en el Distrito Federal, luego pues, para nuestro entender, la inseguridad radica básicamente en el aspecto ya citado, el legislativo, y a la falta de divulgación jurídica en nuestra República en el tema que motiva nuestro estudio.

Haremos pues un estudio muy personal, de todo aquello que encontramos, que hemos analizado, y que pretendemos precisar.

a).—MEXICO, PAIS EN PROCESO DE DESARROLLO.— Es bien sabido que nuestra República, se encuentra en proceso de desarrollo, que existe un porcentaje enorme de analfabetos, lugares sin mayores vías de comunicación, en muchos sin cultura alguna y en otros, sin hablar siquiera el español, que es nuestro idioma; que pese a los esfuerzos de nuestras autoridades y, a partir del gobierno del señor Presidente de la República, General don Manuel Avila Camacho, que emprendió una campaña de alfabetización, mucho se ha logrado; pero, no totalmente. Esto trae aparejados grandes inconvenientes, y, para los fines de nuestro estudio, el que infinidad de personas no puedan identificarse en forma jurídica, ya sea ante autoridades o ante funcionarios. Si esta es una realidad palpable, se pregunta uno: ¿qué cabría hacer? y la respuesta es, a nuestro modo de ver, muy clara: legislar al respecto, con el fin de que toda persona tenga su fichero emanado del Registro Civil, o como existe en Francia, la cartilla familiar (apuntes del Primer Curso de Derecho Civil de

Eduardo Vargas Díaz, Facultad de Derecho de Veracruz 1940) institución que podría encomendarse a los diversos Registros Civiles, tanto del Distrito Federal, como a los de las Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos.

b).—LEGISLACION INADECUADA DE LA LEY DEL NOTARIADO.—El artículo 35 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, dice: “Para que el Notario de fé de conocer a los otorgantes y de que tienen capacidad legal, **bastará que sepa su nombre y apellido.**..”. Adviértase lo erróneo de este precepto en lo subrayado pues según tal precepto, para que un funcionario como lo es un Notario Público de fé de conocer a quien comparece ante él, le basta con saber su nombre y apellido. En el artículo 36 y siguientes, incurre en las mismas anomalías tal Ley y, que dan margen a que no haya seguridad alguna en los actos jurídicos que ante los Fedatarios se otorguen, ello motivado por lo apuntado en el inciso primero y por pésima redacción de los preceptos de la Ley Notarial citada, dando ello margen, a inseguridad, a fraudes, a suplantaciones y a que los Notarios Públicos si no toman todas las providencias necesarias, sean acusados de **falsedad**, pérdida de oficio y a todas las sanciones relativas que una legislación errónea les acarrea. Lo anterior ha motivado que en la “Revista Notarial”, No. 11 de los meses de Octubre, Noviembre y Diciembre de 1952, a fojas, 29 a 33, se haya publicado el artículo intitulado “Anacronismos Notariales”, del Lic. Guillermo López Portillo que sigue siendo vigente, a tantos años de haber sido publicado, pues comenta el citado jurista lo indicado por nosotros anteriormente, atribuyendo lo expresado a humanismo por parte del legislador; pero, humanismo que riñe con la seguridad buscada, indicando que deja a juicio del Notario el indicar si no advierte signos de incapacidad en él o en los otorgantes que ante él comparecen, y añade, que en caso necesario bastará con que sean identificados los otorgantes por

dos testigos que sí los conozcan; pero, que a su vez, deben de ser conocidos del señor Notario. Como se advierte, no se sale de un círculo vicioso en el que huelgan comentarios y todo ello motivado por el derecho substantivo que no ha sido legislado en forma adecuada y no haber dado con la pauta para lograr la identificación en forma acertada de las personas, y ello nos lleva a pensar que si se legislara en lo relativo a este aspecto, se lograría una nueva y muy necesaria, eficaz e importante forma de identificación que vendría a robustecer al Derecho Registral, campo, en el que, también advertimos, en su Reglamento, se impone al Registrador la obligación de identificar a quienes pretenden inscribir en el Registro un documento sujeto a inscripción ya sea por sí o por medio de apoderado.

c).—OTORGAMIENTO DE ESCRITURAS DE TRASMISION DE INMUEBLES, SITOS EN LUGAR DISTINTO DEL DE RADICACION DEL NOTARIO ANTE QUIEN SE COMPARECE.—Ante cualquier Notario Público pueden comparecer las partes interesadas a transmitir el dominio de un inmueble que se encuentra ubicado en un lugar distinto del en que actúa el Fedatario ante quienes las partes interesadas comparecen; esto, trae aparejados inconvenientes, que pueden ser: desconocimiento absoluto de los otorgantes; de que el inmueble motivo de la transmisión no tenga ciertas limitaciones para su enajenación que impidan ello; que de acuerdo con las facultades que a los Estados de la República conceden los artículos 40, 115, 121 y relativos de la Constitución General de la República, los inmuebles estén sujetos a ciertos trámites propios de la Entidad Federativa en que se ubiquen y motiven la nulidad del acto otorgado, como por ejemplo: reglamento para fraccionamientos; permisos especiales para venta de bienes expropiados o leyes que protegen el patrimonio de familia, etc., ello motivado, por la falta de divulgación entre Estado y Estado de todas estas situaciones desconocidas, porque si bien, mucho se ha logrado gra-

cías a la magnífica labor que ha venido desarrollando la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C., no es menos cierto que no se ha hecho esta divulgación tan necesaria, situación que es fácilmente remediabile porque dicha Asociación tome cartas en el asunto y obtenga, el que todos los Estados entre sí, tengan esa divulgación, aunándose a ello, el indiscutible progreso de México, por sus actuales vías de comunicación, y que tendrán que ir mejorando a medida que pase el tiempo. Lo anterior podemos consultarlo en "Estudios Constitucionales" Segunda Serie, páginas 227 a 229, de Manuel Herrera y Lasso.

d).—CERTIFICADOS DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES.— Se podría argumentar que en estos casos el problema se solucionaría con que el Notario Público exigiere a quien pretende enajenar, un certificado de Libertad de Gravámenes del predio motivo del instrumento, situación que ocurre frecuentemente, no solo cuando el inmueble está en lugar distante, sino aún, en el domicilio del mismo Notario y, si bien ello es una medida de seguridad muy acertada, no lo es menos que la mayor parte de las veces, tales certificados son incompletos, pues se concretan a establecer si el predio tiene o no gravámenes; pero, en manera alguna se ocupan de precisar si el predio tiene algunas limitaciones o prohibiciones para enajenarse, y normalmente precisa tal certificado que habiéndose hecho o efectuado una búsqueda durante X período de tiempo, la propiedad X, que se encuentra inscrita (aquí la inscripción), a nombre de determinada persona no tiene gravámenes o si los tiene, cuáles son. Estas son las formas seculares de tales certificados, que aclaran mucho pero dejan mucha obscuridad por lo que antes hemos tratado, motivando, emitamos nuestra opinión en el sentido de que dichos certificados deben ser explícitos, no solamente en lo relativo a gravámenes sino en todo aquello que pueda impedir la enajenación de un inmueble por existir obstáculos para ello. Estos certificados son conditio sine

qua non en escrituras constitutivas de hipotecas, y la indicación que hacemos en lo que deben expresar, estimamos es otra medida de seguridad.

e).—EL PROGRESO, DEBE INGRESAR EN TODOS SUS ADELANTOS EN LA CIENCIA DEL DERECHO.— Esto no es una novedad, podemos apreciarlo en lo relativo al aspecto procesal, en el capítulo de pruebas, en que advertimos, la liberalidad que da al juzgador el legislador, para llegar al conocimiento de la verdad, con la única salvedad de que las pruebas no sean contrarias a la moral o a las buenas costumbres, y así vemos que puede hacerse uso de fotografías, películas, grabaciones, etc., o sea cosas que el progreso nos viene legando paulatinamente y que en otras épocas, Roma, etc., hubiere sido imposible, y es por ello, que estimamos como una medida de seguridad, en la enajenación y adquisición de inmuebles, no sería nada contrario a la lógica, sino a la inversa, el que lograr el ingreso del progreso, tanto al aspecto substantivo como al adjetivo el innovarlo con todo aquello que lo favorezca como el telégrafo, el teléfono, las grabaciones, la electrónica, situación que sería muy útil, en la transmisión de inmuebles por ejemplo, cuando ello ocurra en lugar distinto, al del lugar de ubicación de los mismos, pues muy bien podría mediante estos medios, el Fedatario cerciorarse con el Registrador de un lugar distante, informarse del estado de un inmueble para su transmisión sin obstáculos; ratificar su conocimiento por escrito, dentro de un plazo perentorio, si obtuvo tal comunicación por la vía telefónica por ejemplo, y el Registrador, hacer una anotación preventiva al margen de la inscripción del predio motivo del acto jurídico por realizarse; esta apreciación nuestra, hemos logrado robustecerla, investigando al encontrar en la circular Número 9 del mes de Septiembre de 1972, de la Asociación del Notariado Mexicano, A. C., en un artículo del Notario y Lic. Oscar R. Maldonado denominado "Presente y Futuro de la Profesión del Notariado", en las jornadas realizadas

por dicha asociación en el Estado de Coahuila, y que en lo conducente dice: "En nuestro caso esa circunstancia negativa no existe y sólo se observa que hay valores en el notariado como institución, que no deben de cambiar y ellas son la función autenticadora, la asesora, el formalismo y la confianza pública y se sostiene también que hay valores que deben permanecer inmutables también a la persona del notario y ellos son la probidad, la imparcialidad, la responsabilidad y la confianza ética.

Preservados esos valores fundamentales, debemos advertir que estamos sujetos a la profunda influencia del progreso, científico y de la técnica, con su increíble variedad de adelantos. La televisión, la energía nuclear —que debe ser aprovechada para servir al hombre no para destruirlo— las comunicaciones abiertas, los violentos cambios sociales, la influencia de los procesos cibernéticos, las técnicas de computación y telecomunicación y en general el dinamismo de la vida moderna, repercuten en el proceso social y quien no se incorpore se rezaga. Son características, la modernización de cambios, y cambio es el proceso de transformación de las estructuras tradicionales. Dentro de ese fenómeno de modernización global, cada grupo sobrevivirá si su conductor adopta una actitud mental adecuada, flexible, dispuesta a aceptar e institucionalizar el cambio. La actualización permite a los pueblos y a las instituciones crecer y desarrollarse y a los individuos les propicia el acceso a las fuentes de la producción y la cultura. De allí que se considere en términos generales, que nuestro trabajo notarial debe simplificarse y además servirse de los adelantos técnicos más modernos, para que sin sacrificar los valores fundamentales que ya hemos mencionado, pueda satisfacer las exigencias con celeridad y eficacia".

Lo anterior, como puede advertirse, es al igual que todo lo antes expuesto en incisos, otra medida de seguridad, que no dudamos, algún día, advenirá a nuestra legislación.

f).—AVISO PREVENTIVO.— Establece el artículo 3018 del Código Civil del Distrito y Territorios Federales, que una vez que se firme una escritura y sea autorizada por el Notario, en que se adquiera, transmita, modifique o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, el notario dará aviso al Encargado del Registro Público de la Propiedad, para que éste sin costo alguno, haga una anotación preventiva al margen de la inscripción que ampare al título que sirve de antecedente para haber otorgado tal instrumento; igual cosa ocurrirá si tal aviso lo dan las autoridades a que se contrae la fn. III del artículo 3011 del mismo Código (registrador, autoridad municipal, juez de paz, etc.), (documentos privados, sellados, etc.), el citado aviso deberá contener desde luego, la indicación del inmueble, sus medidas, colindancias, enajenante, adquirente, antecedente de propiedad, etc., y si dentro de los treinta días siguientes se presenta a inscripción el Testimonio, la inscripción preventiva, se convierte en inscripción definitiva surte efectos contra tercero, y de lo contrario, surtirá tales efectos desde la fecha de presentación del respectivo testimonio. Este precepto, se ve reproducido en todos los Códigos Civiles de la República, y, a excepción del artículo 2951, del Código Civil del Estado de Veracruz, (idéntico al 3018 del Código Civil del Distrito Federal) que en el año de 1964, por razones obvias de premura de tiempo y otras razones de índole práctica, demora en el cobro de impuestos, avalúos bancarios, etc., se reformó ampliando el plazo de la inscripción preventiva, al término de noventa días, y que nos parece una medida muy adecuada, atendiendo a lo expuesto, y a lo práctico que debe ser el Derecho en todos sus aspectos, realismo, y no lo contrario, ojalá se adoptara la reforma en otros ordenamientos análogos, principiando por el de nuestro Distrito Federal, por el enorme movimiento que existe en los negocios de esta índole y por la abundancia de los mismos.

g).—LEGALIZACION DE FIRMAS EN CIERTOS

ESTADOS DE LA REPUBLICA.— El título es muy claro, y aún persisten por atraso en la legislación de varios Estados de la República, que en nada redundan en beneficio del tráfico de inmuebles o de otros negocios, sino en una mora de los mismos, teniendo este inciso, cierta relación con el anterior, por cuestión término, y ojalá, la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C., accionara esta reforma ante los Gobiernos de las Entidades que persisten con este obstáculo legislativo, dando toda su Fé a los Notarios de los diversos Estados de México, lo contrario es dudar de su fé, y en lugar de ser una medida de seguridad, es una medida de inseguridad por el tiempo que tales legalizaciones llevan, y evitan se puedan inscribir en término los testimonios, y, en apoyo de lo apuntado, transcribiremos lo que al respecto escribió el Lic. Humberto Hassey, Notario del Distrito Federal, en la "Revista Notarial", No. 11 del año de 1952, a fojas 47: "RELACION DE ESTADOS DE LA REPUBLICA EN QUE ES O NO NECESARIA LA LEGISLACION DE FIRMAS DE FUNCIONARIOS. Por el Lic. Humberto HASSEY.

En los Estados de Aguascalientes, Nayarit, Sonora, Zacatecas no es necesaria, por haber adoptado estos Estados el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

ESTADOS

| | | | |
|------------|----|----------|-----|
| Campeche | No | Artículo | 363 |
| Chiapas | No | " | 335 |
| Chihuahua | No | " | 309 |
| Coahuila | No | " | 328 |
| Colima | Si | " | 454 |
| Durango | No | " | 424 |
| Guanajuato | No | " | 133 |
| Guerrero | No | " | 329 |

| | | | |
|-----------------|-----------------|----------|-----|
| Hidalgo | No | Artículo | 325 |
| Jalisco | No | „ | 330 |
| Michoacán | No | „ | 545 |
| Morelos | Si | „ | 446 |
| México | | | |
| Nuevo León | No | „ | 508 |
| Oaxaca | No | „ | 317 |
| Puebla | Si | „ | 345 |
| Querétaro | Si | „ | 450 |
| San Luis Potosí | Si | „ | 331 |
| Sinaloa | No hay artículo | | |
| Tabasco | | | |
| Tamaulipas | No | „ | 321 |
| Tlaxcala | Si | „ | 416 |
| Veracruz | No | „ | 262 |
| Yucatán | No | „ | 226 |

h).—CONVENIENCIA DE INSCRIBIR EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, EL MANDATO PARA ACTOS DE DOMINIO, SUS REFORMAS, SU CANCELACION.— Esta medida de seguridad, será la última, y, con la que terminaremos nuestras apreciaciones, debiendo anticipar, que al respecto hemos logrado una orientación tanto de las Leyes pertinentes como de la doctrina aplicable, sin perjuicio de precisar qué reformas deben efectuarse al respecto.

Principiaremos pues, por tratar este último apartado de nuestro trabajo.

Ya en incisos anteriores, hemos precisado, el problema que representa la identidad de los otorgantes de

un instrumento ante Notario; estimamos que es más difícil y aún más peligroso, el otorgar actos de dominio por apoderado como enajenante, sin que también no reporte peligro realizarlos también por mandatario por el adquirente; pero, antes de seguir adelante, haremos un breve y preciso estudio sobre el Contrato de Mandato.

Dice el Dr. Francisco Lozano Noriega, en su obra "Contratos", págs. 435, 448 y 449, lo que en lo conducente transcribiremos: "Definición. En nuestro Código Civil vigente la da el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga".... "Clasificación del contrato.—Es un contrato principal, porque tiene autonomía jurídica propia, no depende de ningún otro contrato para su existencia"... "Bilateral.— Porque produce obligaciones recíprocas;..." "Oneroso.— pero, solo por regla general, excepcionalmente puede ser gratuito, cuando expresamente hay un pacto en ese sentido".—... "Es consensual.— En algunos casos —los menos— ya que generalmente es formal y al estudiar los requisitos de validez nos referiremos concretamente a la forma....", etc.

El mandato puede ser general o especial; en el primer caso, cuando es sin limitación alguna, sirve para realizar todos los actos jurídicos que incumban al mandante, por medio de su mandatario, y en el segundo, solo para el acto jurídico para el que ha sido conferido. Por otra parte, se extingue por el cumplimiento del acto o actos encomendados, por fallecimiento del mandante, del mandatario, o por revocación, etc.

Para nuestro estudio, nos basta con referirnos al contrato de mandato para actos de dominio y cuando éste se otorga sin restricciones de ninguna especie, por las consecuencias funestas que ello puede traer consigo, tanto para el mandante para que en su nombre se enajene, se grave, etc., sus propiedades, como para el mandante que lo otorga para que su mandatario adquiera bienes para él, porque en uno u otro caso pueden realizarse actos jurídicos ruinosos, que si bien podrían

motivar nulidades, acusaciones por fraude, etc., ello riñe abiertamente con la economía de los procedimientos.

Lo anterior, ha motivado pensemos que en la especie, el otorgar mandatos para actos de dominio origina una medida de inseguridad, preocupación de los juristas, esto es, el de lograr seguridad como principio básico del Derecho; sin embargo, creemos que no han encontrado en lo apuntado una solución adecuada, que han bordeado el problema, sin encontrar su solución o no se han preocupado de él, y creo lo anterior, porque la distancia más corta entre dos puntos, es la línea recta y no lo contrario, y advertimos lo anterior, además, pues en el reciente congreso de la Asociación Nacional del Notariado, celebrado en Toluca, Estado de México, se presentó entre uno de los temas para las ponencias que presentaron los señores Notarios, la siguiente: "Función de los Registros Públicos, en la Protección de la Propiedad Inmobiliaria", y esto nos lleva a cavilar: ¿que puede hacer el Registrador, en defensa de la propiedad inmobiliaria si la legislación que rige al Registro no existe en forma adecuada como en el caso a estudio? La respuesta es concreta: nada.

Pues bien, si nosotros acudimos al artículo 90., fn. I de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, leemos: Mediante poder inscrito debidamente en el Registro de Comercio, deviniendo esta fracción de lo siguiente: "La representación para otorgar o suscribir títulos de Crédito, se confiere: "De este fundamento, irrefutable, se advierte la agudeza que tuvo el legislador, para evitar suscripciones, etc., de títulos de crédito por mandato sin inscripción, advirtiendo el empobrecimiento, la ruina o la quiebra de quien tal poder diere, situación que se supone, los autores, los estudiosos, el legislador mismo, no ha advertido en el Mandato para actos de dominio, sin pensar que por este medio, también se puede llegar al mismo fin: empobrecimiento, ruina, quiebra o concurso, y en la especie, y ello motiva nuestra plena aseveración de que esta clase de mandatos también

deben de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad tanto en su otorgamiento, como en sus restricciones, o en su revocación en su caso, para evitar lo ya tantas veces citado, basándonos en lo apuntado, en los hechos reales que suceden constantemente, y en un principio de derecho que dice: "Donde milita la misma razón de la ley, debe tener lugar la misma ley". "Novísimo Sala Mexicano", tomo II, pág. 866, No. 356. ¿Qué más se puede agregar a lo anterior, si los motivos son claros y los fundamentos irrefutables?

Es por ello, que estimo, como una medida de seguridad, el que, el artículo 2554 del Código Civil en su párrafo tercero, fuere adicionado en la siguiente forma: "esta clase de mandatos deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad". El artículo 3002, en su fracción XIV. Los poderes para actos de dominio, sus restricciones, limitaciones o su revocación, y en la fracción XV, decir lo que ya indica el Código en la fracción XIV, siendo éste del Ordenamiento primeramente citado. Y, en el Reglamento del Registro Público, en la Sección Primera, en su artículo 48, adicionarlo con una fracción más que sería la XVII, en que se estableciere lo que indica actualmente la fracción XVI, y, en ésta, decir: El mandato para actos de dominio, sus restricciones, limitaciones o su revocación; estas reformas deben de ser a nivel nacional, modificando todos los códigos de los Estados.

Las anteriores reformas evitarían infinidad de fraudes, suplantaciones, juicios de nulidad, sería actuar legislativamente en forma acertada, como lo hizo el legislador en lo apuntado en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y daría una seguridad a los actos registrales, aspiración máxima de los juristas, que desde tiempo inmemorial vienen pugnando por lograrlo, sin que advirtamos lo hayan logrado, pues estimo que, todas y cada una de las medidas de seguridad por mí advertidas y planteadas, han sido fundadas en doctrina y disposiciones legales pertinentes, tratando de

lograr mediante una hermenéutica jurídica posible, lo más acertada que nos ha sido factible realizar, creemos haber logrado, demostrar que las carencias advertidas son de tipo legislativo en su mayor importancia, y, de que el derecho debe de ser pragmático, pues para eso fue creado para el hombre y por el hombre, como puede apreciarse de lo siguiente: "LA SCIENCIA DE LAS LEYES ES COMO FUENTE DE JUSTICIA, E APROVECHASE DELLA EL MUNDO MAS QUE DE OTRA SCIENCIA; LEY 8, TIT. 31. PART. 2".

MIGUEL ANGEL SALGADO LOYO.

CONCLUSIONES:

PRIMERA.—La institución del Registro Público constituye la más importante de las medidas de seguridad en la enajenación y adquisición de inmuebles, en las operaciones relativas a los desmembramientos de la propiedad, los gravámenes que sobre aquella se constituya, la extinción de los mismos y todo lo que les concierne.

SEGUNDA.—Debe establecerse un sistema de identificación de las personas, que creemos puede lograrse con la cartilla familiar, encomendada al Registro Civil o a la oficina que se estime conveniente crear al respecto.

TERCERA.—Debe reformarse la Ley del Notariado en lo relativo a la identidad de las partes exigiéndose medios que otorguen más seguridad en la misma.

CUARTA.—Sería conveniente que la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C., dé una amplia divulgación a las leyes de los Estados de la República, por lo menos entre los Notarios que existen en toda la extensión de ésta para su debido conocimiento y evitar así problemas que pudieran surgir contra la seguridad de los actos ju-

rídicos con respecto a inmuebles.

QUINTA.—Los Certificados de libertad de gravámenes deben abandonar su padrón secular y ser explícitos, para lograr una debida seguridad en la transmisión de la propiedad inmueble.

SEXTA.—Todos los inventos que el progreso nos ha legado y sigue legando, deben aprovecharse en materia registral, en especial en lo referente a la transmisión y adquisición de inmuebles y todo lo que les es relativo, para lograr la seguridad anhelada en bien de la economía tanto privada como estatal o nacional.

SEPTIMA.—Debe ser ampliado el término referente a los avisos preventivos que dan los Notarios Públicos, Jueces, etc., al Registrador, pues el de treinta días que actualmente señala la ley, es demasiado perentorio.

OCTAVA.—Debe propugnarse porque no se exija la legalización de firmas tanto de los Notarios Públicos como de otros funcionarios o autoridades, por inútiles y engorrosos y por constituir un obstáculo para la seguridad de los negocios.

NOVENA.—Debe reformarse la Ley para hacer obligatoria la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del mandato para actos de dominio, sus restricciones, sus limitaciones, su cancelación o extinción.

POST-SCRIPTUM

He terminado mi modesto trabajo, ningún mérito tiene como no sea el de haber puesto en él toda mi voluntad, todo mi empeño y mi anhelo, muy justificado, de obtener mi título de **Licenciado en Derecho**.

A V.V.H.H. que habréis de juzgarme, reitero la súplica que indiqué en mi proemio: benevolencia.

MIGUEL ANGEL SALGADO LOYO.

BIBLIOGRAFIA

- 1.—Aguilar Carbajal Leopoldo, "CONTRATOS CIVILES".
- 2.—Aubry y Rau, "CURSO DE DERECHO CIVIL FRANCES".
- 3.—Baudry Lacantinerie, "PRECIS DE DROIT CIVIL" T. I.
- 4.—Bienvenido Oliver, "DERECHO INMOBILIARIO ESPAÑOL", T. I.
- 5.—Biondo Biondi, "ARTE Y CIENCIA DEL DERECHO".
- 6.—Bonniecasse Julián, "ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL". T. II.
- 7.—Borja Soriano Manuel, "LAS OBLIGACIONES". "REVISTA NOTARIAL" Núm. 11, 1952.
- 8.—Campuzano Fernando, "PRINCIPIOS GENERALES DE DERECHO INMOBILIARIO Y LEGISLACION HIPOTECARIA" T. I.
- 9.—Carral y de Teresa Luis, "DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL".
- 10.—Castán Tobeños José, "DERECHO CIVIL ESPAÑOL COMUN Y FORAL" T. II.
- 11.—Couto Ricardo, "DERECHO CIVIL MEXICANO", T. I.

- 12.—De Ibarrola Antonio, "COSAS Y SUCESIONES".
- 13.—De Pina Rafael, "DERECHO CIVIL MEXICANO", T. II.
- 14.—Enneccerus, Kipp y Wolf, "TRATADO DE DERECHO CIVIL" Tomo III.
- 15.—Escrache Joaquín, "DICCIONARIO RAZONADO DE LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA".
- 16.—García Maynez Eduardo, "INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO".
- 17.—García Rojas Gabriel, "APUNTES DE DERECHO PROCESAL CIVIL".
- 18.—García Trinidad, "INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO".
- 19.—Herrera y Lasso Manuel, "ESTUDIOS CONSTITUCIONALES". T. II.
- 20.—Hasey Humberto, "REVISTA NOTARIAL" N° 11, 1952.
- 21.—Lagrange M. Eugenio, "MANUAL DE DERECHO ROMANO".
- 22.—López Portillo Guillermo, "REVISTA NOTARIAL" Núm. 17, Octubre, Noviembre y Dic. 1952.
- 23.—Lozano Noriega Francisco, "CONTRATOS".
- 24.—Maldonado R. Oscar, "ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO A. C." Boletín Núm. 9.
- 25.—Maynz Carlos, "CURSO DE DERECHO ROMANO" T. I.
- 26.—Muñoz Luis, "DERECHO CIVIL MEXICANO", T. II y III.
- 27.—Morell y Terry, "COMENTARIOS A LA LEY HIPOTECARIA", T. I.
- 28.—Pallares Eduardo, DICCIONARIO DE DERE-

CHO PROCESAL CIVIL.

- 29.—Pérez Lasala José Luis, “DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL”.
- 30.—Petit Eugenio, “TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO”.
- 31.—Planiol Marcel, “TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL”, T. III.
- 32.—Planiol, Rippert y Picard, “TRATADO PRACTICO DE DERECHO CIVIL FRANCES”, T. III.
- 33.—Rodríguez y Rodríguez Joaquín, “DERECHO MERCANTIL” T. II.
- 34.—Rodríguez de San Miguel Juan M., “PANDECTAS HISPANO — MEXICANOS”, T. II.
- 35.—Roca Sastré Ramón M., “DERECHO MERCANTIL”, T. II.
- 36.—Ruanova Francisco de P., “LECCIONES DE DERECHO CIVIL”, T. I.
- 37.—Rojina Villegas Rafael, “COMPENDIO DE DERECHO CIVIL”, T. I.
“BIENES, DERECHOS REALES Y SUCESIONES”.
- 38.—Sala Juan, “NOVISIMO SALA MEXICANO”, T. II.
- 39.—Sánchez Román, “ESTUDIOS DE DERECHO CIVIL”, T. III.
- 40.—Sanz Fernández Angel, “INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO”, T. II.
- 41.—Vargas Díaz Eduardo, “APUNTES 1er. CURSO DERECHO CIVIL”, Facultad de Derecho del Estado de Veracruz, 1940.
- 42.—Ley de Notariado, 1945.
- 43.—Código Civil para el Distrito y Territorios Fede-

rales.

- 44.—Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales.
- 45.—Código Civil del Estado de Veracruz.
- 46.—Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- 47.—Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.
- 48.—Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 49.—Reglamento del Registro Público de la Propiedad.
- 50.—Boletín Informativo Núm. 11 de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C.
- 51.—Revista de la Asociación Nacional del Notariado, A. C. Congreso celebrado en Atenas.
- 52.—Jurisprudencia Definida de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Ediciones Murguía, S. A.

/dma.