

320809



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

PLANTEL TLALPAN

ESCUELA DE DERECHO

**CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

44
2ej

**LA SEGURIDAD JURIDICA QUE OTORGA LA
ANOTACION DEL AVISO PREVENTIVO EN
EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO FEDERAL**

**TESIS QUE PRESENTA :
SANDRA CAROLINA NAVA CARDENAS
PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO**

ASESOR DE TESIS:

LIC. HECTOR HERNANDEZ AGUILAR

MEXICO, D.F.
**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

1994



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A mi mami:

Ariela Cárdenas de Santillán,
por la confianza y estímulo que
de ella he recibido, y sin la
cual no habría sido posible la
culminación de mi carrera -
profesional.

A mi papi:

Alfredo Santillán del Río, de
quien he aprendido con su ejem
plo, que las metas no se hallan
tan distantes, siempre y cuando
la constancia este presente y
duradera.

A mi esposo:

**Enrique Esnaurrizar Lara, que
juntos hemos emprendido una
vida llena de amor y con deseos
de progresar cada día.**

A mis hijos:

**A quienes deseo poderles
dar lo mejor de mi.**

A mis hermanas:

Yeyita, Vero y Yeri
que tanto quiero.

A mis amigos:

Mario Vivanco Paredes y Elsa
Viniegra de Vivanco, por su
apoyo, amistad y consejos que
me han brindado en el ámbito
profesional así como para la
realización del presente -
trabajo.

ÍNDICE.

LA SEGURIDAD JURIDICA QUE OTORGA LA ANOTACION DEL AVISO PREVENTIVO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

PRÓLOGO.

INTRODUCCIÓN.

| | |
|--|-----------|
| L- CAPÍTULO PRIMERO. LA SEGURIDAD JURÍDICA. | 1 |
| L1 CONCEPTO DE DERECHO. | 1 |
| L2 BIENES JURIDICAMENTE PROTEGIDOS. | 3 |
| L3 LA SEGURIDAD JURÍDICA. | 10 |
| II- CAPÍTULO SEGUNDO. INTRODUCCIÓN AL DERECHO REGISTRAL. | 21 |
| II.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS. | 21 |
| II.2 EL DERECHO REGISTRAL EN MÉXICO. | 51 |
| III- CAPÍTULO TERCERO. PRINCIPIOS QUE RIGEN AL DERECHO REGISTRAL. | 65 |
| III.1 EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD. | 65 |
| III.2 EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN. | 69 |
| III.3 EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. | 72 |
| III.4 EL PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN. | 76 |
| III.5 EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN O DE INSTANCIA. | 82 |
| III.6 EL PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO. | 84 |
| III.7 EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. | 86 |
| III.8 EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD O DE CALIFICACIÓN. | 89 |
| III.9 EL PRINCIPIO DE FÉ PÚBLICA REGISTRAL. | 90 |
| III.10 EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD O FRELACIÓN. | 90 |

| | |
|--|------------|
| IV.- CAPÍTULO CUARTO. EL AVISO PREVENTIVO. | 93 |
| IV.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS. | 93 |
| IV.2 LEGISLACIÓN EXTRANJERA. | 106 |
| IV.3 ANOTACIONES PREVENTIVAS Y SUS EFECTOS. | 112 |
| | |
| V.- CAPÍTULO QUINTO. EL AVISO PREVENTIVO. | 116 |
| V.1 EL ARTICULO 3016 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. | 116 |
| V.2 PRIMER AVISO PREVENTIVO. | 131 |
| V.3 SEGUNDO AVISO PREVENTIVO. | 135 |
| V.4 RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR. | 142 |

CONCLUSIONES.

PROPUESTA.

BIBLIOGRAFÍA.

OTRAS OBRAS CONSULTADAS.

ORDENAMIENTOS JURÍDICOS CONSULTADOS.

JURISPRUDENCIA.

HEMEROGRAFÍA.

PROLOGO .

Una de las fundamentales metas que persigue con ansia nuestra sociedad actual, como por desgracia los eventos recientes nos lo confirman, es la Seguridad. Este altísimo valor social permite que vivamos en armonía con nuestros semejantes, y nos dá un incentivo para trabajar y desarrollarnos, ya que sabremos que lo que obtengamos para nosotros y los nuestros, estará amparado y protegido. La Seguridad tiene varios aspectos, como puede ser el físico y el económico; y también, por supuesto, el aspecto jurídico.

Dentro de este aspecto de la Seguridad, encontramos una institución que tiene como fin específico ser un auxiliar en el logro de la misma. Esta institución es el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Los actos inscritos en el Registro, son oponibles frente a terceros, los cuales deberán normar sus actos y conductas respecto de los bienes registrados, de acuerdo a lo que consta en el propio Registro. Una de las principales figuras del Derecho Registral, es el estudio del Aviso Preventivo, mediante el cual las personas interesadas en realizar actos jurídicos respecto de bienes y personas inscritas en el Registro, consiguen una certeza de que tales actos podrán, una vez cubiertos los requisitos legales, llegar a ser también oponibles frente a terceros, incluso desde su etapa de preparación y elaboración. Esto se traduce en un mayor dinamismo, confianza y seguridad en el tráfico comercial.

Mi trabajo se refiere al estudio minucioso de esta figura, su desarrollo en el tiempo y en diversos sistemas jurídicos, y al análisis de la problemática y los daños que se pueden causar y perjuicios que se pueden originar (como pueden ser la anotación e inscripción de otros actos contradictorios, problemas judiciales entre las partes que quisieron actuar con buena fé, etc.), en el caso de que no se lleven a cabo correctamente las anotaciones de los avisos preventivos de los actos

jurídicos relativos a inmuebles y personas inscritos en el Registro. También sujeto a examen las actuales disposiciones legales que rigen al Aviso Preventivo y señalo lo que en mi modesta opinión debe aclararse o modificarse, siempre con la visión del fin para el que fueron dictadas tales disposiciones.

Procuró también enfatizar en la necesidad de que todos, abogados o no, especialistas y no, tengamos presentes las disposiciones legales aplicables e insistamos en que se lleven a la práctica estrictamente, a fin de evitar las graves consecuencias que de lo contrario se pueden producir.

Todo lo anterior, con la firme convicción de que mi papel dentro de la sociedad, por el rumbo que he escogido como profesional del Derecho, es el contribuir a la mejor convivencia social en mi país.

INTRODUCCIÓN

Para la mejor comprensión y ubicación del tema que abarca esta tesis, en el primer capítulo señalamos las principales nociones que conforman el concepto de Derecho, ya que esta ciencia nace bajo el estímulo de satisfacer ciertas necesidades sentidas por el hombre en su vida y convivencia social, de acuerdo con los valores que determinan su conducta. Entre estos valores, se encuentran la certeza y la seguridad jurídica que son buscadas y protegidas por el Derecho, el cual los utiliza como medios fundamentales para el logro de su fin esencial y funcional, la Justicia.

Tratamos las formas de manifestarse la Seguridad Jurídica como son: claridad y precisión de las prescripciones legales, creación de criterios jurisdiccionales bien definidos y libres de contradicciones entre sí; el cumplimiento de las normas por parte de los particulares destinatarios de ellas, la correcta aplicación de dichas normas por los órganos del poder público.

Asimismo para ver con más claridad la aplicación de los principios anteriormente comentados, nos permitimos exponer en el primer capítulo, en breve, la función de dos instituciones que han de dar firmeza y seguridad jurídica a los actos que realizan los componentes de la sociedad: ellas son el Notariado y el Registro Público de la Propiedad.

En el segundo capítulo nos ocupamos del desarrollo que ha tenido a través del tiempo, en diferentes países y en México, la publicidad de los actos jurídicos concernientes al tráfico inmobiliario como medio jurídico para otorgar certeza y seguridad jurídica a la propiedad y titularidad de derechos reales sobre inmuebles, patrimonio de la comunidad, hasta la creación del Registro Público de la Propiedad, el sistema registral imperante, las disposiciones legales y reglamentarias vigentes en cada época en materia registral.

En este capítulo estudiamos la íntima relación que guardan el Derecho Registral y el Derecho Notarial, adjetivos del Derecho Civil sustantivo, exponiendo los campos que el Derecho Notarial, el Derecho Registral y el Derecho Civil cubren para la salvaguarda de la Seguridad Jurídica.

Analizamos el objeto mediato del Derecho Registral; las características del Derecho Registral; la eficacia jurídica y forma de llevar a cabo la inscripción en el Registro Público de la Propiedad enumerando y explicando los sistemas registrales posibles y más comunes que existen en diferentes países, para terminar en este capítulo con el análisis de la trascendencia del Derecho Registral en México.

En todo sistema jurídico es necesario observar un procedimiento para que a través de él, la norma sustantiva cobre forma en la realidad jurídica, y de esa manera los actos puedan producir los efectos naturales para los cuales fueron constituidos.

El conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos previstos por la ley, alcancen la plenitud de sus efectos a través de la publicidad registral, tienen su fuente inmediata en el Código Civil y la mediata en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

El carácter de público, adjetivo, sustantivo e integrante del Derecho Civil que tiene el Procedimiento Registral se manifiesta en la serie de principios registrales que gobiernan al mismo, los cuales son enumerados y explicados en el capítulo tercero de esta tesis.

A través del desarrollo de los tres primeros capítulos de la presente tesis exponemos las normas, figuras e instituciones que protegen y garantizan el valor identificado como la Seguridad Jurídica, con el fin de que al momento de introducimos a uno de los actos procedimentales más importantes y trascendentales del Derecho Registral, el aviso preventivo, comprendamos su alcance jurídico con mayor claridad y precisión.

En el cuarto capítulo damos la definición del aviso preventivo; exponemos su fundamento jurídico desde el punto de vista teórico-histórico, analizando las principales causas que motivaron su creación y regulación en Derecho Registral Mexicano.

El derecho de prelación como resultado de prestar fiel observancia al principio registral de prelación y prioridad expuesto en el tercer capítulo, también es objeto de estudio en el cuarto y quinto capítulos, ya que los efectos de los avisos preventivos giran en torno a dicho principio y por tal razón se les ha llamado solicitud de reserva de prioridad.

Por lo que se refiere a la legislación extranjera trascendental que se expone en el cuarto capítulo, mencionamos al sistema registral argentino, ya que adopta como en México, la técnica del certificado previo con efectos de anotación preventiva; mencionamos también al sistema registral español en cuanto al tema reserva de prioridad, por ser ambos la base y modelo del sistema registral mexicano.

Exponemos brevemente los actos jurídicos que dan lugar a las anotaciones preventivas, ya que éstas son asientos registrales de carácter provisional, preventivo, temporal, transitorio y accesorio a similitud de la anotación de los avisos preventivos.

En el quinto y último capítulo hacemos un análisis del artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal en vigor, sustento jurídico de los mencionados avisos, partiendo de la enumeración de los actos jurídicos sobre los que recae su anotación; exponemos la naturaleza del Certificado de Existencia e Inexistencia de Gravámenes, su importancia intrínseca y su utilidad.

Nos adentramos en la aplicación práctica de los principios registrales a través de la anotación de dicho aviso, las disposiciones sustantivas que rigen el sistema de Avisos Preventivos; la Prolación, dando la definición de ésta; exponemos como nace la prioridad o prelación para los fines de la publicidad y

los efectos de la inscripción frente a terceros; exponemos los problemas de la prioridad; la prioridad y el tercero registral; la regulación de la prioridad.

Del primer y del segundo avisos preventivos, exponemos sus características, efectos jurídicos, requisitos respectivos, la forma de realizar su anotación y la extinción de los mismos.

Por último y como tema que no puede dejar de ser tratado, explicamos la responsabilidad del Registrador de la propiedad, servidor público, auxiliar de la función registral que tiene a su cargo examinar los documentos inscribibles y anotables, y decide su admisión o no en el Registro Público, poniendo en marcha la finalidad esencial para la cual fue Intituido el Registro Público de la Propiedad, que es la publicidad de los actos jurídicos para producir efectos contra terceros, consolidando la Seguridad Jurídica que persigue todo titular de un derecho real sobre un inmueble.

CAPITULO PRIMERO
LA SEGURIDAD JURIDICA.

CAPITULO PRIMERO.

LA SEGURIDAD JURIDICA.

I.1. CONCEPTO DE DERECHO.

Nos parece que para la mejor comprensión y ubicación del tema que abarca este capítulo, es de suma importancia el señalar las principales ideas que informan el concepto de "DERECHO", por lo que a continuación expresamos las que consideramos pueden servir para llegar a la mejor asimilación de tal concepto:

A).- Etimológicamente, la palabra "derecho", proviene del latín "directum", el cual deriva de "dirigere" (enderezar, dirigir, encaminar), que a su vez deriva de "regere", "rex", "rectum" (conducir; guiar; conducir rectamente, bien). Así, "derecho" implica dirección, guía, ordenación, y trae consigo las ideas de Regulación, lo Recto, lo Correcto, lo que está Bien.

B).- Evolución de la palabra a través del tiempo. No obstante que el origen etimológico del concepto es como lo acabamos de expresar, es curioso descubrir que la palabra que los romanos utilizaron para referirse a lo que actualmente conocemos como "derecho" es "IUS". Esta palabra empezó usándose para referirse al lugar en donde se impartía justicia; luego a las decisiones emitidas por el juez cuando hacía tal impartición; así como después para hacer alusión a las fórmulas que dicho juez aplicaba o adoptaba durante un procedimiento. La palabra continúa evolucionando y se aplica acompañada del verbo "iurandum"

que significaba repetir la fórmula pronunciada por otro, cuando se quería comprometer a algo; de tal forma, "IUS" significaba ya "la regla a la cual debe conformarse una persona que jura para que tal juramento sea válido y exigible", haciéndose con el tiempo más general su aplicación, hasta llegar al significado de "conjunto de disposiciones o preceptos que constituyen las normas que debe seguir un pueblo o un Estado", y "derechos (iura) de los cuales goza un individuo", o como sinónimo de "facultas" y "potestas" que significa "poder o facultad para realizar cierto acto válido, cuyo cumplimiento puede ser exigido".

C).- Principales nociones que conforman el concepto de Derecho. Del análisis que realizan diversos autores del tema que nos ocupa, podemos señalar que:

- El Derecho constituye un orden o sistema social, o sea un complejo de instituciones que realizan funciones sociales de cierto tipo (como la resolución de controversias, la eliminación del uso de la fuerza ilegítima, etc.). Este orden presupone que se trata de un conjunto de normas o reglas que son creadas por determinados organismos o instancias reconocidas como capaces y con suficiente autoridad para ello, y que son generalmente obedecidas por la mayoría por no ser atribuibles a los individuos que las integran, sino a la comunidad que les ha otorgado mandato para dictarlas.

- El derecho es un sistema normativo, pues se ocupa de guiar o regular la conducta humana estableciendo disposiciones en virtud de las cuales el individuo debe comportarse de determinada forma, eliminando con ello otras posibilidades de actuación; o bien, mediante la concesión de ciertas facultades que permiten al individuo tener la opción de ejecutar o no determinado acto, dependiendo de su deseo de provocar la causación de las consecuencias previstas por las propias disposiciones; y también se ocupa de guiar o regular la acción de

los órganos aplicadores de las normas de deber o potestativas a que nos referimos en renglones anteriores, como un medio para satisfacer la NECESIDAD SOCIAL DE SEGURIDAD Y EFICACIA DE TALES NORMAS.

- El derecho es un orden coactivo, que impone sanciones cuando lo considera esencial para su subsistencia. Esto no significa que siempre debe existir una sanción para cada norma, ni que en caso de que una norma no contenga una sanción no tenga el carácter de jurídica.

- El término "Derecho" se usa también para referirse a una permisión otorgada a un individuo o a una clase de individuos para hacer u omitir cierta conducta, con la GARANTIA DE LA CERTEZA DE SU VALIDEZ Y LA PROTECCION de los organismos o instituciones para ello establecidas frente a la intervención de los demás individuos, e incluso frente al propio Estado.

- El término "Derecho" posee una pesada carga emotiva, que a través de la historia demuestra una reacción positiva, con sanción aprobatoria de fuerza moral en favor de la persona que lo esgrime con razón, justificadamente, pues el origen y el objetivo del mismo es la búsqueda de la armonía social. Existe una idea general de que el derecho connota y supone una identificación con ciertos Valores o fines "Buenos" y "Queridos por la comunidad" que además se consideran inherentes al mismo.

I.2. LOS VALORES JURIDICOS.

El ser esencial del Derecho es que posee un sentido, una significación, una intencionalidad o propósito que busca cumplir, el cual está integrado por los ideales que el hombre tiene en su convivencia con los demás. Cualquier orden jurídico concreto, sólo es valioso cuando resulta un instrumento eficaz para la realización de los valores que la sociedad se plantea. Y precisamente debido a que los valores y los ideales informan y sirven para moldear las normas de derecho, éste es al mismo tiempo que un instrumento de certeza y seguridad, algo dinámico y sujeto al cambio progresivo, ya que varios de los valores e ideales están sujetos al cambio y diversidad de las realidades sociales, a la prelación de satisfacer distintas necesidades que cada época plantea, así como de la experiencia que resulta a través de la historia. No obstante, varios otros de los valores e ideales permanecen a través del tiempo, por estar impresos en la naturaleza humana, en la conciencia de los individuos que conforman la sociedad.

El Derecho nace bajo el estímulo de satisfacer ciertas necesidades sentidas por el hombre en su vida o convivencia social, de acuerdo con unos específicos "Valores" (aquellas cosas y conductas que aprecia el hombre como buenas y valiosas), que determinan su conducta. El Derecho tiene que ver con el mundo de los "Valores", pues no se puede pensar en lo jurídico sin referirlo a la justicia, a la dignidad de la persona humana, a la libertad y autonomía del hombre, al bien común y a otros diversos valores.

Para algunos autores, como el maestro Eduardo García Maynez los valores jurídicos pueden clasificarse de la siguiente manera:

a).- Valores jurídicos fundamentales: aquellos de los que depende la existencia de todo orden jurídico genuino siendo:
la JUSTICIA, la SEGURIDAD JURIDICA y el BIEN COMÚN.

b).- Valores jurídicos consecutivos: que son consecuencia inmediata de la armónica realización de los anteriores, dentro de los cuales encontramos a: la LIBERTAD, la IGUALDAD y la PAZ SOCIAL.

c).- Valores jurídicos instrumentales: aquellos que son medio para lograr los valores jurídicos fundamentales y los consecutivos, tales como: las garantías constitucionales, todas las normas que rigen a los procedimientos ante los tribunales, etcétera. ¹

Valores jurídicos fundamentales:

LA JUSTICIA, como tradicionalmente se ha entendido en su aspecto particular, consiste en tratar igualmente a quienes son iguales y desigualmente a quienes son distintos, pero en proporción a su desigualdad. Mas para poder aplicar la justicia entendida como se acaba de expresar, el encargado de tal aplicación debe contar con un criterio de comparación y con las características o los respectos de qué debe comparar, que hacen que los hombres sean iguales o distintos entre sí. Aquí radica una gran dificultad para lograr uniformidad de aceptación de los parámetros que sirven para tal comparación, y la VALORACIÓN que debe darse a los mismos. Cualquier juicio que afirme o niegue la igualdad o desigualdad de dos o más personas, tiene el supuesto de que la igualdad o la diferencia se refieren a objetos que pueden ser comparados en tal o cual respecto, y es ahí donde podemos encontrar que un grupo determinado de integrantes de una sociedad, otorga más importancia a ese respecto o punto de comparación, que la que le otorga algún otro grupo de tal sociedad. Como

¹ García Maynez, Eduardo. "Filosofía del Derecho". Editorial Porrúa, S.A., 5a Edición, México 1986., pág. 439.

ejemplo de lo antes expresado, podemos citar las diferencias de razas y colores de la piel de los distintos integrantes de una comunidad, caso en el que es común que unos piensen que merecen mejor tratamiento que otros, considerando "justo", que tengan mayores privilegios que los demás. Es por eso que se ha debatido tal comparación como punto de partida de la determinación de la justicia, añadiéndose que además hay personas o cosas que se pueden considerar al mismo tiempo iguales y distintas entre sí, dependiendo de bajo qué aspecto se les compare.

La conclusión de cómo resolver el problema que planteamos, debe ser el de la VALORACIÓN JURIDICA de los aspectos bajo los cuales se puede establecer una comparación entre dos o más personas, JUICIO DE VALOR QUE DEBE SER EL QUE INFLUYA DE MODO DIRECTO EN LA CREACIÓN DE LA NORMA JURIDICA, que es la que determina cómo debe de tratarse a las personas que se encuentran en determinada situación o supuesto. Es decir, la creación de la norma jurídica sigue un procedimiento inductivo, partiendo del análisis de los casos en particular, realizando un juicio valorativo de los mismos, llegando a la determinación de lo que la sociedad quiere que suceda en casos similares o iguales a los analizados en primer término. Una vez hecha la generalización, la norma genérica inducida no vale solamente para el caso concreto que se tuvo a la vista al formular el juicio de valor y la norma individuales (o rectores del propio caso), sino para todos los hechos del mismo tenor, pero no porque sean iguales entre sí, sino porque se considera esencial que produzcan las mismas consecuencias jurídicas.

De acuerdo con Nicolai Hartmann, ² la justicia no es más que la exigencia mínima de conducta conservadora de bienes o valores elementales, que se

2 Citado por García Maynez, Eduardo. *op. cit.*, pàg. 438.

manifiesta en forma negativa (no cometer injusticias, no matar, no robar, etc.) y no como una fuerza constructiva. La justicia se agota en tal protección, y hay que considerarla como un valor instrumental para el logro o aseguramiento de los valores que tales bienes representan, un medio para propiciar las condiciones que generan como consecuencia lo que hemos clasificado anteriormente como "Valores Consecutivos".

Desde la concepción que de la Justicia nos dió Aristóteles, se ha hablado a través de los siglos de dos aspectos de la misma, la "Justicia Distributiva" y la "Justicia Rectificadora", aunque en la modernidad se ha aceptado que se puede hablar de tres formas de aplicación de la justicia, a saber:

a).- "Distributiva", que consiste en la manera en que se repartirá todo lo repartible (honos, riquezas, cargos y bienes) entre los miembros de la sociedad.

b).- "Rectificadora", que tiene como fin el corregir lo que en las relaciones interpersonales a nivel jurídico debe ser, para que se den dentro de lo querido por la sociedad.

c).- "Retributiva o Igualadora", que establece el equilibrio deseado de las prestaciones que son objeto de intercambio voluntario entre los miembros de la sociedad, así como reparadora del daño sufrido por algún integrante de la comunidad, ocasionado por el hecho delictuoso y la sanción pecuniaria que debe imponerse a quien ha delinquido.

No cabe lugar a duda que las pautas valoradoras de que se hace uso para determinar el contenido de las fórmulas generalizadas de justicia (partiendo del análisis de cada caso en particular), las establece cada sociedad para un

momento determinado, de acuerdo con las necesidades e ideales consideradas como de mayor importancia en dicho momento. Mas es también innegable que muchas de las directrices que el hombre sigue para normar su conducta, las encuentra en su propia naturaleza o conciencia, y tales están presentes no importando el lugar o la sociedad de que se trate, en el momento que sea; prueba de lo cual es que las enseñanzas de Aristóteles al respecto han servido de base para la mayoría de los autores que se han encargado del arduo estudio del tema que comentamos.

EL BIEN COMÚN, es un valor que resulta de la contraposición de dos puntos de vista estimativos, en relación con el logro del bienestar humano en la sociedad, a saber:

a).- El punto de vista individualista, bajo el cual los valores de la colectividad deben estar al servicio de la persona, siendo el Estado y el Derecho instituciones creadas únicamente para la protección y el desarrollo de los individuos. El individuo es lo más importante y todo el orden jurídico debe estar supeditado y orientado a lograr el bienestar de las personas individualmente consideradas. Este punto de vista ocasiona problemas prácticos en su aplicación, pues si se trata de procurar el bienestar de todos los individuos que componen un grupo, nación, sociedad, Estado, etc., surge la dificultad de encontrar el límite del bienestar de uno de los integrantes del grupo frente al bienestar de otro de dichos integrantes. En muchos casos sucede que lo que es bienestar para uno ocasiona malestar para otro y, a veces (como la Historia nos lo demuestra constantemente), se favorece a unos miembros a costa de otros. Tales son los casos de la esclavitud, la marginación racial, etc.

b).- El punto de vista supraindividualista, bajo el cual los valores de la personalidad deben subordinarse a los colectivos, y en el que el todo no existe en vista de sus componentes, sino éstos en vista de aquel. El todo, entendido como grupo, ente colectivo o nación, representa el valor básico de cualquier orden jurídico. Bajo este punto de vista, el bienestar de las personas individualmente consideradas no tiene la máxima importancia, y su razón de ser se justifica solamente en cuanto acarrea el logro o la realización de los valores de ese ente colectivo, que puede ser la sociedad, el Estado, la Nación, el Gobierno o lo que se identifique con el grupo al que se le da la prioridad máxima. Se incurre frecuentemente en el pisoteo de los más importantes valores humanos individuales con tal de conseguir que los valores colectivos sean alcanzados. Como ejemplo de estos casos hemos podido observar en la Historia las desgracias que ocasionaron los regímenes comunistas o nacionalistas exacerbados como el Nazismo, en los que claramente el individuo no era más que un instrumento para el engrandecimiento del grupo.

De un análisis de las consecuencias que se llegan a producir cuando se favorece exclusivamente a uno de los dos puntos de vista de lo que el Bien Común significa, parece ser que el punto más recomendable es el que contempla los dos aspectos comentados, es decir, una combinación en que se persigue el bien de las personas individualmente consideradas, pero al mismo tiempo procurando que el todo, (llámese Estado, Nación, Sociedad, etc.) como colectividad también alcance los valores que por su naturaleza se le plantean como ideales. Estos últimos valores surgen de la necesidad de coexistencia de los individuos que conforman al grupo y de la consecuente necesidad de alcanzar los individuales valores de cada quien. Estos valores individuales los podrán alcanzar TODOS LOS MIEMBROS DEL GRUPO siempre y cuando respete cada uno de ellos un límite (donde comienza el derecho de alcanzar sus propios valores de los demás miembros). Así, la sociedad

como ente colectivo, debe crear un ambiente propicio para que todos sus miembros puedan alcanzar sus valores individuales, jerarquizando y generalizando tales valores, (los cuales serán tanto de carácter material como de carácter espiritual), buscándolos a ellos y a su fundamento en la naturaleza humana, en su realidad social, en las costumbres de cada Nación o Pueblo, en fin, en lo que en ese momento califique como "lo Bueno".

En conclusión nos atrevemos a afirmar que el Bien Común: es la consecución de los valores individuales de TODOS los miembros que integran un ente colectivo (refiriéndonos como valores a aquellos que la propia colectividad considera como los más importantes y deseados), lo cual se logra siempre y cuando la propia colectividad se provea a sí misma del ambiente y las condiciones necesarias para ello, y que fundamentalmente consiste en fijar los límites a los individuos para lograr armonía entre ellos.

Por lo que a LA SEGURIDAD JURIDICA se refiere, ésta la trataremos en el punto siguiente.

I.3. LA SEGURIDAD JURIDICA.

Teoría del maestro Luis Recasens Siches.

Afirma el autor: "... Es verdad que en el Derecho deben encarnar valores superiores, como el de la justicia, el reconocimiento de la dignidad personal de los individuos, las libertades básicas de éstos, el bienestar común, etcétera; y es verdad que un Derecho no estará justificado sino en la medida en que sirva satisfactoriamente a dichos valores.

Pero es verdad también que el Derecho no surge primeramente como un mero atributo a esos valores de superior rango, sino que es gestado bajo el

estímulo de unas necesidades que se dan perentoriamente en la vida social, entre ellas: la urgencia de certeza y seguridad, y, al mismo tiempo la necesidad de un cambio progresivo".³

Procederemos a analizar la teoría del autor Recasens, que aporta ideas interesantes al respecto, especialmente por lo que se refiere a su aseveración de que la Seguridad no se trata de un bien o valor jurídico, sino de una "función" o "fin funcional" del Derecho. De acuerdo con el maestro Recasens, si bien es cierto que el Derecho tiene como fin último el satisfacer valores sociales del más alto nivel de acuerdo con las exigencias de la justicia y demás valores jurídicos implicados con ésta, también lo es el que existen algunas necesidades humanas sociales que todo Derecho intenta satisfacer por el mero hecho de su existencia real, independientemente de su mayor o menor justicia. Estas últimas necesidades de que habla dicho autor, no son, según él, de carácter particular o concreto, sino "fines funcionales" que son enteramente formalistas, de carácter universal en cualquier sistema jurídico buscando ser éste formalmente válido y eficazmente vigente. El mencionado autor, señala que tales funciones o fines funcionales son:

- a).- resolución de los conflictos de intereses;
- b).- organización, legitimación y restricción del poder político; y
- c).- certeza y seguridad, a la vez que posibilidad al cambio.

a).- Resolución de los conflictos de intereses. Los seres humanos tienen cada uno determinados deseos y necesidades que satisfacer, (también denominados "intereses"). Sin embargo, el Derecho no puede lograr que todos

³ Recasens Siches, Luis. "Introducción al Estudio del Derecho", Editorial Porrúa, S.A. 8va. Edición, México 1990, pág. 112.

obtengan tal satisfacción, y es por ello que debe jerarquizar los intereses de los distintos individuos o grupos de individuos que integran la sociedad, de tal forma que queden establecidos muy claramente, en orden de importancia, las necesidades e intereses cuya satisfacción pretende favorecer. Lo anterior no significa que, viendo que es indispensable cubrir determinada necesidad de determinado grupo o individuo, no haya grupos o individuos que tengan que sacrificar el logro de sus intereses en favor de los otros, siempre y cuando se tenga el cuidado de no abusar de dichos grupos o individuos, pues ello puede implicar la generación de conflictos de convivencia social, especialmente cuando el individuo o grupo en el poder es el que jerarquiza atendiendo a sus necesidades e intereses propios. Esto significa que deben fijarse límites a la satisfacción de los intereses y que ese límite radica en el derecho de los demás grupos o individuos. Asimismo, como es posible que aún con jerarquías y límites surjan conflictos de intereses entre individuos o grupos de individuos, es necesario establecer órganos que se encarguen de la resolución de tales conflictos, mediante la interpretación de las reglas por las que se establecieron y mediante la fuerza coercitiva del Derecho para que tales reglas se cumplan.

b).- Organización, legitimación y restricción del poder político. Otra de las funciones del Derecho, y una muy importante por cierto, es la de establecer las reglas bajo las cuales se puede acceder al poder político, cuáles serán las funciones y organización de dicho poder político y, por consecuencia, los límites a sus facultades, derechos y funciones. El hecho de que se respeten las reglas mencionadas, legitima al poder pues le da la fuerza legal necesaria para que nadie pueda atacar de arbitraria o tramposa la forma en que se llegó a tal poder.

Asimismo, cuando se organiza el papel y las funciones que tendrán los distintos órganos que integran dicho poder, al mismo tiempo que se establece el campo de acción del mismo se señalan los límites de ese campo de acción, es

decir hasta dónde puede actuar y a partir de dónde ya no puede actuar. Esto dará la tranquilidad, la certeza y la seguridad a los miembros de la sociedad de cuándo puede el poder intervenir en sus acciones y cuándo no.

c).- Certeza y seguridad, a la vez que posibilidad al cambio. Señala que el Derecho al principio surge, más que como un tributo a los más altos valores sociales, bajo el estímulo de ciertas necesidades que se dan en la vida cotidiana de la sociedad. Estas necesidades las encuentra incluso en su relación con la Naturaleza, como es el caso de la CERTEZA, que significa saber a qué atenerse en sus relaciones con los demás, (de igual forma que en su relación con el medio ambiente que le rodea) teniendo conocimiento y conciencia de las consecuencias que se producirán si actúa o deja de actuar de determinada forma, sabiendo qué puede hacer y no hacer, y qué pueden hacer o no hacer los otros, no quedando así en un estado de incertidumbre respecto de qué esperar de un acontecimiento en concreto. También, al mismo tiempo que siente gran necesidad de tal certeza, siente urgencia de una SEGURIDAD, o garantía de que la regla bajo la cual actuaron o dejaron de actuar tanto él como sus semejantes será cumplida, de que está poderosamente garantizada su ejecución al pie de la letra.

Asevera el autor que los valores superiores que deben inspirar al Derecho se refieren a los fines que mediante él deben ser cumplidos, siendo claro que un ordenamiento jurídico no estará justificado si no cumple tales valores superiores, los cuales le sirven de orientación. Sin embargo, afirma que en realidad lo jurídico del Derecho radica en la forma en que el mismo logra la realización de dichos valores, precisamente mediante instrumentos jurídicos. Cuando a la sociedad de determinada época le interesa que se logre cierto valor específico, lo contempla en las normas jurídicas, imponiendo una sanción en el caso de que tal norma no sea respetada, de tal forma que la realización de

dicho valor sea exigible y hecha cumplir frente a y por los organismos facultados para ello por el propio orden jurídico. Mas no todos los valores sirven para inspirar u orientar al Derecho en la determinación de las normas, pues existen aquellos que no son objeto de la ciencia que nos ocupa, tales como el pensamiento religioso, filosófico, científico y artístico, de los cuales el Derecho sólo puede garantizar su libertad, y no regular de una manera taxativa.

Termina señalando que aunque la necesidad social de certeza y seguridad influye en gran medida en el establecimiento de un sistema normativo, también es cierto que el hombre aspira a llegar a la perfección en todo lo que realiza, y esto está sujeto al cambio que genera todo progreso, encontrándose entonces en el dilema de buscar un equilibrio entre tal certeza y seguridad, y la apertura al cambio y el progreso en búsqueda de la perfección.

Como se puede apreciar, resultan sumamente interesantes las ideas que el maestro Recasens Siches nos expresa, si bien es cierto que la "CERTEZA" y "SEGURIDAD" que él encuentra como "fines funcionales" del Derecho, se encuentran (para nosotros) comprendidos dentro de lo que conocemos como la SEGURIDAD JURIDICA, que tradicionalmente ha sido considerada como formando parte de los valores que justifican el establecimiento de cualquier ordenamiento jurídico, un ideal que perseguido por cualquiera de ellos, pues son un medio sine qua non para llegar al logro de la JUSTICIA y EL BIEN COMÚN. Más aún, recordemos que algunos autores, como ya se expresó anteriormente, afirman que la SEGURIDAD JURIDICA forma parte de los valores jurídicos fundamentales.

Pueden apreciarse dos dimensiones o formas de manifestarse de la Seguridad Jurídica, las cuales consisten en:

a).- La Seguridad de orientación o certeza del orden, que se da cuando los destinatarios de las normas jurídicas tienen un conocimiento adecuado de los contenidos de las mismas, pudiendo así orientar su conducta de acuerdo con tales normas. Es importante señalar que NO ES PROPICIA para la certeza de que hablamos: la existencia de un margen discrecional amplio para los órganos de aplicación de las normas; la existencia de sinnúmero de disposiciones sobre el mismo caso, de manera que no se pueda determinar cuál de ellas será la que elegirá tal órgano de aplicación; la modificación demasiado acelerada de las disposiciones dictadas, que impida a los individuos el poder conocer bien tales disposiciones, y determinar correctamente y con precisión la que debe regir su conducta. La seguridad de orientación o certeza del orden, se logra gracias a una serie de medios: desde el punto de vista legislativo, se obtiene mediante la claridad, precisión y congruencia de las prescripciones legales; desde el punto de vista jurisdiccional, se obtiene mediante el buen entendimiento por parte de los jueces del alcance de cada disposición legal, y la creación de criterios jurisprudenciales bien definidos y libres de contradicciones entre sí.

b).- La Seguridad de realización, que deriva del cumplimiento de las normas por parte de los particulares destinatarios de ellas, así como la seguridad de la correcta aplicación de dichas normas por los órganos del poder público, pues la eficacia de un sistema jurídico está íntimamente ligada a dichos actos de cumplimiento u obediencia, y aplicación de las reglas ordenadoras (o creadoras del orden). Si estas condiciones se dan en un determinado sistema de Derecho, nos

encontraremos frente a un Derecho eficaz y, por consecuencia (afirma el autor), frente a la seguridad jurídica.

No deja de reconocer el maestro que, si bien es cierto que la seguridad jurídica es un muy importante valor que debe tener todo sistema de Derecho, tal sistema debe estar orientado y alimentado por la persecución de el fin fundamental que es la justicia, ya que aunque pueda un sistema ser todo lo eficaz y seguro que se quiera, si no cuenta con tal orientación, no satisficará la más grande necesidad del ser humano en su convivencia con los demás.

Desde un punto de vista exclusivamente positivista, el Derecho será eficaz y seguro cuando las normas ordenadoras de la conducta sean obedecidas y cumplidas, (o hechas cumplir), no importando si tal cumplimiento fue o no espontáneo e intrínsecamente querido y aceptado por los individuos miembros de la colectividad y destinatarios de tales normas.

Desde un punto de vista axiológico, es fundamental que el sistema cuente con un sustento y esté alimentado del deseo de consecución de altos valores queridos y deseados por los individuos que componen la colectividad, ya que esto garantizará la paz social y la tranquilidad y estabilidad del grupo, pues es unánimemente aceptada la validez del contenido de las normas ordenadoras.

A través del desarrollo de los distintos temas que se tratan en la presente tesis, iremos haciendo hincapié en aquellas normas, figuras e instituciones que, a nuestro juicio, protegen y garantizan el valor identificado como la **SEGURIDAD JURIDICA**.

Para tratar de ver con más claridad la practicidad de lo que señalamos con anterioridad, nos permitiremos comentar algunos de los campos en que se aplican los principios analizados.

Los actos jurídicos que están destinados a producir efectos permanentes exigen por razones de Seguridad Jurídica la existencia de un elemento material que deje constancia del acto y sirva de prueba del derecho que deriva del mismo, para tal efecto se deben observar las normas que regulan tanto los requisitos de existencia y validez, como la forma que debe revestir en cada caso el acto jurídico.

Las dos Instituciones que han de dar firmeza y seguridad jurídica a los actos que realizan los componentes de la sociedad son el Notariado y el Registro Público de la Propiedad.

El Derecho Notarial precisa las formalidades que deben revestir los actos y contratos jurídicos que el Código Civil determina, y al mismo tiempo reglamenta la administración de la fe pública como función que el Estado encomienda a peritos en Derecho.

Sobre estas bases se construye la doctrina del instrumento público, documento indubitable, que hace prueba plena, y que determina con exactitud la titularidad y las modalidades de los derechos.

Sin embargo, el desconocimiento de la existencia del documento y por tanto del derecho que el mismo consigna, puede dar lugar a que se crean derechos contradictorios o que se desconozcan derechos preexistentes, de donde surge la necesidad de dar publicidad al documento, no solo para preservar la integridad de un derecho, también para proteger a quien actúa de buena fe, lo cual exige que los

diversos documentos sean anotados en un registro que permita hacer pública su existencia, y evitar que pueda haber una clandestinidad con propósitos diversos.

Cuando hablamos de firmeza presuponemos la autenticidad, legitimidad, idoneidad y veracidad de los documentos producidos, por los notarios, así como de los inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

El notario debe identificar plenamente la cosa que es objeto del contrato, cerciorarse de su situación jurídica y sus modalidades; calificar el derecho de las partes para otorgar la escritura basandose en todos aquellos documentos públicos que puedan darle la certeza del derecho que asiste a las partes o a una de ellas, su personalidad, identidad y capacidad; el notario al dar fe, produce la verdad jurídica, porque ha tenido a la vista la documental preexistente en la que funda esa verdad, también porque conoce a las partes, le consta su expresión de voluntad, y la ha comprobado recibiendo su consentimiento, después de haberles explicado el alcance y fuerza de derecho del documento cuyo texto íntegro les ha dado a conocer y presencia la firmeza del documento.

Al determinar la vigencia actual del derecho de las partes recibe como base para su indubitación el Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravámenes que expide el Registro Público del inmueble materia del contrato, haciendo constar que en él no existen registrados gravámenes, limitaciones o modificaciones de dominio, así como el que quiere ejercer el derecho sobre la cosa es el titular registral, siendo éste el primer caso en que la función del Notario y del Registro se complementan para dar Seguridad Jurídica al acto.

El notario con estos elementos plasma en la redacción del instrumento, el contrato propuesto, llenando las formalidades legales y compenetrandolo de todos

sus elementos de existencia y de validez, instrumento público que producirá plenos efectos para las partes y sus causahabientes.

El registrador debe calificar el documento cuya inscripción se le ruega, para determinar su legitimidad, identificar registralmente la cosa y comprobar la concatenación con las inscripciones previas y su fuerza legal para producir a través de su registro la tildación jurídica de la inscripción procedente, con todas sus consecuencias legales, inscripción que deberá en cuanto a su forma y a sus elementos ser completa para darle eficacia, la cual quedará como antecedente de una nueva inscripción configurando el tracto sucesivo que da legitimidad y seguridad jurídica al contrato, inscripción que produce efectos "erga omnes".

Calificar, no significa comprobar el contenido del documento, ya que éste por la calidad que le concede la ley, hace prueba plena por lo que se refiere a su contenido, pues precisamente donde se complementan recíprocamente la función notaria y la registral, es en que el documento válido inter-partes que produce el notario, reciba la publicidad "erga omnes" para afirmar su Seguridad Jurídica.

Existen diferencias en los elementos cuando se trata del tráfico inmobiliario y cuando se refiere a la actividad mercantil, o sea lo que es el Registro Público de la Propiedad y lo que es el Registro Público de Comercio. Fundamentalmente nos vamos a concretar a revisar el Derecho Registral en relación al tráfico inmobiliario, pues fue éste el primero que requirió de la existencia de ambas Instituciones; de la práctica desarrollada en esta materia, han derivado las normas para otros instrumentos públicos y para otras inscripciones con sólo las adecuaciones técnicas que exige la naturaleza de otros diversos actos y contratos; y finalmente la actuación del Registro Público con relación al ramo inmobiliario

nos permite un mayor campo de investigación que nos servirá siempre de prototipo para los demás actos.

La Seguridad Jurídica, como hemos venido diciendo, exige que tanto el instrumento público como la inscripción en el Registro sean perfectos, y para lograrlo la ley ha establecido dos Instituciones que deben actuar paralelamente complementándose entre sí, el Notariado y el Registro Público de la Propiedad. Para ello el Notariado se delega en profesionales del derecho que, especializados en la materia, puedan estudiar, dictaminar y redacta los contratos o actos que conformarán los instrumentos públicos, y para ello requiere del conocimiento a través del Registro Público de la auténtica situación jurídica de los inmuebles, objeto del contrato o acto que se otorgue, y una vez otorgado éste, se requiere también como complemento indispensable el hacerlo público oportunamente a través del Registro, para evitar que surgan acciones o derechos contradictorios entre si como consecuencia del desconocimiento de la creación, modificación o extinción de determinadas situaciones jurídicas que producen derechos y obligaciones.

CAPITULO SEGUNDO
INTRODUCCION AL DERECHO REGISTRAL.

CAPÍTULO SEGUNDO

INTRODUCCIÓN AL DERECHO REGISTRAL.

II.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

Roma.

La Publicidad Registral no existió en Roma, sin embargo, se ha querido ver como antecedente remoto de la Institución del Registro Público de la Propiedad a las Instituciones de origen romano. En el Derecho Romano más antiguo la transmisión y constitución de derechos reales sobre fundos itálicos son objeto de publicidad merced al carácter público de las formas necesarias para aquellos actos: la Mancipatio, la In Jure Cessio y la Traditio.

La Mancipatio era una forma solemne de adquirir la propiedad de las cosas denominadas "res Mancipi" que son terrenos dentro de Italia, algunas servidumbres rústicas en relación con ellos, esclavos, animales de tiro y carga. ⁴ Las partes intervinientes eran, el transferente "mancipio dans", el adquirente "mancipio accipiens", un agente público "libripens" y cinco testigos "testis classicis". En este acto ritual, los testigos fijan y hacen notoria la conexión entre la persona adquirente y la cosa adquirida; actúan a modo de registro viviente, al imprimir en su memoria la configuración, precisa de la cosa que adquiere el accipiens, sea en cuanto a su individualidad física o jurídica.

Celebrado el acto, el objeto queda atribuido al adquirente hasta que una nueva mancipatio tenga lugar, los testigos y los libripens tienen obligación, bajo

⁴ Margadant S., Guillermo Floris. "Derecho Romano", Editorial Esfinge, S.A., undécima edición 82, pág. 230

graves sanciones, de dar fe, de la ceremonia realizada. Con esto, adquiridas las cosas en forma pública y no existiendo luego la posibilidad de una transmisión privada, permanecen insertas en la persona del titular.

La *In Jure Cessio*, era un juicio fingido que encubría un negocio de transferencia de bienes; un simulacro de juicio reivindicatorio, donde el "in jure cedens" demandado (transmitente) concurría con el "vindicans" (adquirente) ante el pretor y como el demandado no oponía defensa, el pretor pronunciaba sentencia, declarando el derecho de propiedad para el adquirente.

Con el objeto de regular la adquisición de propiedad civil durante la época justiniana (ya el derecho de gentes) empieza a perfeccionarse este modo de adquirir la propiedad. La *traditio*, era aplicable a toda clase de bienes y sin intervención de ritos o fórmulas, se trataba de la entrega física de la cosa con la intención del enajenante, que debía poder disponer de la cosa con carácter de dueño, de transmitir su propiedad, y el adquirente de adueñársela, basada en la existencia de una causa justa o eficiente de la transmisión.

Hemos dicho que la *traditio* estaba exenta de normas o formalidades, esto significa que en contadas ocasiones se hacía por escrito, el cual únicamente tenía efectos probatorios. Al respecto, el tratadista español Roca Sastre sostiene "Sin negar que en algunos territorios del imperio, pudiera prevalecer la transmisión en el sentido de hacerla constar por escrito, e incluso con su registro en juzgados, consejos u otros organismos oficiales, no obstante la transmisión inmobiliaria estaba exenta de formalidades propiamente dichas, el registro era cosa esporádica y la formalización de un escrito tenía lugar sólo para efectos probatorios o de mera documentación. Substancialmente el sistema romano consideró la transmisión inmobiliaria como un acto meramente privado que no requería para su validez y eficacia del

cumplimiento de formalidad alguna, y con ese carácter fué existiendo en ese sistema de no publicidad o clandestinidad en derecho intermedio".⁵

Alemania.

Los Derechos de raíz germánica configuran inicialmente la transmisión de la propiedad, como negocio solemne, rodeado de ceremonias externas simbólicas que facilitan su difusión y prueba, y algunas destinadas, sobre todo a la publicación del acto.

El acto transmisivo, originalmente, es un contrato real, un negocio al contado que se lleva a cabo en el terreno mismo de la finca objeto de venta, a través de un cambio de consentimientos y de la investidura o entrega de la posesión. Se realizaba delante de testigos, entre los cuales debían encontrarse algunos niños, que conservarían mas tiempo la memoria de lo ocurrido.

Con el creciente tráfico, el requisito de que el consentimiento fuera prestado en la finca transmitida, resultaba molesto. Es así como, a lado de la investidura corporal (transmisión en la finca), nace la incorporal, que se realiza, bien ante los Tribunales, como una especie de in jure cessio, bien por entrega del título de adquisición anterior (tradicción por carta), al que a veces se añaden diversos símbolos de señorío.

La investidura es, en principio, una mera forma de publicación más o menos rudimentaria, que representa, una garantía de la adquisición, cuando forzosamente ha de hacerse ante el Tribunal del lugar de la ubicación de la finca y no hay otra forma transmisiva, porque entonces la titularidad queda fijada en el adquirente hasta que, mediante un nuevo acto ante el propio Tribunal, se despoje de ella. No cabe, por ende, que un propietario enajene la

⁵ Roca Sastre y Roca Mancunill. "Derecho Hipotecario". Tomo I, Séptima Edición. Editorial Bosch, Barcelona 1979, pág. 55.

finca a dos personas distintas, pues tras la primera enajenación el Tribunal ya no le consideraba como propietario, y si pretende realizar la segunda venta el propio Tribunal se negaría a autorizarla.

A lo largo de la Edad Media, las viejas formas simbólicas van cayendo en desuso, desplazadas por formas facilitadas de traditio. Va consolidándose en muchos lugares la costumbre de consignar la enajenación inmobiliaria en libros de carácter público, llevados por las autoridades.

Originalmente se consignaban en los libros todo negocio que tenía lugar ante las autoridades, en sucesión cronológica, sin consideración a su contenido de carácter público o privado, a la naturaleza mobiliaria e inmobiliaria de los bienes, o a la del contrato. Luego se destinaron diferentes libros para las diversas clases de negocios y se limitaron localmente los libros a determinada parte o Distrito de la ciudad. Más tarde, se llegó en algunos lugares a consignar todas las anotaciones relativas a un inmueble en el mismo lugar del libro con lo cual se facilitaba una visión total de la vida jurídica de dicho inmueble, así nace el sistema del folio real; los libros estaban divididos por calles y casas y a cada casa correspondía una hoja registral que revelaba todas las relaciones jurídicas.

La evolución se retrasó, en el campo donde los libros eran simples índices de los gravámenes y tributos de las fincas rústicas.

La creación de los libros fundiarios tuvo extraordinaria influencia en la dinámica de los derechos reales, si bien no igual en todas las partes. Mientras en muchos lugares de Alemania del Sur la investidura judicial pierde terreno, sustituida por la dación de fe notarial y, a causa de la influencia del Derecho Romano, por la contratación privada, la generalización, en el resto de Alemania, de los libros oficiales tiene como consecuencia que en lugar del documento que constata el acto judicial, valga como testimonio oficial de la transmisión la inscripción en el libro público. En plena Edad Media, la inscripción se transforma en una parte esencial y definitiva del negocio de transmisión, sustituyendo a

la investidura que acaba por desaparecer. Así en algunos lugares se llegó a convertir la inscripción en el acto transmissivo por excelencia; en otros, conservando el sistema anterior, dejan los libros fundiarios para ciertos derechos reales limitados. El instituto de los libros registrales, que se había desarrollado en regiones aisladas del centro de Europa continuó extendiéndose lentamente durante la edad moderna. Corrió grave riesgo a la recepción del Derecho romano en el Imperio Germánico. Los principios del Derecho bizantino, que no diferenciaba entre los bienes muebles y los inmuebles, y consideraba suficiente la tradición sin forma determinada ni cooperación oficial, chocaban radicalmente con el sistema alemán de transmisión pública. Los Derechos particulares alemanes, detenidos en su evolución, conservaron sus modalidades peculiares, con una adaptación forzada al sistema romano, de modo que si bien se admitió en muchos lugares la tradición como modo de adquirir la propiedad, aún ellos, la investidura o la inscripción del negocio en los libros registrales mejoraban la posibilidad del ejercicio y defensa del derecho adquirido.

HEBNER clasifica los sistemas germánicos, tal como quedan tras la recepción del Derecho Romano, del modo siguiente:

a).- Sistemas de tradición, unida o no a un acto judicial complementario. Entre los Derechos que aceptan el sistema romano, muy pocos se conforman con la tradición. La mayoría exige además un acto formal: la insinuación judicial, la confirmación por el Tribunal o la inscripción en sus libros.

b).- Sistemas de tradición e inscripción. Estos sistemas exigen la conclusión formal del contrato, y esto basta en principio para la transmisión de la propiedad. Pero el ejercicio de la propiedad, y especialmente el gravamen de las fincas, exige tener inscrito el derecho. Se produce así una doble propiedad: una material, adquirida por la tradición y el contrato formal, y otra libraria, obtenida mediante la inscripción.

c).- Sistema de investidura judicial sin inscripción. Por la tradición se adquiere una especie de posesión con título (dominium naturale); la propiedad (dominium civile) se consigue por la investidura: tratándose de tierras alodiales, ésta es realizada por el juez, que aparenta dar en feudo el inmueble al adquirente.

d).- Sistemas de investidura judicial con inscripción. En ellos, ésta es en unos territorios simple prueba del acto; en otros, un medio cualificado de defensa de la adquisición, y en los demás, una parte esencial del negocio transmissivo.

e).- Sistemas de transcripción. En ciertas regiones, por influencia francesa, la constitución y traslación de los derechos reales se hacen depender tan sólo de la conclusión del contrato (sistema consensualista). La inscripción en los Registros Públicos no tiene otro valor que el de medio de prueba y de legitimación frente a terceros (los derechos reales, para ser oponibles a terceros, deben estar transcritos).

A partir del siglo XVIII, y sobre todo durante el XIX, los países alemanes donde imperaba el sistema romano de clandestinidad en las transacciones inmobiliarias tendieron a eliminarlo, desarrollando bastantes de ellos sistemas de publicidad registral de moderna técnica. A la vez, los países donde la publicidad era ya regla mejoran asimismo sus sistemas.

Los puntos de vista en que se colocan los nuevos textos son muy diversos: unos regulan sólo Registros de hipotecas, dirigidos en principio al aseguramiento del crédito real, y en los cuales únicamente inscribe su propiedad quien quiere hipotecarla; otros son Registros generales: en ellos hay también una gran variedad. Poco a poco van imponiéndose aquellos Registros en los que la inscripción tiene la trascendencia de la tradición el punto culminante de esa evolución lo marca la gran ley prusiana de 5 de mayo de 1872.

Francia.

Por lo que respecta a este país, durante la edad media existía una clandestinidad total en lo que a transmisiones civiles se refiere, era común que la venta se considerase perfecta sin llevarse a cabo la entrega real, con el consecuente peligro de que alguna cosa fuese vendida en más de una ocasión por su propietario, o bien, sin saber si sobre la finca en cuestión pesaba algún gravámen.

Contrastando con lo anterior, en provincias como Artoris y Picordia, se garantizaba al comprador con la toma de posesión-saisine-o bien con una declaración que se presentaba al juez de la demarcación donde se encontraba el inmueble llamado Mantissement.

Existían los "decrets volontaires" en provincias como Bretaña, los cuales consistían en que la persona que iba a enajenar algún bien, citaba a los acreedores de los gravámenes que pesaban sobre el inmueble, para que, en consecuencia, los compradores tuvieran conocimiento de ellos y poder así decidir entre adquirirlos o no.

No obstante lo anterior, había confusiones en virtud de que no se sabía a ciencia cierta cuales eran los gravámenes más antiguos para así poder determinar la preferencia en el cobro de los mismos.

Es hasta el reinado de Enrique III en 1591, cuando por un Edicto, se declaran sujetos a registro los contratos de arrendamiento o de venta, cuyo costo excediese de cinco escudos. Sin embargo, por presiones de los terratenientes de la época, cuyo principal interes consistía en que siguieran ocultos los gravámenes que sobre finca recaían, es derogado el anterior edicto siete años más tarde.

Por decreto de junio de 1606, expedido por un ministro de Enrique IV, se ordenó dar publicidad a determinados contratos como la hipoteca, el cual se vió nuevamente obstaculizado por los poderosos de la época.

El uso de los "decrets volontaires" se fue extendiendo, haciendo a un lado los anquilosados "Saisine y Mantissement", hasta que Luis XV publicó un edicto llamado "Deliberaciones", así como una disposición del 23 de junio de 1772, en el que se crearon las llamadas "litties de ratification" (Cédula de ratificación), en virtud de las cuales, se podía determinar con facilidad si los bienes que se pretendían comprar, se encontraban libres o no de alguna carga. Estas cédulas permitían que, quienes las adquirían, permanecieran imperturbables en su propiedad, quedando a salvo del pago de cantidades adeudadas por anteriores propietarios del bien. Esto se llevaba a cabo con la publicación de edictos en el lugar de la ubicación del inmueble, con el fin de que los acreedores comparecieran a que se les pagara antes de la contratación de cédula respectiva.

A mediados del siglo XIX cuando Francia y los países latinos concretan su publicidad registral: no se trata, como en los países del centro de Europa, de perfeccionar leyes anteriores, sino que se forma un sistema casi nuevo divergente del anterior. Con todo, en Francia la ley de 1855 tiene precedentes importantes, aunque no inmediatos, en la legislación del periodo revolucionario. En 1790 estableció una ley que las ceremonias de la investidura en las regiones en que aún persistía-serán sustituidas por la transcripción de los originales de las enajenaciones o hipotecas a los Tribunales de distrito, transcripción que verificarían los secretarios del Tribunal, por orden de presentación de los documentos. El Registro debía comunicarse sin gastos al que lo solicitase. Quedaba así intacto el principio de publicidad: como antes la investidura, también ahora, sólo la transcripción podía transmitir el derecho real. Tras una efímera ley de 1794, la de primero de noviembre de 1798, hizo extensivo el Registro de la Propiedad a todo Francia, si bien limitó notablemente sus efectos, reducidos a que los actos no inscritos no pudieran ser alegados frente a los adquirentes que inscribieran su derecho: la transmisión inter partes deviene perfecta por el consentimiento.

Las normas de publicidad de esta ley fueron resumidas por TREILHARD en el título de los privilegios e hipotecas del proyecto del Código Civil: sin que se conozcan bien las causas, aparecieron eliminadas cuando éste se presentó a la aprobación del cuerpo legislativo, volviéndose al régimen de clandestinidad de las transmisiones y gravámenes con las solas excepciones de la hipoteca y de la donación.

España.

Los primeros intentos de establecer en España un Registro, se limitan a la publicidad de los gravámenes, y en particular de aquellos que no se manifiestan a simple vista por la posesión; la publicidad de los gravámenes se inicia en España, mediante la Pragmática de don Carlos y doña Juana, accediendo a la petición de las Cortes de Toledo de 1539: en ella se creaba un libro en ciertos núcleos urbanos, que recogen los contratos de censo e hipoteca los cuales no registrados no eran oponibles al ulterior adquirente de la finca, ni tampoco podrían alegarse en juicio, por lo que el Registro, no comprendía los otros derechos reales limitados; mucho menos la propiedad.

Las disposiciones de 1539, quedaron totalmente incumplidas, hasta que en 1768, una real Pragmática Sanción aprobó el reglamento que establecía las Contadurías de Hipotecas, de características muy semejantes en esencia a los libros instituidos en 1539.

Eran las Contadurías, de una parte, Registro de derechos reales sin contacto con las cosas; y excluían el dominio y aquellos derechos reales que llevaban consigo facultad de poseer como el usufructo; de otra un Registro de títulos, pues en rigor el objeto de la toma de razón estaba constituido, más que por los derechos reales en sí mismos considerados, por los actos jurídicos en cuya virtud se constituyen.

Los Actos inscribibles eran la constitución de hipotecas, la imposición y venta de censos y tributos, los contratos de venta y de fianza en que se pactaba hipoteca especial de bienes raíces, la fundación de mayorazgos y la liberación de censos, tributos y demás gravámenes reales. Más al aplicarse la Pragmática en Cataluña se declararon sujetos a registro los testamentos y todos los contratos de venta de bienes raíces.

Los documentos de que no se había tomando razón no hacían fe en juicio ni fuera de él, siendo inútiles para perseguir las hipotecas ni para que se entendieran gravadas las fincas descritas en los mismos.

En las Contadurías de Hipotecas, la toma de razón debía hacerse en el libro correspondiente al término municipal en que radicase la finca, expresando la personalidad de los otorgantes, la naturaleza del acto o contrato y la descripción de los bienes gravados o hipotecados.

Por Decreto de 1829, cuyas disposiciones eran de carácter fiscal, estableció un impuesto sobre las transmisiones y gravámenes de inmuebles; sujetó a registro en las Contadurías, los actos y contratos relativos a la adquisición de bienes inmuebles otorgados pública y privadamente, castigando con penas pecuniarias a los que no cumpliera dicha formalidad y el pago del impuesto; el legislador declaraba la nulidad de los documentos que carecieran de toma de razón, prohibiendo que fueran admitidos en juicio.

Más tarde conforme al Decreto de 1845 debían pagar el impuesto, y ser inscritos en las Contadurías todos los actos traslativos de bienes inmuebles en propiedad o su usufructo. En cuanto a la organización del Registro, dispuso que se llevase en libros separados por pueblos, con distinción de fincas rústicas y urbanas, y que los asientos se ordenasen de modo que una vez registrada una finca pudiesen anotarse a continuación todas las transmisiones y gravámenes.

Las disposiciones sobre Contadurías de Hipotecas no podían satisfacer las necesidades del tráfico y el crédito inmobiliarios, ya porque los Tribunales no pronunciaban la nulidad de los documentos a los que faltaba la toma de razón, ya porque había, además, actos y contratos antiguos a los cuales no alcanzaba ese deber, ya por la dificultad intrínseca de averiguar los gravámenes y las cargas que sobre cada finca pesaban, habida cuenta de la deficiente organización del Registro, ya, finalmente, por su intrínseca falta de efectos de publicidad jurídica.

Persistía, con todos sus inconvenientes, el sistema de título y modo, de contrato y entrega de la cosa, que había sido transmitido del Derecho Romano a través de las Partidas, y al cual no habían logrado desvirtuar las disposiciones que exigían la consignación de las hipotecas, y luego incluso de las transmisiones de inmuebles, en registros especiales.

Todavía habían venido a combinarse con el sistema romano cláusulas de estilo, como la de constituto posesorio, en las que la tradición quedaba minimizada, de modo que, prácticamente, el otorgamiento del contrato sin entrega de la posesión, equivalía a la transmisión de la propiedad.

Pero sobre todo, eran fuente abundante y peligrosísima de gravámenes ocultos las llamadas hipotecas legales, generales y tácitas: la hipoteca, constituida ipso iure y sin publicidad, sobre todos los bienes del marido al recibir éste la dote, o sobre todos los bienes del tutor para asegurar la gestión de los del pupilo, y tantas otras hipotecas que pesaban sobre cuantos inmuebles desfilaban por el patrimonio del presunto deudor y, desde entonces, los seguían ya a través de cualesquiera manos por las que pasaran, muchas veces con la ignorancia de sus dueños. El adquirente de un inmueble nunca podía tener la seguridad de que fuera realmente de quien se lo transmitía como propietario, ni tampoco de que se hallase libre de cargas. Si semejante sistema podía funcionar, era porque la Economía y la Sociedad, hasta fines del siglo

XVIII, no pedía más: porque la enajenación no era demasiado frecuente y la demanda de capitales reducida, y así, los inconvenientes del sistema quedaban paliados por su escasa aplicación.

En la primera mitad del siglo XIX surge el desarrollo de la industria y de la técnica, que trae un cambio esencial en las condiciones de la economía: hay aumento por la riqueza urbana, debido a las planificaciones urbanísticas, la iniciación de los primeros ferrocarriles, el trazo de nuevas vías de comunicación de acuerdo con nuevas técnicas y al progreso industrial, para que en esta situación de crecimiento económico el dinero acudiera al mercado, era necesario entre otras medidas reorganizar la propiedad inmueble: que los bienes puedan venderse agilmente, sin temor a evicción y que dados en garantía animen a los posibles capitalistas a arriesgar su dinero sin exigir condiciones leoninas, a manera de premio de seguro.

Y para dar cauce jurídico a esas posibilidades económicas, nace la LEY HIPOTECARIA de 1861.

Ley Hipotecaria de 1861.

El precedente inmediato de esta ley, es el proyecto de Código Civil de 1851.

La Comisión General de Codificación, al aprobar en 1843, las bases para la redacción del Código Civil de 1851, determinó que no se reconocería acción hipotecaria sino sobre fincas determinadas y en virtud de toma de razón en el Registro Público, extendiéndose esta regla a otros derechos reales (salvo las excepciones que determinaba el Código) y que para que produzcan efecto los títulos constitutivos y traslativos de dominio ha de ser precisa la toma de razón de bienes raíces en el Registro Público.

En el año 1846 se reorganizó la Comisión General de Codificación que volvió a discutir las antiguas bases del Código Civil, aceptando que en la adquisición del dominio y demás derechos reales en las relaciones inter partes era necesaria hacer la inscripción para que el derecho real surtiera pleno efecto en cuanto a terceros, es decir erga omnes.

En realidad en esta fórmula, que se refleja en el proyecto del Código Civil de 1851, el Derecho Civil rige también frente a todos, y la propiedad se transmite, aún sin inscripción, también erga omnes, con la sola excepción del adquirente protegido por el Registro, quien puede considerar como inexistentes los derechos no inscritos.

En cuanto al valor de la inscripción, el proyecto se limita a decir que ninguno de los títulos sujetos a ella "surte efecto contra tercero sino desde el momento en que ha sido inscrito en el Registro Público"; que cuando el propietario enajena un mismo bien a diferentes personas por actos distintos, pertenece la propiedad al adquirente que haya inscrito antes su título; y que sólo cuando el término de duración conste en el título de manera precisa y clara "puede oponerse al tercero de buena fe la extinción del derecho que no resulte cancelado en el Registro Público".

El proyecto de 1851 no llegó a ser Ley, y entonces por Decreto de fecha 8 de Agosto de 1855 se ordena formular un proyecto de "ley de hipotecas o de aseguración de la propiedad territorial". Esta Ley debía partir del principio de publicidad de las hipotecas y establecer formalidades exteriores para la traslación de la propiedad y de los demás derechos en la cosa y así surgió la Ley Hipotecaria de 1861.

Esta ley respetó en principio el régimen tradicional de título y modo en la adquisición de los derechos reales, limitando sus modificaciones a lo que era estrictamente necesario para dar suficiente seguridad al comercio de los derechos reales.

La mencionada Ley hizo compatibles la conservación del viejo sistema y la voluntariedad de la inscripción, con la existencia de la fe pública registral, la anotación preventiva y la organización de los libros por fincas; configuró el Registro de la Propiedad como registro de títulos, y a la vez de derechos. Los "efectos" de la Ley se agotaban en la relación con los terceros adquirentes, siendo la inscripción inter partes, de escasa trascendencia. Al Registro de la Propiedad se le dió una organización independiente de la Administración Pública y de los Tribunales de Justicia.

Diversas reformas a la Ley Hipotecaria de 1861:

a).- La Ley de 1869 dió mayores facilidades para el ingreso en el Registro; restringió la eficacia de la protección registral, que sólo si se notificada en forma legal la nueva inscripción a los titulares inscritos en los 20 años anteriores podía desarrollar todos sus efectos.

b) La Ley de 1909 aporta una serie de privilegios al titular inscrito que le permiten oponerse contra quienes discuten su derecho en el terreno de la posesión.

c) La Ley de 1944-1946 que trató de suplir lagunas y perfeccionar la técnica de las anteriores; rechazó la idea de hacer la inscripción necesaria para que tenga lugar el cambio real: la adquisición, constitución, modificación de los derechos reales en general (inscripción constitutiva); y se limitó a fortificar sus efectos, y ello no solo erga omnes, dándole la misma virtualidad que quisieron para ella los legisladores de 1861, sino también inter partes. Trató de sanear el Registro, evitando en lo posible que constituya un gran depósito de cargas y gravámenes ya extinguidos, y de procurar la máxima coincidencia entre el Registro y la realidad, sobre todo remediando el fracaso de las normas reguladoras del ingreso de la propiedad en el Registro mediante una modificación de los procedimientos inmatriculadores hasta entonces existentes. Esta ley se aprobó el 8 de febrero de 1946.

El Reglamento Hipotecario ha ido siguiendo las reformas de la Ley Hipotecaria. A la reforma de 1869 responde el de 29 de octubre de 1870. A la de 1909, el de 6 de agosto de 1915 y a la de 1944-1946 el de 14 de febrero de 1947.

Reglas fundamentales del Registro Español:

a).- Es una oficina pública constituida por el personal que valora y recibe los documentos, y por los libros en los que se practican las inscripciones; no hay solo una oficina, sino muchas repartidas por el territorio español, cada una con su circunscripción propia. El acceso a los libros es en principio público.

b).- El Registro se lleva por fincas, es decir, sigue un sistema de folio real. La inmatriculación supone la apertura del folio, con la descripción del inmueble, la determinación del propietario y titular de derechos reales. Determinación que, al no existir una inscripción anterior de la que pueda derivar su derecho al inmatriculante, requiere un cierto procedimiento de comprobación de su titularidad.

c).- Las modificaciones reales se producen con independencia del Registro, salvo la hipoteca cuya inscripción tiene además de efectos propios de la publicidad, valor constitutivo; en cambio el título y modo bastan para transmitir la propiedad y la constitución de los demás derechos reales cuya inscripción es meramente declarativa.

d).- La inscripción es voluntaria, salvo limitadas excepciones, ninguna norma obliga a inscribir o castiga al que no inscribe: evidentemente, en materia de hipoteca el no inscribir impide el nacimiento del derecho.

e).- Las declaraciones del registro se presumen exactas. El titular inscrito puede hacer valer esa presunción de exactitud en el proceso, con la consiguiente inversión de la carga de la prueba. Pero se trata de una presunción *Iuris-tantum*.

f).- El que adquiere fiado en la apariencia de titularidad de su transmitente, es protegido, dadas ciertas circunstancias, de tal modo que su adquisición es

válida y eficaz una vez que ingresa en el Registro como si la situación aparente fuera real. Evidentemente, la confianza en la apariencia solo puede ser protegida cuando existe, cuando el adquirente desconoce la situación real y es engañando por la aparente (principio de buena fe).

Dada esa buena fe, la transmisión se produce, a pesar de dolo o fraude, con que actúe el transmitente: el hecho de ser éste titular registral, determina que tenga la posibilidad de hecho de hacer adquirir, a la persona que con él contrata, los bienes registrados a su nombre, que el mismo no tiene (principio de legitimación).

g).- El Registro publica derechos y no hechos. Sin embargo, los derechos inscritos hacen presumir la existencia de un hecho (el que aparece inscrito como propietario, se presume iuris tantum que es poseedor de la finca) (presunción posesoria derivada de la exactitud).

h).- La protección registral se otorga a quienes inscriben en el Registro sus títulos, y por orden de ingreso de aquéllos, conforme a la naturaleza propia de cada derecho (principio de prioridad).

i).- En principio, los cambios registrales se producen a instancia de parte, por quien tenga derecho al asiento ó resulta perjudicado por él (principio de rogación).

j).- Cada asiento, salvo el primero, debe apoyarse sobre otro anterior, vigente y suficiente para servirle de base (principio de trato sucesivo).

k).- El Registrador debe negarse a inscribir cuando no se den los presupuestos materiales y formales establecidos por la ley, para la inscripción del título (principio de legalidad).

l).- La inscripción debe publicar con toda exactitud el titular de cada derecho, la finca sobre que recae, el contenido del derecho y la proporción en que al titular corresponde, en su caso el importe del crédito que es

asegurado con hipoteca y el objeto individualizado sobre que recae (principio de especialidad y determinación).

México.

El Registro Público de la Propiedad en México, no es una institución reciente, se instituyó a fines del siglo pasado, trasformandose con el tiempo y de acuerdo con las necesidades que se han ido presentando, hasta adquirir la organización y funcionamiento que tiene en la actualidad.

Nuestro Código Civil en materia de hipoteca y de Registro Público, tiene como antecedente la ley española.

Los primeros libros de Registro de que se tiene noticia en la Nueva España, mejor que atender al interés general de los propietarios, respondían a los intereses hacendarios de la corona española.

Durante la Colonia se crearon en Mexico los Oficios de Hipotecas en los cuales se anotaban las hipotecas, censos y gravámenes reales y la venta de inmuebles gravados con cargas que continuaron como sección segunda del Registro Público de la Propiedad de 1871 a 1902.

Con la proclamación de independencia del año 1810, estas condiciones no desaparecieron.

La evolución de la Institución Registral solo presenta escasos episodios durante los primeros años de México Independiente.

La legislación positiva española, las leyes de Indias y demás Decretos, Provisiones, Reales Cédulas, etcétera, dados durante la colonia, continuaron aplicándose en México Independiente, sin embargo se fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente separaron el derecho español del mexicano.

El primer Código que entró en vigor en México fué el Código Civil para el Gobierno del Estado Libre de Oaxaca de 1828, que no dedicó artículo alguno al Oficio de Hipotecas.

En 1829, se publicó el Proyecto de Código Civil de Zacatecas que en un capítulo bajo el nombre "Del Registro de Hipotecas", en los artículos del 1758 al 1761 regulaba esta Institución. Pero este código no entró en vigor.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870 que entró en vigor el 1o. de marzo de 1871 fué el primero que en su Título vigésimo tercero, vino a proporcionar las bases legales para el establecimiento de un Oficio denominado Registro Público, en toda población donde haya tribunal de primera instancia, y al año siguiente el Registro Público se abrió al público.

En la exposición de motivos de este Código, en la parte relativa al Registro Público, manifiesta "Este sistema, nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado ...a fin de hacer seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles...establece las bases principales, dejando a los reglamentos administrativos toda la parte mecánica, que debiendo sufrir todas las modificaciones que vaya dictando la experiencia, puede ser objeto de progresivas reformas, sin que tal vez sea necesario en mucho tiempo tocar el Código...".

Aún cuando el Código Civil de 1870 institucionalizó el Registro de la Propiedad, los Oficios de Hipotecas, siguieron coexistiendo a la par con los del Registro.

El Código Civil inspirado en los lineamientos de la Ley Hipotecaria española de 1861, determinó que la hipoteca, sólo produciría efectos a partir del momento en que fuera registrada, por lo que su inscripción tendría efectos constitutivos y en relación con todos los demás actos increíbles cuyo

registro no se realizará, solo dejaría de producir efectos contra terceros; impuso a los jueces, notarios y tutores la obligación de registrar las escrituras donde constaran hipotecas que interesaran a menores o mujeres casadas, dentro de los seis días de constituidas las mismas; asimismo estableció la obligación al notario de insertar, en la escritura de hipoteca respectiva, el certificado de libertad o existencia de gravámenes de la finca.

El carácter público de la institución se acentuó al indicar como obligación para el titular de esa institución, que se permitiera consultar los registros a cualquier persona y además se expidieran las certificaciones solicitadas sobre libertad o gravamen de las fincas. El legislador dió tal importancia a la función registral, que dispuso, que si el encargado del registro rehusaba a la recepción de los documentos presentados para su registro, o cometía omisiones al extender las certificaciones, el interesado, podía hacer constar, por información judicial de dos testigos el hecho a manera de prueba para ser utilizada en el juicio correspondiente.

Este Código estableció que el Registro Público estaría integrado por cuatro secciones:

- 1a.- Registro de Títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca impuestos sobre aquellos.
- 2a.- Registro de Hipotecas.
- 3a.- Registro de Arrendamientos.
- 4a.- Registro de Sentencias.

Únicamente era objeto de registro los títulos que constaban en escritura pública, así como las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente, en los que respectivamente se hiciera constar contratos y actos entre vivos que transmitieran o modificaran la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o derechos reales sobre ellos, con excepción de aquellos casos en que el valor de la operación no excediera de \$500.00.; los

arrendamientos que se celebraban por más de seis años o cuando hacían anticipación de rentas por más de tres años; los testamentos que transferían la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales pero, hasta que ocurría la muerte del testador; la declaración de herederos, en caso de intestado y la escritura de partición; el usufructo, uso, habitación, servidumbre, concesiones de minas, canteras, criaderos de sustancias minerales, las capitulaciones matrimoniales y las que constituyeran dote que transmitían la propiedad de inmuebles, donación antenuptial; las resoluciones judiciales relativas al nombramiento de representantes de un ausente, las sentencias de declaración de ausencia y la presunción de muerte, las que decretaban la separación de bienes por divorcio necesario, las que declaraba la quiebra, o autos que ordenaban la fijación de un cédula hipotecaria, embargo, secuestro y expropiación.

Se previeron términos para el registro de los contratos: si el registro del contrato se efectuaba dentro de los quince días de su fecha, el mismo produciría efectos con relación a tercero desde la fecha del contrato; si su registro se efectuaba pasados los quince días de su fecha, el contrato solo produciría efectos con relación a tercero, desde la fecha de su registro.

Regulaba la anotación que se llevaba a cabo al margen de la inscripción de la finca, cuando el acto inscrito era anulado o rescindido por sentencia, misma que si no se anotaba dentro de treinta días contados desde que causaba ejecutoria, produciría efectos con relación a tercero desde el día en que era anotada.

Por lo que a anotaciones preventivas se refiere, solo se estableció que la misma se asentaría al margen de la inscripción respectiva, cuando:

- a) se suspendiera la inscripción del documento donde constara la transmisión del dominio de un inmueble o derecho real sobre el mismo, a favor del marido en virtud de dote y de hipoteca dotal, (artículos 2031 y 2032).
- b) el acto registrado se anulaba o rescindía en virtud de sentencia.

Las inscripciones se extinguían por cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a otra persona.

Durante el gobierno del Presidente Benito Juárez, el 28 de febrero de 1871, se expidió el Reglamento del título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y de la Baja California de 1870, que estaba integrado por 86 artículos repartidos en cinco títulos cuya denominación y contenido era el siguiente:

Título I.- De las oficinas del Registro Público, de sus empleados, de los libros que en ella deben llevarse; Título II.- De los títulos sujetos a inscripción; Título III.- De la forma y efectos de la inscripción: para cada finca se abría un registro en los libros correspondientes a las 4 secciones. Las inscripciones de hipoteca, además de hacerse en un registro especial, se anotaban en el de la propiedad. Se diferenció la propiedad del suelo, de la del edificio o de las plantaciones existentes sobre el mismo. Se establecieron reglas relativas a las inscripciones de derechos hereditarios, prohibición de efectuar inscripciones de títulos anteriores a los ya inscritos, normas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos, todas las que afectan su validez, según las leyes que determinaban la forma de los instrumentos públicos. Cuando el título no contenía los datos necesarios para hacer la inscripción, estaba afectado de nulidad y el efecto que producía era el de suspenderse la inscripción; Título IV.- De la rectificación de los actos del registro; Título V.- De la publicidad del registro: los libros estaban al servicio de quien solicitaba su consulta. En las certificaciones de asientos se hacía constar todo lo que en éstos se relacionaba incluyendo las hipotecas.

Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884.

Este Código abrogó al de 1870, entró en vigor el día 1o. de junio de 1884 y rigió prácticamente en todo el país, introdujo reformas de escasa significación y no llegó a expedir nuevo Reglamento, por lo que siguió en vigor el de 28 de

febrero de 1871. Su título vigésimo tercero intitulado "Del Registro Público" comprendió cuatro capítulos: Disposiciones generales, de los títulos sujetos a registro, del modo de hacer el registro y de la extinción de las inscripciones, estableciendo las mismas cuatro secciones que señalaba el Código de 1870.

Tanto el Código Civil de 1870, como el de 1884 establecieron el sistema declarativo, aunque tratándose de la hipoteca, ésta nacía propiamente en cuanto se había inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y por ende, hasta entonces producía efectos jurídicos, lo que se traduce en este orden en la manifestación de carácter constitutivo de tal acto.

Durante el Gobierno del Presidente Venustiano Carranza, la hipoteca fue objeto de modificación estableciéndose que sólo producía efectos contra terceros, a partir del momento de su inscripción en el Registro Público, de tal manera que, por sí misma se constituía válidamente, independientemente de su registro.

Los códigos de 1870 y 1884 consagraron el llamado principio de publicidad atribuido al Registro de la Propiedad, y por otra parte, sentaron las bases para la operación de la institución registral, de acuerdo con las necesidades prevalentes en esa época.

La organización instituida por los anteriores ordenamientos jurídicos perduró hasta el año 1921 en que se llevó a cabo la centralización del Registro Público en el Distrito Federal.

El 8 de agosto de 1921 entró en vigor otro Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, que consta de 164 artículos ordenados en 14 capítulos intitulados de la siguiente manera:

El primero Del Registro en General y del Personal de la Oficina; el segundo, Secciones del Registro; el tercero, Libros del Registro; el cuarto De las inscripciones en general; el quinto, Del procedimiento y forma para verificar las inscripciones; el sexto, De la rectificación de los actos del Registro; el séptimo, De las inscripciones de la Sección Primera; el octavo, De las inscripciones de la

Sección Segunda; el noveno, De la Sección Tercera; el décimo, De la Sección Cuarta; el décimo primero, Del Archivo; el décimo segundo, De la extinción de las Inscripciones; el décimo tercero, De las certificaciones y el décimo cuarto, Del Departamento de Entradas.

Estableció que la Institución del Registro estaría controlada por un Director General, para cuya función se auxiliaría de cuatro Jefes encargados de cada una de las cuatro secciones y el número de Oficiales Auxiliares y Escribientes necesarios para el otorgamiento del servicio registral, asimismo estableció los requisitos para ocupar dichos cargos, sus obligaciones y facultades.

El Registro estaba compuesto por cuatro secciones:

1a.- Registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales diversos de la hipoteca impuestos sobre aquellos, censos consignativo y enfiteútico y anticresis, capitulaciones matrimoniales y dote que establezcan entre los cónyuges comunidad de bienes raíces, donación antenuptial, concesiones de minas, criaderos de substancias minerales, lotificación, subdivisión y lotificación de predios;

2a.- Registro de hipotecas, donde se tomaban además razón de las cesiones, adjudicaciones, cancelaciones, permutas de créditos hipotecarios y los embargos;

3a.- Registro de Arrendamientos, donde se hacían además los registros relativos a la Beneficiencia Privada;

4a.- Registro de Sentencias, se inscribían las cédulas hipotecarias, autos que ordenen un secuestro, decretos de expropiación, testamentos que transfirieran la propiedad después de la muerte del testador, sucesiones, cesiones y particiones de bienes hereditarios, nombramientos judiciales de representante de un ausente y sentencias que declaren la ausencia y presunción de muerte y en general, todas las resoluciones judiciales.

En cada sección se llevaban cuatro grupos de libros para los registros de bienes ubicados respectivamente en las municipalidades comprendidas en México,

Tlalpan, Xochimilco y Tacubaya y además un cuaderno de Documentos Generales, en el que se coleccionaban originales de oficios emitidos por el Gobierno, autoridades judiciales, las solicitudes de certificaciones de particulares, planos, croquis, etcétera; la Sección Primera coleccionaba, en orden de fechas, los contratos privados de compra-venta, y anotaba en un índice especial el nombre de los contratantes, predio, condiciones y fecha de presentación de dichos contratos; la Sección Tercera tenía a su cargo, el Archivo General del Registro Público que formaba los libros de índices de todas las inscripciones que se verificaban en cada una de las secciones, que eran los índices de predios y propietarios, índices auxiliares de deudores y acreedores hipotecarios.

El Reglamento estableció que las personas que tenían derecho para exigir la realización de los asientos registrales eran el dueño de los bienes, el arrendatario, el adquirente del bien o el representante legal de ellos, entendiéndose por dueño, la persona que aparecía en el título o en la inscripción.

Sólo eran inscribibles los títulos que constaran en las escrituras públicas, las sentencias, providencias judiciales certificadas, documentos emitidos por autoridad competente que servían de título de dominio o derecho real, y los contratos celebrados y sentencias emitidas en país extranjero previamente traducidos y legalizados.

Fijaba los requisitos que debía contener todo título inscribible, estableciendo entre otros requisitos, que cuando se tratara de hipotecas o de traslaciones de dominio de inmuebles, el certificado de libertad o de gravámenes, por veinte años, de la finca que se hipotecaba o vendía; el título debía cumplir con todos los requisitos de existencia y validez que según las leyes determinaban.

La inscripción o expedición de certificados, en su caso, no se verificaba, sin estar acreditado el pago de los derechos de registro, de consiguiente, la prelación por razón de la hora y fecha de presentación de un título no se adquiere sino desde el momento en que se realizaba dicho pago. En todas las inscripciones debía

expresarse la fecha y hora de la presentación de la boleta de pago de los derechos respectivos.

No podía inscribirse derecho real alguno, accesorio a una propiedad, sin que antes estuviera inscrita la propiedad misma; inscrito un título de propiedad a favor de una persona, no se podía inscribir otro a nombre de persona distinta; las inscripciones de embargo solo se llevaban a cabo cuando el predio embargado estaba registrado a favor de la persona contra quien se decretaba dicha providencia.

No podía inscribirse ningún título traslativo de dominio en que interviniera una sucesión, sin que previamente estuviera inscrito el testamento del de cujus o la declaración de herederos y nombramiento de albacea, en su caso.

Por lo que a anotación preventiva se refiere, solo se regulaba la que se asentaba en virtud de la suspensión de inscripción de un título en donde constara dote a favor del marido y el mismo no fuera suficiente para hacer la inscripción de la hipoteca dotal.

Respecto a la extinción de las inscripciones, sólo podían hacerse por auto o sentencia judicial o por consentimiento de las partes legítimas, que tengan facultad de contratar y hagan constar su voluntad de un modo auténtico; cuando se registra la propiedad a favor del adquirente, se cancela el registro relativo al enajenante; la cédula hipotecaria se puede cancelar de oficio al momento de cancelarse el crédito hipotecario motivo de la cédula.

Las certificaciones que emite el Registro Público son literales o en relación, de las inscripciones o constancias hechas en los libros del Registro que a su vez pueden ser de bienes determinados o asientos de clase determinada y certificaciones de gravámenes. La solicitud de los Certificados no daban lugar a anotación alguna en los libros de la finca correspondiente.

Finalmente, el Reglamento en comento regulaba un Departamento de Entradas, que recibía todos los documentos y solicitudes presentados al Registro

Público. Al ser recibidos los documentos, éstos se sellaban con un sello marcador, con la fecha y hora de su presentación, numerándolos progresivamente, se asentaban en los libros de entradas, se pasaban a revisión de la Dirección y se repartían a la sección correspondiente, la que una vez hecha la inscripción los devolvía al Departamento de Entradas para ser entregados al interesado.

Código Civil del 30 de agosto de 1928. En el año de 1928 se realizó un Proyecto de Código Civil, que en su Exposición de Motivos, en la parte correspondiente al Registro Público de la Propiedad, según lo cita el autor Bernardo Pérez del Castillo, expresaba: "Se organizó sobre nuevas bases el Registro Público, haciendo que produzca diferentes efectos jurídicos según la naturaleza del acto o contrato que se registre.- La falta de registro de los actos o contratos por los cuales se adquiere, transmite o modifica, grava o extingue el dominio de los demás derechos reales sobre inmuebles, hace que no produzcan ningún efecto jurídico (sic)".- Tratándose de otros actos o contratos, la falta de registro hace que no produzcan efectos contra tercero.- Por último, la falta de registro, tratándose de asociaciones civiles, impide que éstas adquieran personalidad moral.- También se establece como principio básico que la inscripción no convalida actos o contratos que sean nulos; pero a la vez se dispone que los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto a terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o se resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro, no aplicándose la disposición a los contratos gratuitos, no los actos o contratos que se otorguen o celebren violando una ley prohibitiva o de interés público. Aunque se aumentaron los actos y contratos que deben registrarse, se simplificó la manera de hacer el registro, y sólo se establecieron principios generales sobre esta importante materia,

encomendándose su desarrollo minucioso al reglamento respectivo.- La falta de titulación de una gran parte de la propiedad raíz y los capitales defectos de que adolecen muchos de los títulos de esa propiedad, dificultan enormemente las transacciones sobre dichos bienes y colocan a los propietarios de hecho, llamémosles así, en una anormal situación jurídica.- Para suplir esa falta titulación y subsanar los defectos de la existente, se introdujo el registro de las informaciones de dominio y de las inscripciones de posesión.- En el anteproyecto se establece que el que hubiera poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, puede promover juicio contra del que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad; sirviéndole la sentencia favorable que obtenga de título de propiedad que será inscrita, y que cuando no pueda ejercitar ese derecho por no estar inscrita en el registro la propiedad poseída, puede demostrar ante el juez competente que ha tenido la posesión de que se trata, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.- Comprobada debidamente la posesión, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la posesión, y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro.- También se permitió que el que tenga posesión apta para prescribir de bienes no incritos en el Registro en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez ante quien la acredite del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles, siendo el efecto de la inscripción tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de cinco años contados desde que la misma fue inscrita. Transcurrido este plazo sin que en el Registro aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo, a que el juez

competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, y ordene que se haga en el registro la inscripción de dominio correspondiente.- De esta manera procuró la Comisión que quedara subsanada la falta de títulos de propiedad raíz y de los defectos de que muchos de ellos adolecen." 6

Este proyecto fue aprobado el 1o. de septiembre de 1932. Por Decreto de fecha 31 de agosto de 1932, se determinó que el Código Civil empezara a regir el día 1o. de octubre de 1932. El Reglamento del Registro Público de 1921 siguió rigiendo en todo lo compatible de este Código mientras se expidió un nuevo Reglamento.

Cabe hacer la aclaración que aún cuando en la Exposición de Motivos antes transcrita se advierte que "...los actos o contratos por los cuales se adquiere, transmite o modifica, grava o extingue el dominio de los demás derechos reales sobre inmuebles, hace que no produzcan ningún efecto jurídico...", el artículo 3,003 del Código Civil en comento determinó "Los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables".

Reglamento expedido el 13 de julio de 1940.

En este Reglamento no se presentaron diferencias notorias en relación con los anteriores ordenamientos jurídicos y en esencia respondía a las mismas exigencias que el de 1921.

Reglamento del 15 de diciembre de 1952 no entró en vigor.

El tres de enero de 1979 salió publicado en el Diario Oficial de la Federación el Decreto que reforma y deroga diversas disposiciones del Código

6 Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo, "Historia de la Escribanía en la Nueva España y del Notariado en México", Editorial Porrúa, S.A., segunda edición, México 1988, página 92.

Civil para el Distrito Federal, entre las que se encuentran las relativas al Título Segundo Del Registro Público, mismas que entraron en vigor el día seis de enero del mismo año. Básicamente, las reformas tuvieron por objeto: Conferir al Registro Público de la Propiedad la jerarquía de una Dirección General dependiente, en forma directa, del Jefe del Departamento del Distrito Federal y, se perfilaron en el sentido de la actualización y tecnificación del sistema de registro, con base en dos directrices de orden práctico: la sustitución de los libros de registro por "Folios", destinados a compendiar, en un mínimo de espacio, el historial jurídico de cada finca adscritos al sistema, y la posibilidad de operar el sistema mismo, recurriendo al empleo de un equipo técnicamente implementado, a efecto de agilizar la actividad registral.

El Código Civil en su artículo 3059 señaló que el Reglamento establecería el sistema conforme al cual deberían llevarse los folios del Registro y practicarse los asientos, y en consecuencia en el artículo 59 del Reglamento, se estableció que la relación de los documentos que ingresaran al Registro, así como los asientos que los mismos originaran, se practicarían en los siguientes folio:

I.- Folio Diario de Entradas y Tramite;

II.- Folio de Derechos Reales;

III.-Folios Auxiliares, que se estimen convenientes con arreglo a las necesidades del servicio y a juicio de la Dirección.

El Folio Diario de Entradas y Trámite, se instrumentó con el objeto de llevar la relación de los documentos que ingresan al Registro; asimismo sirve como comprobante del pago de derechos por los servicios registrales solicitados y surtirá efectos de Solicitud de Inscripción, teniendo, además como objeto servir como instrumento probatorio en orden a la prelación de los documentos presentados y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento.

Lo anterior pone de manifiesto el importante rol que desempeña el Folio Diario de Entradas y Tramite. Por una parte, substituye al tradicional Libro de Presentaciones en el que, al amparo de la fé pública registral, se extiende constancia del ingreso de los documentos, siguiendo un riguroso orden cronológico; toda vez que a partir del momento de la presentación se genera un derecho, "el de prelación", que el Registro debe tutelar. En este sentido, el Folio Diario constituye insustituible documento público que hace prueba plena en cualquier caso de controversia sobre la prioridad de los derechos inscritos.

A raíz de las reformas se puso en vigor un nuevo Reglamento que reestructura y organiza el Registro Público de la Propiedad, pero éste tuvo una efímera existencia, pues entró en vigor el día 17 de enero de 1979 y fue derogado por el Reglamento de fecha 16 de abril de 1980, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 6 mayo del mismo año.

El Reglamento del 16 de abril de 1980, siguiendo las reformas al Código Civil, cambia estructuralmente la organización del Registro. Con el establecimiento del Folio Real se terminó con la práctica de transcripción de títulos. El depósito de testamentos ológrafos se pasó al Archivo de Notarías, el cual se convirtió en una sección del Registro Público de la Propiedad. También se reguló el procedimiento de inmatriculación administrativa; se establecieron las normas de los recursos administrativos; se creó el boletín del Registro Público; se creó el Folio para las personas morales y los bienes muebles.

El 7 de enero de 1988, el Código Civil fue reformado en la fracción III del artículo 3005, el último párrafo de 3016 y los artículos del 3046 al 3058. El primero se refiere a los requisitos para que los documentos privados sean inscritos en el Registro Público. El segundo a los avisos preventivos en tratándose de otorgamiento de documentos privados. Los últimos regulan sistemáticamente la Inmatriculación.

Por último el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal del 20 de julio de 1988, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 5 de agosto del mismo año, y entró en vigor el día siguiente de su publicación.

Consta de 118 artículos, divididos en tres Títulos denominados De las Disposiciones Generales; Del Sistema Registral y Del Procedimiento Registral.

II.2 EL DERECHO REGISTRAL EN MÉXICO.

Para propiciar la Seguridad Jurídica de que hablamos en el capítulo primero de este trabajo, en nuestro sistema de Derecho está prevista una institución que sirve para favorecer la consecución de ciertos intereses legítimos que, en el orden privado y en concreto en relación con el tráfico jurídico de los inmuebles y derechos reales sobre los mismos demanda, dicho organismo es el Registro Público de la Propiedad. El Registro Público de la Propiedad tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos en los que se hacen constar los actos que se refieren a dicho tráfico jurídico sobre los inmuebles y derechos reales sobre los mismos, por medio de la inscripción o anotación de tales actos, de modo tal que el público en general esté en condición de conocer el estado que guardan la propiedad y demás derechos reales, sus antecedentes, transmisión o modificación, evitando así, hasta donde es posible, la comisión de engaños, abusos y fraudes en las transacciones concernientes a dichos inmuebles.

Denominación.

Al Derecho Registral se le ha denominado de diversas maneras, tales como: "Derecho Hipotecario", "Derecho Inmobiliario" y "Derecho Registral", entre otras.

- En España se le llama a esta rama de la ciencia jurídica, "Derecho Hipotecario" porque como ya lo vimos en el título anterior de este capítulo la Ley y Reglamento que lo regulan se llaman Ley y Reglamento Hipotecarios,

denominaciones que en nuestro criterio son incorrectas pues el Derecho Registral abarca más campos que el de la inscripción del Derecho Real de Hipoteca. La expresión es resultado de una larga tradición histórica, desde los oficios o contadurías de hipotecas creados en 1768 hasta la primera Ley Hipotecaria de 1861, seguida de una serie de modificaciones. Según el autor Angel Sanz Fernández la doctrina jurídica española ha consagrado el término "hipotecario" como sinónimo de "registral". Así, a los sistemas de Registro se les denomina "sistemas hipotecarios", a los principios fundamentales de derecho registral "principios hipotecarios", y a los libros del Registro "libros hipotecarios".⁷

- Consideramos que "Derecho Inmobiliario" no es adecuado tampoco, pues hay muchas materias sobre inmuebles que no son objeto de inscripción (como el Arrendamiento, que sólo es inscribible en ciertos casos específicos). Ahora bien, el Registro Público de la Propiedad incluye no sólo a los inmuebles y derechos reales sobre ellos (que es lo básico) sino también algunos derechos sobre muebles (como prenda sobre los mismos, por ejemplo).

- Por ser el conjunto de normas que regulan la organización y funcionamiento de la Institución denominada Registro Público de la Propiedad, Institución que como ya hemos platicado abarca una calificación del acto jurídico a inscribir así como se apega a normas de procedimiento para tal inscripción, en derecho mexicano hemos optado por la de "Derecho Registral", como la mejor denominación a esta rama de la ciencia jurídica.

En nuestro Derecho, es el Código Civil el que instituye el Registro Público de la Propiedad, y en capítulo expreso señala los aspectos fundamentales característicos de su actividad. Sin embargo, como el quehacer registral abarca un complejo número de operaciones y actos objeto de inscripción o anotación, tiene

⁷ Roca Sastre, Ramón, "Instituciones de Derecho Hipotecario", Tomo I, Editorial Reus, Madrid 1947, página 11.

su fuente directa e inmediata en las diversas instituciones reguladas por el propio Código Civil -en los títulos y capítulos respectivos-, en el Código de Comercio, en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Ley General de Sociedades Mercantiles y otros cuerpos legales, de acuerdo con el tipo de operación de que se trate. Mas en cuanto a su organización, funcionamiento y procedimiento para el cumplimiento de su objeto, ésta se delega en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Relación del Derecho Registral con el Derecho Civil y el Derecho Notarial.

Una rama del Derecho que está íntimamente relacionada con el Derecho Registral, la cual por lo tanto debemos mencionar, es el Derecho Notarial. Este es el conjunto de normas que rigen una actividad fundamental en nuestro sistema, que consiste en el otorgamiento de la fé pública indispensable para dar la formalidad exigida por la Ley a los actos y hechos jurídicos contemplados por la propia Ley, para que así surtan todos sus efectos jurídicos. Encargados del desempeño de la función de dar fé pública son los Notarios Públicos, profesionales del Derecho que además de hacer constar los actos jurídicos para que éstos se lleven a cabo con la formalidad establecida por la Ley, realizan la importantísima labor de verificar que tales actos cumplan también de fondo con lo necesario para ser perfectos jurídicamente hablando. De esta forma, todos los actos y hechos que se vean favorecidos con el otorgamiento de la fé pública en los términos previstos por la Ley, están garantizados en cuanto a los efectos jurídicos que se supone deben producir, propiciando así la tan buscada Seguridad Jurídica.

Claramente se puede apreciar la íntima relación que tienen el Derecho Notarial y el Derecho Registral, pues ambos tienen como función primordial la salvaguarda de la Seguridad Jurídica. Además de lo anterior, el Derecho Registral establece como requisito indispensable para que los actos sean inscribibles en el

Registro Público de la Propiedad, el que los mismos sean ciertos y eficaces jurídicamente hablando, lo que se logra realizándolos con las formalidades establecidas por la Ley. Por ello podemos afirmar también que cada una de las ramas del Derecho que estamos mencionando está íntimamente unida al Derecho Civil, aunque por distintas causas y en diversa forma. El Derecho Notarial, adjetivo del Civil, sustantivo, aplica éste último en la práctica de determinados actos jurídicos que la ley considera de suma importancia, garantizando que dichos actos se lleven a cabo de la manera prevista, de tal forma que puedan producir los efectos jurídicos deseados. El Derecho Registral se refiere a normas que regulan el otorgamiento de publicidad a una gran parte de los actos a que se refiere el Derecho Notarial, para que su conocimiento público dé certeza a los integrantes de la Sociedad, de cuál es la situación exacta que guardan los actos inscritos en el Registro Público de la Propiedad y así poder decidir respecto de la procedencia de determinada negociación o la realización de determinado acto en relación con los mismos.

El Derecho Civil contempla el negocio jurídico de frente y a fondo; y al considerar conveniente que en determinados casos reúna ciertas formalidades externas establece que, si estas faltan, el acto no surtirá efectos jurídicos plenos como estaba originalmente previsto. El Derecho Notarial no establece los requisitos de fondo ni de forma de los actos jurídicos sino que establece las reglas bajo las cuales se cumplirán tales requisitos, principalmente los de la formalidad, pero de ninguna manera desentendiéndose del análisis del acto jurídico en el fondo, pues tiene la responsabilidad de verificar que el acto sea viable jurídicamente hablando para poder otorgarle la fé pública. Por su parte, el Derecho Registral establece reglas que hacen posible y facilitan la publicidad que deben revestir ciertos actos jurídicos, cuya naturaleza e importancia así lo requieren, siendo tales actos los que el Derecho Civil enumera en vista a la consecución de la Seguridad Jurídica. El negocio jurídico nace por el consentimiento de las partes

otorgado en los términos señalados por el Derecho Civil; el Notario Público en el desempeño de dar fé pública de los actos que ante él se realizan, analiza tales actos para verificar que sean perfectos jurídicamente hablando y los sanciona dándoles validez y expidiendo en consecuencia el comprobante de que tales actos se llevaron a cabo y son ciertos jurídicamente en virtud de dicha fé pública, y posteriormente se envía el comprobante (denominado testimonio) al Registro Público de la Propiedad para ahí recibir la publicidad que el Derecho Civil desea que tenga el acto. Por tanto, el Notario debe tomar en consideración las disposiciones legales del Registro Público, para que el acto que autorice sea inscribible; por su parte, el funcionario a cargo de la inscripción en el Registro, denominado "registrador", tiene la obligación y al mismo tiempo la facultad de la "calificación" del acto jurídico, que le permite inclusive rechazar el instrumento notarial, cuando éste no reúne algún requisito legal indispensable para su inscripción.

Hay que reconocer que el estudio y la determinación de la naturaleza de los derechos subjetivos corresponde al Derecho Civil; y que el Registro Público de la Propiedad recibe los actos ya integrados con todos sus elementos personales, reales y formales exigidos por el Código Civil, y su labor es apreciar dichos actos mediante la calificación registral. El registrador debe tener para ello, una "visión registral de la materia civil".

Objeto Mediato ó Indirecto de Registro.

Es común afirmar que el Derecho Registral sólo se refiere a los bienes inmuebles, pero tal afirmación es demasiado amplia y precisa de hacerse restricciones, ya que esta disciplina se refiere solamente a los objetos corporales y no a todos ellos, sino a:

1).- Inmuebles por naturaleza que comprenden las cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todas las partes sólida y fluida que

forman su superficie y profundidad; todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica, y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre.

2).- Inmuebles por accesión, ya accesión física, si las cosas muebles están físicamente adheridas al suelo con carácter perpetuo, ya mora, si tales cosas las puso el propietario del inmueble intencionalmente como accesorias.

3).- Inmuebles por su carácter representativo, es decir, los instrumentos públicos en donde constare la adquisición de derechos reales sobre bienes inmuebles, con excepción de los derechos de hipoteca.

Sólo pueden ser mediatamente objeto de registro los inmuebles por naturaleza, pero no entendidos como tales todos aquellos que comprende la extensión de dicho término. Por ejemplo, las minas y en general todo lo que esté bajo el suelo sin el hecho del hombre NO ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN, al menos no en el Registro Público de la Propiedad. Las plantaciones y arbolados, o sea, lo que está incorporado al suelo de manera orgánica, afectan a la descripción de la finca, pero tampoco son objeto propio de inscripción. LO ÚNICO registrable, dentro del grupo de los inmuebles por naturaleza, son las fincas, sean urbanas o rústicas.

Dentro de los inmuebles por accesión, excepcionalmente podrían ser objeto propio de registro los edificios sometidos al régimen de la propiedad horizontal. Los edificios no regidos por dicha ley y los demás inmuebles por accesión física son tomados únicamente en consideración por el Derecho Registral en cuanto alteran la estructura y caracteres de la finca, y por tanto su descripción física.

Los inmuebles por representación tampoco pueden ser objeto de registro.

Esta rama del Derecho regula principalmente el registro de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales inmobiliarios y los efectos de ellos derivados, y el Registro Público de la Propiedad es la institución que va a dar a través de ese registro personalidad propia al derecho registral, como una rama jurídica autónoma, de elaboración

reciente, desglosada del Derecho Civil. Al Derecho Registral no le interesa la estructura y contenido de los derechos reales pues su estudio corresponde al Derecho Civil; lo que le interesa es su dinámica, o sea su adquisición, transmisión, modificación y extinción, en relación con el Registro Público de la Propiedad, a través de los actos inscribibles. Por tal razón, ni las facultades integrantes del dominio, ni el contenido de los demás derechos reales, se estudian en las obras de Derecho Registral, que se circunscriben a los extensos problemas planteados por el nacimiento, modificación, y extinción de los derechos reales sobre fincas, al tomar contacto con los libros registrales.

El Derecho Registral tiene tres características esenciales:

- 1).- Es una rama que contiene instituciones de naturaleza sustantiva y de naturaleza adjetiva.
- 2).- Es un derecho limitativo, en el sentido de que sólo son registrables los actos especialmente contemplados por la Ley.
- 3).- Es un derecho esencialmente formalista, en un doble sentido:
 - a).- Exigiendo que los actos o contratos registrados consten, en principio en títulos públicos.
 - b).- Prescribiendo que en la redacción de los asientos deben constar determinadas circunstancias, cuya omisión acarrea muchas veces su nulidad.

La eficacia jurídica y forma de llevar a cabo la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Analizando los sistemas posibles de Registro de la Propiedad que existen en diferentes países, podemos encontrar entre otros los siguientes más comunes:

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

- a).- El Sistema de Transcripción, por el cual el documento se archiva o copia íntegramente en los libros del Registro;

b).- El Sistema de Folio Personal, en que los libros se llevan por índices de propietarios o de titulares de derechos reales, y;

c).- El Sistema de Folio Real, en que el registro se lleva por fincas, a cada una de las cuales se le abre un folio, en que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones etcétera, relacionados con dicha finca.

II.- Según la eficacia que el Registro produce:

a).- Efectos de hecho, los cuales son comunes a todos los Registros, pues en todos ellos el asiento existe, tiene un carácter informativo, puede ser consultado por cualquier persona, y existe independientemente de que produzcan determinados efectos;

b).- Efectos probatorios, el Registro es un medio de prueba de lo consignado en el asunto.

Asimismo, las inscripciones se pueden clasificar de la siguiente manera:

Inscripción Sustantiva, es aquella que surte todos los efectos reales sin necesidad de un acuerdo de transferencia, es el máximo de eficacia atribuido a la inscripción. En los sistemas de Derecho en donde se acepte la inscripción sustantiva, debemos afirmar que "sin registro no existe el derecho".

Inscripción Declarativa, es aquella cuya eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o extinción de un derecho, ya realizada y existente fuera del Registro por un negocio jurídico que se consigna en el título que se presenta al propio Registro para su inscripción. El derecho nace extrarregistralmente, normalmente otorgado ante el Notario Público encargado de dar fé verificando que el acto reúne los requisitos exigidos por la Ley.

Inscripción Constitutiva, es la que toma como base el acuerdo de creación, transferencia, modificación o extinción del derecho, pero que señala como requisito inexcusable el propio registro para que el derecho quede constituido, transferido, modificado o extinguido, según sea el caso.

De conformidad con ÁNGEL SANZ FERNÁNDEZ, los sistemas registrales inmobiliarios se clasifican de la siguiente manera:

I).- Clasificación de los sistemas desde un punto de vista sustantivo.- Partiendo de un punto de vista sustantivo, es decir de la eficacia y valor jurídico de los asientos que se practican en el Registro, todo derecho real necesita, por su propia naturaleza, manifestarse en una forma adecuada. Esta forma jurídica puede dirigirse exclusivamente a obtener la debida publicidad del derecho real respecto de terceros, o puede dirigirse también a obtener el efecto mismo de la constitución de tal derecho real. Debemos afirmar que el Registro de la Propiedad tiene como finalidad inicial y común a todos los sistemas jurídicos la de publicidad de los actos inscritos en él, mas esta forma de publicidad puede adoptarse como independiente de las formas de constitución, o puede absorber este fin, cumpliendo por sí directamente los fines constitutivos, ya sea en absoluto, ya sea conjuntamente con otros requisitos, o a través de ciertas situaciones. El mayor o menor grado de estos efectos de publicidad o constitutivos del Registro, motiva la diversidad de los sistemas hipotecarios, que podemos clasificar en la siguiente forma:

a).- Sistemas que limitan el Registro a fines de mera publicidad.- En este sistema la constitución o adquisición del dominio y de los derechos reales se rigen íntegramente por el derecho común, y el Registro carece totalmente de efectos constitutivos, limitándose a dar publicidad a los derechos reales ya existentes, pero tan solo desde el punto de vista de terceros y al efecto de facilitar o posibilitar su ejercicio contra éstos. Este sistema corresponde al máximo espiritualismo en materia de adquisición del dominio y derechos reales; de aquí que sea el propio de aquellas legislaciones que parten del principio de que dicha adquisición se produce por el sólo efecto del contrato y sin necesidad de más requisitos. También es este sistema el propio de los Registros limitados a la publicidad de los gravámenes de los bienes inmuebles.

b).- Sistemas que, limitando en principio el registro a la publicidad, sin embargo reconocen a sus asientos efectos convalidantes. En este sistema existe una separación absoluta entre las formas de publicidad y de constitución de los derechos reales. Estas últimas se rigen por el derecho común, conforme al cual nace el derecho real y produce sus efectos específicos: las formas constitutivas se reducen o a la tradición, conforme a la tradicional teoría del título y del modo, o a la formalización auténtica del contrato en algunos casos. Por su parte, los asientos del registro se dirigen, en principio a dar publicidad a los derechos reales constituidos, bien se establezca esta publicidad con carácter potestativo o voluntario, bien se establezca con carácter necesario, suspendiendo, hasta que se practica el asiento, la efectividad del derecho real. Mas la eficacia del Registro no se limita a cumplir una mera finalidad publicitaria, sino que llega hasta reaccionar frente a las formas constitutivas del derecho real, mediante sus efectos convalidantes, que actúan en un doble sentido: 1).- Reforzando los efectos de las mismas, a través de la presunción de exactitud del Registro, y por consiguiente, de que los derechos reales inscritos existen y gozan de plena eficacia jurídica: es el efecto más débil de la función convalidante, que se manifiesta en la legitimación registral; y 2).- Convalidando totalmente en beneficio de ciertos titulares, los derechos inscritos a través de la fé pública registral: cuando recurren los requisitos de protección de los titulares inscritos, y las formas de publicidad, es decir, las formas registrales, entran en colisión con las formas constitutivas -título y modo-, las primeras vencen a las segundas, que se tienen como inexistentes o ineficaces centrándose el valor constitutivo de las relaciones jurídicas en la apariencia que proclaman los asientos del Registro.

c).- Sistemas que conceden al Registro efectos constitutivos. Existe la posibilidad de que las formas de publicidad del derecho real cumplan simultáneamente los fines de constitución y nacimiento del mismo. Cuando así ocurre nos encontramos en presencia de un nuevo sistema en que el fin

constitutivo juega un papel preponderante, de modo que constituye su misión esencial, la de dar vida a los derechos reales, llevando estas formas constitutivas en sí mismas la función de publicidad. Dentro de estos sistemas cabe cierta graduación de matices, según el mayor o menor o rigor constitutivo que se dá a los asientos del Registro. En esta graduación pueden separarse dos sistemas perfectamente caracterizados:

1).- Sistema alemán y suizo, en que se da, por regla general, valor constitutivo a los asientos del Registro, si bien acompañados de ciertos requisitos previos, cuya importancia es idéntica a la de aquellos como consentimiento y título. Este valor de los asientos se manifiesta en una doble forma: a).- Subordinado a la eficacia de tales requisitos entre partes directamente interesadas, si bien reforzando los pronunciamientos registrales con una presunción iuris tantum (legitimación registral); b).- Absoluto e independiente de sus presupuestos, en beneficio de aquellos que se atuvieron a las declaraciones del Registro y adquirieron sus derechos conforme a la fé publica registral.

2).- Sistema australiano, en que el valor constitutivo es siempre absoluto, de modo que no haya más derechos reales que los que nacen a través del Registro. Este sistema tiene, además un carácter excluyente, en cuanto no existe más título del derecho real que el que expide el Registro, al que se da el valor de un título real.

II.- Clasificación de los sistemas desde un punto de vista formal. Los autores suelen centrar la distinción a través de la forma de los asientos que en el mismo se practican, distinguiendo entre los sistemas de transcripción, los de inscripción, y los de inmatriculación.

III.- Clasificación de los sistemas desde el doble punto de vista sustantivo y formal. Combinando las anteriores clasificaciones se puede formular la siguiente clasificación:

A.- Sistema de transcripción con simple eficacia de publicidad;

B.- Sistema de inscripción que puede ser: con inscripción de valor publicitario y convalidante o con inscripción de valor constitutivo relativo;

C.- Sistema de inmatriculación con efecto constitutivo absoluto. ⁸

- El sistema de inscripción sustantiva, únicamente existe en Australia; el de inscripción Constitutiva existe en Alemania.

- En España rige el sistema Declarativo, pero las disposiciones de su Código Civil y las relativas de su Ley Hipotecaria, establecen que para que la hipoteca quede válidamente constituida, es indispensable que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad.

En México, rige el sistema declarativo; y como nuestro derecho deriva directamente del español, hay quienes han afirmado que el registro de la hipoteca es constitutivo, sin advertir que no existe ninguna base para ello.

El artículo 2919 de nuestro Código Civil establece: "La hipoteca... para producir efectos contra terceros necesita siempre de registro,...". Lo anterior es muy distinto a "...para que quede válidamente constituida", como lo establece el Código Civil Español. Este artículo, aplica el principio general que sirve de sustantivo a nuestro sistema Declarativo, comprendido en los artículos 3007 y 3008 del Código Civil para el Distrito Federal, que establecen: "Artículo 3007.- Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero. Artículo 3008.- La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos".

Trascendencia del Derecho Registral.

No obstante lo que afirmamos anteriormente en cuanto a que no corresponde al Derecho Registral analizar lo que al Derecho Civil concierne en

⁸ Roca Sastre, Ramón, *op. cit.*, página 50.

cuanto a la transmisión de la Propiedad se refiere, si le toca analizar conforme a las disposiciones de aquél, cuándo y cómo opera la transmisibilidad del derecho real. Existen dos modos básicos de adquirir la propiedad: uno, basado en las clásicas doctrinas romanas que son las reglas fundamentales del derecho civil; y otro, que proviene de las doctrinas de publicidad alemanas y que está basado en la publicidad del registro.

Conforme al sistema clásico, que ha sido adoptado por nosotros, en preceptos como los Artículos 1792 y 1793 del Código Civil, que definen el convenio y el contrato, y en el Artículo 2249 que establece que la venta es perfecta y obligatoria cuando hay acuerdo entre las partes de cosa y precio, la única forma de transmitir derechos, modificarlos y extinguirlos, es la voluntad de las personas, expresada en forma de convenio o de contrato. En estas mismas reglas tradicionales se basan los Artículos 2269 y 2270 del Código Civil, según los cuales no se puede vender sino lo que es propiedad del vendedor, y la venta de cosa ajena es nula. Estos preceptos son corolario del conocido texto de Ulpiano que vulgarizado y comprimido se expresa diciendo "Nemo dat quod non habet". En otras palabras, existe una regla rigurosa según la cual nadie puede dar más de lo que tiene, y el que adquiere primero, es el que adquiere en derecho, ya que el que adquiere en segundo o ulterior término, está en el caso de adquirir de aquél que ya no es el propietario, por haber vendido la misma cosa antes.

En cambio, según la publicidad germánica, aquellas doctrinas unánimemente aceptadas durante tantos siglos, aunque subsisten, sufren gravísimas derogaciones y excepciones, con efectos registrales tan contundentes que nos hace pensar que han quedado aquéllas totalmente derogadas. En Alemania lo no inscrito no existe pues como ya dijimos la inscripción es constitutiva. En México lo no inscrito sí existe, pero no surte efectos contra terceros si no es registrado; el mismo Artículo 2270, que establece que la venta de cosa ajena es nula, termina con una frase que dice que deben tenerse en cuenta las disposiciones del título relativo al Registro

Público, para los adquirentes de buena fé, y como lo que éste capítulo dice es que los adquirentes de buena fé deben ser protegidos, resulta que el adagio de que el que adquiere primero es el que se convierte en propietario, se transforma en este caso en el siguiente "Es primero el que registre no el que primero contrató".

CAPITULO TERCERO
PRINCIPIOS QUE RIGEN AL DERECHO REGISTRAL

CAPÍTULO TERCERO

PRINCIPIOS QUE RIGEN AL DERECHO REGISTRAL EN MÉXICO.

Definición.

Roca Sastre dice que los principios, son las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral.⁹

III.1 PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

Desde que se estableció el Registro Público de la Propiedad fue considerado como una función pública a cargo del Estado; función regulada por normas de interés público cuyo alcance estriba en dar publicidad, con acceso para todos a los actos jurídicos que en torno a la propiedad y otros derechos reales se celebren. Esta función esencial de la Institución, ha sido mantenida a lo largo de la historia y las razones que han inducido al Estado a reservar para sí la organización de la publicidad derivan de los fines de seguridad y de garantía de los intereses de la generalidad que a través de aquella se persiguen, y que no podrían dejarse a la voluntad privada, por ello es que el artículo primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, establece: "El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal, proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos, que conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros".

⁹ Roca Sastre, Ramón, *op. cit.*, página 267.

Como fin principal inmediato del Registro es la publicidad de los actos jurídicos en cuanto a derechos reales se refieren, así como a otros derechos que por ley sean objeto de inscripción a través de los asientos que obran en sus libros y folios, impidiendo así, que el contratante de buena fe adquiera sin conocimiento cargas que pudiera soportar la propiedad.

El derecho real, sobre todo el de propiedad, está destinado a transmitirse, a ser objeto de tráfico, objeto de cambio, por lo que surge la necesidad de saber quién es su dueño, su titular, o más bien, quién está facultado para disponer de ellos, pues nadie quiere comprar o adquirir de quien no este facultado para enajenar o gravar el bien, asimismo los derechos reales están al conocimiento de "erga omnes" en el Registro, es decir, el deber de abstención y respeto que los derechos reales imponen, incumbe a todos ya que todos están en situación de infringirlo y consiguientemente, todos deben poder conocer la existencia de éstos que dan origen a tales derechos.

El licenciado José Luis Lacruz Berdejo, señala que "la finalidad primaria de la publicidad registral es la protección del tráfico y la agilización de las transacciones inmobiliarias, al suplir con la garantía que supone la consulta de un Registro Público, las complicadas indagaciones sobre la titularidad de los derechos que en otro caso, sería preciso practicar".¹⁰

Eficacia de la publicidad del Registro:

No solo el Registro se halla destinado a la publicidad, sino precisamente a una publicidad que excede de la mera información, hasta llegar, en casos a dar por buena y existente, para el adquirente que invoca la protección del Registro, la apariencia registral, que se le garantiza con exclusión de la realidad jurídica hasta entonces vigente. La eficacia de esta garantía prestada al adquirente es distinta en los diversos tipos de Registro. Aquí por el momento debemos clasificar a todos ellos en dos grupos: los que se limitan a garantizar que quien aparece como dueño

¹⁰ Lacruz Berdejo, José Luis, "Derecho Inmobiliario Registral", Barcelona 1968, pág. 9

de la finca, o sea el titular registral, no ha enajenado su titularidad; y los que aseveran que el titular de la finca según los libros o folios, es verdadero titular. Tratando de explicar la idea, exponemos lo siguiente:

a).- El mínimo de garantía que todo Registro Inmobiliario ofrece, es la llamada fuerza negativa o Preclusiva de la publicidad: el que inscribe su adquisición en el Registro se halla a salvo de los ataques de cualesquiera contradictores que no hayan inscrito su derecho o que lo hayan hecho con posterioridad a él.

b).- Hay otro tipo de Registro que a nuestro ver es de mayor eficacia: el que publica y garantiza titularidades. Estos Registros designan quien es el titular de cada derecho, y tales designaciones se hayan garantizadas, de modo que el adquirente puede tenerlas por seguras sin ulterior examen, es decir, en el Registro la propiedad de determinada persona es una afirmación directa de los asientos registrales, garantizada de tal modo, que si es falsa, sin embargo vale, frente a un nuevo adquirente que confió en ella, como si fuera verdadera. Don Jerónimo González dice "La palabra publicidad posee en derecho privado acepciones variadas que responden a un concepto fundamental: el de llevar al conocimiento de los interesados actos o hechos jurídicos, reconocidos y apoyados por la ley con sanciones más o menos enérgicas".¹¹ López Medel dice que "...todos los hipotecaristas concretan el estudio de la publicidad registral a sus dos aspectos más importantes: la material -legitimación y fe pública registral- y la formal manifestaciones, exhibiciones y certificaciones".¹² El licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo dice "la publicidad material está concebida como los

¹¹ González Martínez, Jerónimo, "Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil", Madrid, 1948, página 21.

¹² López Medel, Jesús, "Teoría del Registro de la Propiedad como Servicio Público", Madrid, 1959, página 221.

derechos que otorga la inscripción, y éstos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a otro no inscrito..."¹³.

La publicidad formal consiste en la posibilidad de obtener del Registro Público de la Propiedad las constancias y certificaciones de los asientos registrales así como de consultar personalmente los libros y los folios.

A la publicidad material la entienden diversos tratadistas de la materia, como la publicidad de los actos de constitución, modificación y extinción del dominio y derechos reales sobre fincas, como fin primordial del Registro. La formal la identifican como la facultad que se concede a los interesados para conocer el contenido de los asientos registrales, y de que el Registro será público para todo el que tiene interés en conocer el estado jurídico-registral de la propiedad inmueble haciéndola efectiva a través de certificaciones y exhibiciones de los asientos. Al respecto el artículo 3001 del Código Civil para el Distrito Federal, establece "El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que están archivados. También tiene la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen".

¹³ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, "Derecho Registral", Editorial Porrúa S.A., 2a. edición, México 1991, página 73.

III.2 EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.

Luis Carral y De Teresa dice "...Legitimar, según el diccionario, es justificar conforme a las leyes la verdad y la calidad de una cosa. Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, lo que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud, que le concede mayor eficacia jurídica en un sentido jurídico: "Legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica, del poder de realizar un acto jurídico, con eficacia...".¹⁴

La legitimación en Derecho Registral deriva de la presunción de titularidad del derecho subjetivo que establece la ley a favor del titular registral. Este principio de legitimación registral consiste en la presunción que el derecho inserto en el Registro existe y que corresponde con la realidad jurídica; que pertenece al titular inserto según el asiento; que el titular de la inscripción de dominio o posesión, tiene la posesión del inmueble o derecho inscrito; y que la presunción opera en contra y a favor del titular inserto. Además este principio legitima el tráfico del titular, como dueño y poseedor; como lo primero puede vender, hipotecar, administrar, efectuar actos procesales, impedir acción contradictoria de dominio, procedimiento y apremio; y como poseedor puede promover interdictos, etcétera; todo ello aún frente al titular verdadero, dentro de la esfera jurídica de éste y mientras no se demuestre la inexactitud registral, porque se trata de una presunción "Iuris Tantum". El asiento registral impide toda inscripción o anotación incompatible con él.

En diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal, se establece la presunción de exactitud del Registro, llamada también legitimación registral que es la eficacia defensiva de la inscripción:

¹⁴ Carral y de Teresa, Luis, "Derecho Notarial y Derecho Registral", primera edición, México, 1965, página 251.

"Artículo 3010.- El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreseerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público".

(Presunción de existente y ejercicio del derecho declarado existente por el registro).

"Artículo 3020.- Inscrito o anotado un título, no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible.

Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación tampoco podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresado, mientras el asiento este vigente".

"Artículo 3021.- Los registradores calificaran bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la practica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

...V.- Cuando haya incompatibilidad entre del texto del documento y los asientos del registro;..."

"Artículo 3036.- Cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera".

(presunción de desaparición de los derechos cuya desaparición declara el registro).

Caracteres de la presunción:

a).- La presunción de exactitud es "de derecho", es decir, que en virtud de la inscripción, deduce la existencia de un derecho subjetivo.

b).- La presunción es, asimismo "iuris tantum", carácter que deriva de su propia naturaleza. Así pues, las declaraciones del Registro pueden estar sujetas a la rectificación, es decir, pueden ser vencidas demostrando la inexactitud registral.

c).- La presunción de exactitud no coexiste con una presunción de integridad del registro, distinta de ella misma.

Ámbito del principio de legitimación:

En base al artículo 3010 del Código Civil para el Distrito Federal, este principio abarca la existencia del derecho real inscrito, la titularidad y la modalidad que el derecho reviste conforme a lo declarado por el asiento, así como la posesión.

La legitimación se impone, en el aspecto formal-registral que obliga al registrador, para practicar cualquier inscripción a atenerse a las titularidades que consten entonces en el Registro. Pero además del hecho de la inscripción se deduce, salvo prueba en contrario, la adscripción del derecho al titular según el Registro, y esta presunción puede hacerla valer en juicio y fuera de él.

Finalmente el artículo 3010 presume el modo de esta titularidad, es decir, que existe y pertenece "en la forma expresada por el asiento respectivo".

Vigencia y extensión de la presunción:

La presunción del artículo 3010 dura, como presunción de una titularidad actual, mientras esté vigente el asiento, solo desaparece por nueva inscripción en virtud de un negocio jurídico o resolución judicial que tenga efectos canceladores o rectificadores con relación a la anterior.

Como la presunción es *iuris tantum*, se extingue en cuanto se demuestre que la situación es en la realidad, distinta de la declarada por la inscripción.

Ángel Sanz Fernández enumera hasta 5 puntos distintos en los que puede incidir la prueba contraria a la presunción de exactitud, a saber:

- 1.- Nulidad, falsedad o error del asiento;
- 2.- Nulidad, falsedad o defecto del título;
- 3.- Falta de conformidad de la inscripción con el título, por recogerse en aquella, de manera errónea o incompleta, el contenido real de éste;
- 4.- Existencia de títulos posteriores que hayan modificado aquél cuya inscripción esta vigente en el Registro y;
- 5.- Extinción del derecho inscrito.¹⁵

III.3 EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

El primer presupuesto de la inscripción es la presentación de un título inscribible. El segundo está constituido por la exigencia, salvo en los supuestos de *inmatriculación*, de que se halle previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue, o en cuyo nombre se ha otorgado, el acto a inscribir.

Este es el llamado principio de trato sucesivo, y ésta la regla fundamental contenida en el artículo 3019 del Código Civil para el Distrito federal.

¹⁵ Sanz Fernández Ángel, "Instituciones de Derecho Hipotecario", Tomo II, Madrid 1953, página 150.

Cada asiento registral debe apoyarse en el anterior, de modo que en los asientos registrales pueda seguirse el historial completo de las titularidades jurídicas relativas a cada fin: constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales que la tengan como objeto.

El artículo 3019 antes señalado del Código Civil para el Distrito Federal, señala:

"Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación".

La iniciación pues, del proceso de inscripción requiere que en el título que se presente, el otorgante sea el titular registral del derecho en el último asiento de la finca sobre que recaiga, en tal forma que los sucesivos titulares del derecho inscrito se sigan los unos a los otros perfectamente escalonados, en concatenación ininterrumpida; es decir que, como dice Roca Sastre "el transferente de hoy sea el adquirente de ayer, y el titular inscrito de hoy sea el transferente del mañana".¹⁶

El artículo 3019 del Código Civil para el Distrito Federal, no debe interpretarse como requisito necesario para el ejercicio de la facultad dispositiva, sino como requisito para que el acto dispositivo otorgado pueda inscribirse. En este aspecto el artículo 3019 va dirigiendo preferentemente al registrador, imponiéndole criterio y forma de actuación.

La previa inscripción de la titularidad del transmitente o constituyente no se exige al tiempo del otorgamiento, sino al de la inscripción de la adquisición o constitución a favor del adquirente; si cuando se solicita ésta el otorgante tiene inscrito su derecho, el artículo 3019 le abre las puertas del Registro desentendiéndose de si, al tiempo del otorgamiento, el otorgante era o no titular de aquel derecho o si lo tenía o no inscrito a su nombre.

¹⁶ Roca Sastre Ramón, *op. cit.*, página 250.

Inversamente si cuando se solicita la inscripción el derecho está ya inscrito a favor de persona distinta del otorgante, aunque esta inscripción incompatible sea de fecha posterior a la del título cuya inscripción se solicita, el registrador denegará la inscripción, con independencia de la eficacia de aquella inscripción incompatible; en este aspecto como simple medida de orden en el modo de llevar el registro y por aplicación del artículo 3020 del Código Civil para el Distrito federal, que a la letra dice: "Inscrito o anotado un título no podrá inscribirse o anotarse otro igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible.

Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresada, mientras el asiento esté vigente".

La falta de previa inscripción puede responder:

1).- A que el derecho figure inscrito a favor de persona distinta del otorgante, sin que éste traiga causa de aquélla, y en este caso, el registrador denegará la inscripción solicitada conforme al artículo 3021 fracción V del Código Civil para el Distrito Federal.

2).- Que no esté inmatriculado el inmueble, por lo que el registrador suspenderá la inscripción hasta que no se inmatricule el inmueble;

3).- Que se haya dejado de inscribir uno o varios actos intermedios por los que se constituyó o trasmitió el derecho del otorgante, en este caso el registrador denegará la inscripción o solamente la suspenderá si el otorgante es causahabiente del titular inscrito.

En los casos primero y tercero antes señalados, se extenderá una anotación preventiva y/o nota de presentación del título cuya inscripción se suspendió o denegó en el folio real correspondiente a la finca, en términos del artículo 3043 fracción V del Código Civil para el Distrito Federal, la cual quedará sin efecto si

en el término de diez días hábiles el interesado no subsana las irregularidades señaladas (artículo 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.)

Asimismo el artículo 64 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, señala:

"Sólo se inscribirán los documentos en que se transmitan, modifiquen o graven los bienes que integren el acervo hereditario, y previamente o a la vez se registra el testamento o en el caso del intestado, el auto declaratorio de herederos y el nombramiento del albacea definitivo.

Este requisito no será exigido cuando la anotación de su gravamen sea ordenado expresamente por autoridad judicial o administrativa".

Del precepto antes señalado se desprende lo siguiente:

a).- Los testimonios en que conste la transmisión, modificación o se graven los bienes inmuebles pertenecientes a una sucesión testamentaria, sólo serán inscribibles, si dichos inmuebles aparecen registrados a nombre del autor de la sucesión y previamente o a la vez se inscribe el testamento respectivo.

b).- Los testimonios donde se consigne la venta de bienes inmuebles pertenecientes a una sucesión y durante la sustanciación del juicio sucesorio se inscribirán: si los bienes están inscritos a nombre del autor de la sucesión; que la venta sea llevada a cabo por el albacea definitivo; que el nombramiento del albacea así como el auto declaratorio de herederos estén registrados; que la venta obedezca a la necesidad de efectuar pagos de deudas mortuorias o para solventar gastos urgentes o de conservación y administración de la herencia o provenientes de créditos alimenticios, o porque los bienes puedan deteriorarse o sean de difícil o costosa conservación.

c).- Los testimonios por los cuales, durante la tramitación del juicio sucesorio se gravamen, hipotequen o arrienden por un término mayor de un año o en un instrumento en el que conste un compromiso en árbitros que afecten o

puedan afectar bienes pertenecientes a una sucesión, serán inscribibles mientras aparezca inscrito el nombramiento del albacea definitivo, el auto declaratorio de herederos, quienes deberán prestar su consentimiento.

III.4 EL PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN.

En el concepto de principio de inscripción se sobreentiende que la palabra "inscripción" no esta ampliada en el sentido estricto de asiento de inscripción sino en el genérico de "asiento registral".

En sentido amplio, inscripción registral se llama tanto al acto material gráfico de inscribir, como al resultado de ello, lo que queda materialmente consignado en los libros o folios del Registro Público, es todo asiento registral.

Ángel Sanz Fernández dice "es la constatación o expresión formal y solemne, hecha en los libros del Registro, de los hechos, actos y contratos que por su naturaleza puedan tener acceso al mismo" ¹⁷. Se incluye aquí cualquier tipo de constancia registral: la destinada a describir los caracteres físicos de las fincas; la dirigida a publicar una transmisión de propiedad o de derecho real; o la demanda reivindicando la finca; el mandamiento y acta de embargo: o a hacer saber que la condición suspensiva o resolutoria se ha cumplido, etcétera.

A toda la materia inscribible (empleando tal expresión en sentido amplio) se abren cuatro vías de acceso al Registro de la Propiedad: En los folios -dice el artículo 39 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal-se practicarán los siguientes asientos: I.- Notas de presentación; II.- Anotaciones preventivas; III.- Inscripciones y; IV.- Cancelaciones.

El Código Civil para el Distrito Federal, no limita el contenido de cada tipo de asiento a una determinada clase de derechos pues según vemos en los artículos 3042 y 3043 de este ordenamiento, hay derechos personales que son objeto de

¹⁷ Sanz Fernández Ángel, *op. cit.*, página 151.

inscripción en sentido estricto y como objeto del asiento de anotación preventiva, entre otros, son las demandas relativas a un derecho real.

Por regla general los actos y contratos dirigidos a crear, declarar, reconocer, adquirir, transmitir, modificar, limitar, gravar o extinguir el dominio, la posesión originaria y los demás derechos reales sobre los inmuebles son objeto de inscripción en sentido estricto, pero el asiento de inscripción abarca también algunos derechos personales concretos como el arrendamiento, mientras la referencia a los derechos reales abarca todos cuanto caben en ese denominador común.

Sólo los actos inscribibles se señalan por la ley mediante un carácter tan genérico como su eficacia real inmediata. Los que acceden a los libros mediante otro asiento distinto, se enumeran por preceptos particulares, (lo es en definitiva el artículo 3043 del Código Civil) y en forma concreta.

Hay así un cierto sistema de numerus clausus en cuanto a los actos anotables, designado cada uno por su nombre, sea en el Código Civil, sea en otros cuerpos legales, de modo que no cabe practicar otros asientos de anotación preventiva que los especifica y taxativamente previstos en los correspondientes preceptos.

Por lo demás, la trascendencia material de cada asiento viene determinada principalmente por las titularidades que forman su contenido y no solo por el Nomen iuris que se le ha designado en la mecánica registral y por la figura libraria que adopta.

Las anotaciones preventivas comúnmente suponen la representación de un eventual futuro cambio real pero en tanto dura la protección registral por no haber caducado los asientos, ésta se concede, según criterio del legislador, el derecho constatado, sin que sea vinculante la forma en que la constatación ha tenido lugar.

Generalmente la doctrina y en la practica misma se identifican los conceptos de inscripción y asiento, dándose el nombre de inscripción, sea a cualquier asiento del Registro (inscripción en sentido amplio) sea al asiento de este nombre (inscripción en sentido estricto). La causa de esta errónea identificación es porque en un solo asiento se contienen diversas constataciones registrales, por haber tenido acceso al Registro en un único documento, varios actos inscribibles.

Cada acto es objeto, materialmente de una inscripción, aunque formalmente estén todos incluidos en el mismo asiento, es decir, si un título comprende diversas relaciones jurídicas, cada una de ellas produce su correspondiente inscripción devengando cada una sus respectivos derechos aunque se formalicen en un mismo asiento.

Ahora bien, la inscripción convierte el folio en blanco en un documento público, documento en el cual se da cuenta de que ciertos actos consignados en los títulos inscribibles o anotables, con el fin de darlos a conocer al público en general; da a conocer un hecho a través de su contenido representativo, y sus efectos completamente autónomos, dados por la ley, en relación con el documento inscribible. El asiento una vez que se ha consignado en el folio, cobra vida independiente, convertido en una especie de edicto destinado a hacer saber algo en tema de derechos sobre inmuebles, al público interesado, que cumple su misión por el solo hecho de existir, y al que la ley, le atribuye los efectos de publicidad.

Esta autonomía de la inscripción es una consecuencia inevitable del fin de publicidad que persigue, en relación a su naturaleza de cosa representativa. Mientras la inscripción existe produce, con relación a su titular y terceros adquirentes plenos efectos: podrán los vicios de la voluntad o de la declaración afectar a los actos inscribibles y acarrear así la desaparición del asiento pero no podrán invalidar los efectos producidos por éste mientras se hallaba en vigor (artículo 3009).

Efectos del asiento registral:

El licenciado Guillermo Colín Sánchez señala que los efectos de la inscripción o anotación registral son principales y accesorios clasificando los primeros en inmediatos y mediatos: "...el fin principal inmediato, es la publicidad del acto jurídico...El mediato es la seguridad jurídica que la anotación e inscripción del acto reporta, mediante su legitimación por virtud de la fe pública registral.

El fin accesorio... se traduce en que los asientos correspondientes constituyen un medio de prueba singular y privilegiado en diversos campos del Derecho, así como también, todo documento que ha sido objeto de inscripción, ya que por si solo, a través de la fórmula correspondiente a su registro, produce los efectos plenos que le otorga la ley".¹⁸

La distinción de las inscripciones del Registro según sean constitutivas, convalidantes o declarativas, conduce a un juicio de valor de la inscripción en cuanto concierne al papel que desempeña en el proceso de las modificaciones jurídico-reales inmobiliarias en orden a su producción.

Cabe aclarar, que una cosa es el valor de la inscripción y otra el valor de la misma a los demás efectos, como por ejemplo, en los que se relaciona con la fe pública registral, así como a la legitimación que a la titularidad inscrita proporciona su constancia registral, así como a los efectos del tracto sucesivo registral y del rango de los derechos inscritos, etcétera. El efecto típico de la inscripción constitutiva además del de publicidad, es el de dar vida al derecho.

En este aspecto desempeña la inscripción la misma función que en los ordenamientos legislativos basados en la teoría del título y el modo, corresponde a la tradición.

En derecho comparado, la inscripción constitutiva ha tenido dos manifestaciones diferentes:

¹⁸ Colín Sánchez, Guillermo, "Procedimiento Registral de la Propiedad", Editorial Porrúa S.A., tercera edición, página 78

a).- La que pudiera llamarse absoluta, del sistema australiano, que independizando totalmente al derecho de su causa, concede una sustantividad plena a la inscripción, encerrando en ella toda la realidad jurídica posible.

b).- La que pudiera llamarse relativa, propia de los códigos alemán y suizo, que le otorgan valor constitutivo, si bien subordinado a otros elementos previos de carácter necesario, como es el acuerdo en el sistema alemán y el título en el sistema suizo.

Inscripción convalidante es aquella que, siendo en principio de simple eficacia declarativa, tiene en cierto aspecto valor para dar vida al derecho real. En esta forma de inscripción se parte, como en la declarativa, de la constitución extrarregistral de los derechos, y se da inicialmente a la inscripción este último carácter. Pero no se limita el Registro a fines de mera publicidad y rectificación, sino se adentra en el problema de la existencia del derecho real, se exige la validez del mismo para sujetarle al régimen de Registro (calificación), se presume que el derecho es tal como el Registro lo manifiesta (legitimación), y se le dota de eficacia real, en ciertos supuestos, aunque en sí mismo careciera de ella.

Inscripción declarativa es aquella que se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al derecho real, sin añadirles un valor especial por sí misma. El derecho real nace y existe fuera del registro, y las inscripciones que en éste se refieren a derechos reales ya existentes, careciendo de toda eficacia para el nacimiento, existencia y validez del mismo.

Esta clase de inscripción es la propia de los sistemas que conciben el registro como un simple organismo de publicidad; es también la propia de aquellos modos de adquirir que con arreglo a Derecho tienen por sí solos virtualidad suficiente para provocar directamente la modificación real. También tiene este carácter, por su propia naturaleza, las inscripciones de rectificación del registro cuando es inexacto.

Los efectos de la inscripción declarativa son:

Primero.- Dotar de publicidad a los derechos reales y, por consiguiente, de todos los efectos que derivan de la publicidad registral: Notoriedad, prioridad, etcétera.

Segundo.- Rectificar el registro: siempre que aparece un registro inscrito que sufre alguna modificación en la realidad jurídica, surge una inexactitud del registro, que se rectifica por la inscripción.

El sistema de inscripción constitutiva existe en Alemania. En Francia y España rige el sistema declarativo, pero el artículo 1875 del Código Civil español y los relativos de su Ley Hipotecaria, establecen que para que la hipoteca quede validamente constituida, es indispensable que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad.

En México, la transmisión de la propiedad y constitución de los derechos reales sobre inmuebles se verifica por mero efecto del contrato, nace por el consentimiento y voluntad de las partes, sin necesidad de tradición o de su inscripción en el Registro, por lo que rige el sistema declarativo; y así lo establece el artículo 3008 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice: "La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tienen efectos declarativos"; y como nuestro derecho deriva del español, hay quienes han afirmado que el registro de la hipoteca es constitutivo, sin advertir que no hay base para señalar tal afirmación. En efecto el artículo 2919 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que la hipoteca para surtir efectos contra terceros, necesaria siempre de registro, lo que es muy distinto que "para que quede validamente constituida".

Este principio no hace más que aplicar el principio general que sirve de sustento a nuestro sistema declarativo comprendido en el artículo 3007 del Código Civil, según el cual los documentos que conforme a la Ley sean registrables y no se registren no producirán efectos en perjuicios de terceros.

Jurisprudencia de la tercera sala propiamente registral número 255 .

"REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL. LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL REGISTRO PUBLICO 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 CONSTITUIDO EL DERECHO".

En cuanto a la voluntariedad de la inscripción: En la inscripción constitutiva, ya sea ésta absoluta o relativa, la inscripción es necesaria e indispensable, volviéndose obligatoria para que se pueda transmitir la propiedad o constituir el derecho real, ya que es un elemento de existencia del negocio jurídico; la inscripción con efectos declarativos es voluntaria, pues no hay obligación de efectuarla en plazo determinado, ni se impone sanción por su omisión, en México, la inscripción se hace a solicitud de parte pero los efectos de la inscripción hacen a ésta necesaria, pues de otro modo el titular del derecho no podría hacerlo surtir efectos "erga omnes".

III.5 EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN O DE INSTANCIA.

El Registro como Institución pública de carácter tutelar con relación a intereses de particulares, otorga el servicio para ellos con carácter absolutamente potestativo, es decir, la autoridad no puede exigir coactivamente a nadie que se valga de aquél. El acudir al Registro Público, resulta en algunos casos necesario, y en otros, simplemente recomendable, pero el que está en el caso de necesitar de la función registral, no tiene más sanción que la de reportar y en su interés la consecuencia y el resultado de su abstención.

Tampoco puede aquella función practicarse de oficio, así como tampoco puede ser sin instancia de parte, o rectificarse errores del Registro, salvo orden de autoridad competente.

Es pues necesaria una petición, rogación o instancia de parte, de quien tenga interés legítimo en el derecho que se vaya a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate, así lo establece el artículo 3018 del Código Civil para el Distrito Federal.

El juez a petición de parte puede solicitar la anotación preventiva respecto el estado contencioso en que se encuentra una finca.

En la practica registral, no es necesario que la presentación de títulos o documentos sea hecha por el interesado en forma personal, o por medio de representante formalmente autorizado para ello, pues basta con la materialidad de la entrega del documento al Registro Público.

La simple presentación del documento en la oficina del Registro Público de la Propiedad, satisface la exigencia de rogación, que obliga al Registro primeramente a asentar el hecho de la presentación del documento y en seguida dar trámite a la inscripción, la constancia de recepción del documento tiene gran importancia en relación con la prioridad registral.

En el Distrito Federal, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad obliga a los solicitantes del Registro a llenar en formas previamente establecidas, sin las cuales no se dan curso legal a las solicitudes; el artículo treinta y dos del señalado ordenamiento establece "El servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos, conforme al formato que establezca la Dirección General, debiendo numerarla y sellarla para los efectos del artículo 18 de este ordenamiento".

El artículo 18 establece "La solicitud de entrada y trámite provista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación

de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que acompañaran las distintas etapas del procedimiento".

III.6 EL PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.

El principio de consentimiento puede analizarse desde el punto de vista del acto jurídico que da origen a la creación, transmisión, modificación, o extinción de los derechos reales, y desde el punto de vista de los efectos registrales.

En cuanto al primer elemento, se refiere al consentimiento de las partes y objeto que pueda ser materia de un contrato, en cuanto al segundo elemento debemos partir de la idea de que las inscripciones o anotaciones registrales redundan siempre en perjuicio de alguna persona.

Por regla general se requiere el consentimiento del titular de una inscripción para que ésta se modifique o se cambie en favor de un tercero. Aún en el caso de cancelación de una inscripción por mandato judicial debe oírse en el juicio y darse oportunidad de defensa al titular inscrito en el Registro ¹⁹.

Además, este principio se justifica porqué, aún tratándose de cancelación de inscripciones ordenadas por autoridad judicial, tales como embargos, cédulas hipotecarias, anotaciones preventivas de demandas y otras, es suficiente el consentimiento auténtico del acreedor, que frecuentemente se hace constar en escritura pública, para que se practique la cancelación correspondiente, sin necesidad de un mandamiento judicial que lo ordene.

Este principio esta claramente expresado en el texto de diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra dicen:

19 Tesis número 315, páginas 956 y 957 de la Jurisprudencia de la Tercera Sala hasta 1975, en el apéndice del S. J. F.

Artículo 3030 - Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad.

Artículo 3031.- Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública.

Artículo 3012.- ...Cualquiera de los cónyuges u otro interesado tiene derecho a pedir la rectificación del asiento respectivo, cuando alguno de esos bienes pertenezcan a la sociedad conyugal y estén inscritos a nombre de uno sólo de aquéllos.

Artículo 3026.- Cuando se trate de errores de concepto los asientos practicados en los folios del Registro Público solo podrán rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en el asiento.

A falta de consentimiento unánime de los interesados la rectificación sólo podrá efectuarse por resolución judicial...

Artículo 3035.- Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que se les fija un plazo de caducidad más brevemente. No obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse uno o más veces por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento...

Artículo 3037.- Los padres como administradores de los bienes de sus hijos, los tutores de menores o incapacitados y cualesquiera otros administradores, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, sólo pueden consentir la cancelación del registro hecho en favor de sus representados, en el caso de pagos o por sentencia judicial.

III.7 EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Este principio es una secuela o complemento del principio de publicidad, ya que para que la publicidad registral sea completa, es preciso que los derechos reales, figuren en el Registro con plena determinación de su extensión o alcance, por esto, quizá sería más técnico emplear aquí el término principio de determinación.

Este principio nació como tendencia volitiva de las hipotecas tácitas y generales, a fin de que quedarán expresamente determinados los bienes afectos a dicho gravamen, ya que la clandestinidad en la materia ocasionaba serios perjuicios al tráfico inmobiliario a cuyas necesidades responde actualmente, dando a los derechos inscritos publicidad en cuanto a sus características y determinando su valor, sus cualidades y gravámenes, y sobre todo, a su naturaleza y su extensión.

El principio de especialidad se manifiesta en tres diferentes aspectos o requisitos que debe llenar la inscripción: la finca, el derecho inscrito, y el titular del derecho.

En cuanto a la finca, ésta es la unidad básica registral, por ser el objeto del derecho real y de naturaleza estable, describiéndola e identificándola, especificando sus partes integrantes; por lo que toca al derecho inscrito debe constar su naturaleza y extensión en forma sintética, si es de tipo predeterminado y reglamentado por las leyes, y más ampliamente si se trata de un derecho nominado o no reglamentado; en cuanto al titular del derecho es necesario identificar claramente al adquirente del derecho objeto de la inscripción, su nombre y generales, si se trata de dos o más titulares como ocurre en la

copropiedad, a más de determinarlos, debe asignarse en forma aritmética la participación que les corresponde en el derecho que se inscribe.

En materia de hipoteca se establece que se determine por que porción del crédito responde cada una de las fincas para la seguridad de una misma prestación.

La cualidad de finca registral la determina una circunstancia puramente formal, como es la de figurar una cosa o un derecho inmueble como objeto de un folio registral: es finca todo lo que abre folio en el Registro. No se exige una unidad local aunque si, al menos una conexión económica- ni tampoco esa unidad excluye el que una finca pueda ser registralmente dividida- sin alteración física alguna- e inmatriculadas las partes concretas que resultan de esta división teórica, como nuevas fincas, bajo número independiente.

La finca como entidad registral es el soporte jurídico de los derechos reales que sobre ella recaen y el principio en cuestión responde a la necesidad de especificarlos o determinarlos, con objeto de que las personas a quienes interesen los asientos registrales, relativos a una finca, puedan encontrar de conjunto todo aquello que al inmueble haga relación y que defina su situación jurídica sin temor a las limitaciones consignadas en diversidad de asientos, cada finca debe aparecer inscrita bajo un folio y número especial.

Teóricamente, debemos distinguir, en el folio registral, de una parte la finca, y de otra los actos y contratos que crean, modifican, transmiten o extinguen las titularidades sobre ella. Se trata de dos elementos diferentes de la relación registral: el objeto de los derechos, y los derechos que versan sobre el objeto manifestados a través de los actos y contratos. En una ordenación ideal, ambos elementos deberían mantenerse bien separados.

Este principio denominado también de especificación o de determinación se encuentra regulado en el artículo 3061 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice:

"Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objetos de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constará en el título; así como las referencias del registro anterior y las catastrales que prevenga el reglamento;

II.- La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate;

III.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la Ley deban expresarse en el título;

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

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

VI.- La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

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

Por su parte el artículo 63 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ordena describir detalladamente los actos a que se refiere la disposición antes transcrita, por ejemplo:

I.- Para determinar la situación de las fincas se expresará de acuerdo con los datos del documento, Delegación en la que se ubiquen, nombre del predio si lo tuviere, fraccionamiento, colonia, poblado o barrio; la calle, número o los del lote y manzana que lo identifiquen, código postal y número de cuenta catastral.

En relación con las características y contenido que deben tener las anotaciones preventivas, el artículo 3062 del Código Civil para el Distrito Federal, establece:

"Las anotaciones preventivas contendrán las circunstancias que expresa el artículo anterior (artículo 3061) en cuanto resulten de los documentos presentados y, por lo menos la finca o derecho anotado, la persona quien favorezca la anotación y la fecha de ésta.

Las que deban su origen a embargo, secuestro expresarán la causa que haya dado lugar a áquellos y el importe de la obligación que los hubiere originado.

Las que provengan de una declaración de expropiación, limitación de dominio u ocupación de bienes inmuebles, mencionarán la fecha del decreto respectivo, la de su publicación en el Diario Oficial de la Federación y el fin de utilidad pública que sirva de causa a la declaración.

III.8 EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD O DE CALIFICACIÓN

Consiste en la función atribuida al Personal del Registro para examinar los documentos que se presentan para su inscripción y dictaminar si son susceptibles de inscripción o anotación (3005, 3021-I, 3042 y 3045) y satisface el acto o contrato contenido en los mismos los requisitos de forma y fondo exigidos por la ley, es decir realiza una calificación integral (36 del Reglamento), a fin de proceder a su inscripción, previo pago de derechos correspondientes, o proceder a suspender su inscripción si los documentos tienen defectos subsanables o denegarla si los defectos son insubsanables (arts. 36 y 37 del Reglamento).

La calificación del Registrador en el sentido de la suspensión o denegación de la inscripción puede ser combatida mediante el recurso de inconformidad que interponga el interesado (114 y 116 del Reglamento) ante el Director del Registro Público, quien en caso de confirmar la suspensión o denegación de inscripción del documento, podrá ésta ser reclamada ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal (113 del Reglamento) o bien directamente ante un juez común de lo civil, para que si procede en definitiva tal reclamación

conservar el documento su prelación desde la fecha en que fue presentado en el Registro Público a cuyo fin se realiza en la tercera parte del folio o en nota marginal de la partida de inscripción de propiedad de la finca de que se trate, una anotación preventiva (3022), toda vez que la inscripción definitiva de un derecho que ha sido antes objeto de anotación preventiva, surta sus efectos desde la fecha en que se hizo ésta (3017).

III.9 EL PRINCIPIO DE FÉ PÚBLICA REGISTRAL.

Postula en teoría la necesidad de tener como verdad única y total a propósito de un determinado derecho real inmobiliario, exclusivamente los datos que aparecen inscritos en el Registro de la Propiedad, tanto para saber si el titular inscrito de ese derecho real puede disponer de él válidamente, como para saber si es válida la adquisición del mismo derecho por un tercero de buena fe que se atuvo a esos datos registrales y confió en ellos para adquirirlo.

La buena fe registral que se fia en la verdad de los datos del Registro, no puede confundirse con la buena fe en materia de posesión, en materia de prescripción, en materia contractual o en materia matrimonial, ya que la buena fe registral resulta de los datos objetivos del Registro. Sin embargo, la Suprema Corte de Justicia ha decidido que por razones de ética, no puede alegar buena fe quien tiene conocimiento extrarregistral de los actos que deban ser objeto del registro y trata deliberadamente de aprovecharse de la omisión de tal registro²⁰.

III.10 EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD O DE PRELACIÓN.

20 S. J. de la F., 5a. época, tomo CXXXI, página 170, 7a. época, 4a. parte, Volúmen VII, página 45 y tests 60, página 44, Informe de 1985 de la 3a. Sala

El procedimiento registral se inicia con la presentación del documento que se pretende inscribir en la oficina de Oficialía de Partes del Registro Público, bastando señalar la necesidad de que en el momento de la presentación, conste de manera indubitable en el documento respectivo la fecha y hora en que fue presentado, así como el número progresivo que le corresponda en orden a dicha presentación, ya que tiene preferencia en tiempo, aquél cuyo número de entrada sea ordinalmente anterior, cobrando este momento especial relevancia, porque con base en él, se determinará la Prelación.

Lo importante de este principio, nos invita a un examen si no exhaustivo, por lo menos exploratorio de la problemática que representa, por lo que cabe distinguir tres conceptos frecuentemente empleados como equivalentes y que originan múltiples confusiones de orden interpretativo: Uno es la preferencia en el pago, propio de las garantías reales; otro la prioridad en cuanto a la fecha, grado y calidad de los derechos constituidos; y el último, la prelación propiamente dicha que se establece tomando en consideración la fecha y hora de presentación de los documentos en el Registro, y en donde se consignan actos jurídicos que conforme a la ley deban surtir efectos ante terceros.

La prelación es una palabra introducida al idioma castellano desde el siglo XIV; deriva del latín *Praelatio-Onis*, cuyo significado es: acción de poner antes. En términos generales, da a entender la antelación o preferencia con que una cosa debe ser atendida respecto de otra.

Jurídicamente el vocablo prelación tiene su antecedente y fundamento doctrinario en el viejo aforismo latino: *PRIOR TEMPORE POTIOR JURE*, cuya traducción es: El que es primero en tiempo es primero en derecho. El factor tiempo tiene importancia capital, tanto en el derecho sustantivo como en el adjetivo; porque hace nacer y fenecer derechos, y por otra parte, el orden de sucesión temporal en el goce de determinados derechos da origen a un grado de preferencia de los mismos.

A este hecho acude puntualmente el término prelación tal y como se emplea en la legislación registral.

Sin duda, la prioridad es una manifestación de la legalidad característica del procedimiento registral y cuya importancia es considerable, debido a los múltiples problemas que en orden al tráfico jurídico de los bienes presenta cotidianamente; considerando que además de ser un principio registral, es una garantía procedimental, la cual con mayor sencillez se califica como una consecuencia del acto de presentación del documento ante la Oficialía de Partes del Registro Público, cuya eficacia dependerá de que el documento en cuestión reúna los requisitos legales exigidos por el Reglamento para su inscripción; además del pago de los derechos correspondientes, ya que en caso contrario será rechazado el documento y la prioridad se perderá como resultado del rechazo determinado por el Registrador.

Al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha resuelto:

"Registro, Fecha del.- Es evidente que al disponer el Código Civil del Distrito Federal, que el registro llevará la fecha del día en que los documentos sean presentados en la oficina, manda categórica y expresamente, que las inscripciones o registros se fechen el día de la presentación de los documentos, y no que lleven la fecha del día en que efectivamente se haga la inscripción, o se acredite el pago de los derechos correspondientes. Esto no quiere decir que el precepto citado obligue a hacer el registro precisamente el día de la presentación del documento, sino que la inscripción surtirá efectos precisamente desde la fecha en que es presentado para su registro".²¹

²¹ *Jurisprudencia* 251, *V Epoca* tomo XXXV pág 115; tomo XXXVII página 2094; tomo XLVI pág 3207 y tomo LVI pág 1673.

CAPITULO CUARTO
EL AVISO PREVENTIVO.

CAPÍTULO CUARTO.

EL AVISO PREVENTIVO.

IV.1 ANTECEDENTES HISTORICOS.

El diccionario de la Lengua Castellana nos dice que "Aviso", es la acción y efecto de avisar, la noticia que se dá a alguna persona acerca de aquellas cosas que tienen con ella una relación; es una previsión, cuidado o advertencia, y nos dice que "Prevenir", es disponer de antemano, preparar los medios o las cosas necesarias para algún fin, así como avisar o dar conocimiento de alguna cosa que importa evitar o conviene saber, y agrega que "Preventivo", es lo que tiene la virtud de avisar, de prevenir, de anteceder a otra cosa.

De acuerdo con ese concepto general, en materia de Derecho Registral, el aviso preventivo es un medio que establece la ley con el fin de dar publicidad a las distintas operaciones relacionadas con la propiedad inmobiliaria, otorgando en consecuencia seguridad jurídica ya que protege a las partes interesadas dando conocimiento a terceros, respecto del acto jurídico que pretende formalizarse o bien ha sido formalizado en tanto se presenta al Registro el instrumento correspondiente para su inscripción definitiva.

Formalmente, es el acto a través del cual, el Registrador anota en forma preventiva y al márgen de la foja del libro donde consta la inscripción de propiedad de la finca, o en la parte tercera del folio real correspondiente a la finca, que se va a celebrar o se ha llevado a cabo un acto jurídico determinado, de modo que surta efectos contra terceros a través de tal medio de publicidad registral, señalando la fecha y número de entrada de la solicitud, la mención de ser

primer o segundo aviso preventivo, la operación, nombre del adquirente del derecho, nombre del notario y número de la notaría.

Expuesto lo anterior, es importante que señalemos brevemente el modo como se ha desenvuelto nuestra legislación respecto al Aviso Preventivo.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California, del 8 de diciembre de 1870 que comenzó a regir el día 1o. de Marzo de 1871 institucionalizó el Oficio denominado Registro Público para hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles, no reguló la anotación del Aviso Preventivo, contiene apenas un tímido esbozo del principio de prioridad al establecer la retroactividad de los efectos de la inscripción contra tercero, cuando la escritura en la que se consignare la transmisión o modificación de la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o de derechos reales sobre los mismos, y demás actos inscribibles que el Código establecía, se registraba dentro de 15 días de su fecha. Al respecto, los artículos 3353 y 3354 de dicho Código, respectivamente, establecen:

"Los contratos que fueren registrados dentro de quince días de su fecha producirán su efecto, con relación a tercero, desde la fecha del título respectivo."

"Los contratos que fueren registrados fuera del plazo antedicho, solo producirán su efecto, con relación a tercero, desde la fecha del registro".

Asímismo respecto a anotaciones, el artículo 3355 establece:

"Si el acto registrado se anula o rescinde en virtud de sentencia, se anotará ésta dentro de treinta días contados desde que causó ejecutoria, al márgen del registro respectivo, de lo contrario solo producirá su efecto con relación a tercero desde el día en que fuere anotada."

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California, del 14 de diciembre de 1883, que entró en vigor el día 1o. de mayo de 1884, tampoco reguló la anotación del Aviso Preventivo y mantuvo la retroactividad de los

efectos de la inscripción en sus artículos 3215 y 3216, en los mismos términos del Código Civil de 1870.

El Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, del 30 de agosto de 1928, que entró en vigor el 1o. de octubre de 1932, por primera vez en Derecho Registral Mexicano incorpora como principio normativo el de "reserva de prioridad" y regula la anotación del Aviso Preventivo en el artículo 3018 que a la letra dice:

"Una vez que se firme una escritura en que se adquiera, transmita, modifique o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces o en la que se haga constar un crédito que tenga preferencia desde que sea registrado, el notario que la autorice dará al Registro un aviso en el que conste la finca de que se trate, la indicación de que se ha transmitido o modificado su dominio o se ha constituido, transmitido, modificado o extinguido el derecho real sobre ella, los nombres de los interesados en la operación, la fecha de la escritura y la de su firma e indicación del número, tomo y sección en que estuviere inscrita la propiedad en el Registro. El Registrador, con el aviso del notario y sin cobro de derecho alguno, hará inmediatamente una anotación preventiva al margen de la inscripción de propiedad. Si dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere firmado la escritura se presentare el testimonio respectivo, su inscripción surtirá efecto contra tercero desde la fecha de la anotación preventiva, la cual se citará en el registro definitivo. Si el testimonio se presenta después, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de la presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo anterior fuere privado, deberán dar el aviso a que este artículo se refiere, las autoridades de que habla la fracción III del artículo 3011, y el mencionado aviso producirá los mismos efectos que el dado por el notario."

Artículo 3011.- "Sólo se registrarán:

...III.-Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el registrador, la autoridad municipal o el juez de paz se cercioró de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes..."

El artículo 3018 antes transcrito que conecta el acto jurídico contractual que dá nacimiento al derecho inscribible, preconstituye la prioridad, dentro de nuestro sistema registral declarativo, antes de la presentación del documento que motivará la inscripción definitiva, ya que la expedición del testimonio de la escritura correspondiente, está sujeta a todos los retrasos originados por los trámites fiscales y administrativos, para la oportuna presentación del documento en la Oficialía de Partes del Registro Público.

Como vemos, el artículo 3018 antes transcrito, establece que el notario debía da un aviso al Registro Público cuando se firmara o se ratificara ante su fe, una escritura que consignara los actos a que el mismo artículo se refiere, aviso que daría origen a un anotación preventiva, que se practicaría por el Registrador, al márgen de la inscripción de propiedad, sección primera del Registro Público. Este aviso tiene el propósito de que la inscripción del acto consignado en el testimonio de la escritura surtiera efectos contra tercero desde la fecha de la anotación preventiva, siempre y cuando el testimonio ingresara al propio Registro dentro del mes siguiente a la fecha de firma de la escritura, en caso contrario la inscripción del acto jurídico surtiría efectos contra terceros desde la fecha de presentación del testimonio al Registro.

La naturaleza jurídica de este aviso es el de una anotación preventiva, de carácter provisional y transitoria, cuya finalidad es proteger el derecho que sobre una finca inscrita resulta tener la persona a cuyo favor se ha señalado. Al efecto el artículo 3017 del Código Civil de 1928 señala "El registro producirá sus efectos desde el día y la hora en que el documento se hubiese presentado en la oficina registradora, salvo lo dispuesto en el artículo 3018"

A diferencia de nuestro sistema actual, no se establecía el sistema de doble aviso preventivo; no obligaba al notario o autoridad a solicitar mediante el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes del inmueble la anotación de un primer aviso preventivo previo a la celebración del acto o negocio jurídico, no obstante que el artículo 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 8 de agosto de 1921 vigente en aquella época, sí establecía que todo título sujeto a inscripción, tratándose de hipotecas o de traslaciones de dominio de inmuebles, debía contener el certificado de libertad de gravámenes por veinte años, de la finca que se hipotecaba o vendía.

Es de advertir que el pago de derechos correspondientes para la inscripción del testimonio, es de suma importancia, como se señala en el artículo 40 del Reglamento que a la letra dice: "No se procederá a verificar inscripción alguna, ni se expedirán certificados de constancias del Registro, sin estar acreditado el pago de los derechos respectivos; de consiguiente, la prelación por razón de la hora y fecha de presentación de un título no se adquiere sino desde el momento en que se verificare dicho pago".

Respecto a la extinción de la anotación preventiva, el Artículo 3044 del Código Civil de 1928 establece "Las inscripciones preventivas se cancelarán no solamente cuando se extinga el derecho inscrito, sino también cuando esa inscripción se convierta en definitiva."

En razón a la complejidad y complicaciones de la vida moderna, aunadas a las crecientes exigencias, tanto de carácter legal como fiscal y administrativo, a que están sujetas las operaciones sobre inmuebles y que dificultan y retardan el trámite notarial, fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 18 de diciembre de 1952 una serie de reformas al Código Civil de 1928, que debieron entrar en vigor al publicarse el Reglamento del Registro Público de la Propiedad respectivo, pero se suspendió su aplicación, por posterior Decreto del 3 de junio de 1953.

Sin embargo, los legisladores de algunos Estados de la República como Colima, Estado de México y Zacatecas, con muy buen juicio, se apresuraron a incluir en sus respectivos Códigos Civiles lo que de aprovechable contenía el proyecto de reformas de referencia, introdujeron en sus ordenamientos reguladores de la materia registral, un apartado que lleva por título "De la Prelación" y que aporta la base sustantiva de ésta sobre el fallido modelo propuesto para el Distrito Federal.

De este modo, y aunque estas reformas no hayan entrado en vigor, tenemos un precedente legislativo, digno de comentar, con arreglo al cual, se abordaron tanto la clasificación de los asientos, como el problema de la prelación al enfrentarse una anotación preventiva con un derecho real, conteniéndose la solución de estos supuestos que rigen la prioridad en el artículo 3013 que establece:

"La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente aun cuando su inscripción sea posterior siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016 (las reformas regulaban el Aviso Preventivo en el artículo 3016).

Si la anotación preventiva se hiciere con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste, será preferente aun cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente."

Esto sienta ya un principio esclarecedor: el "prior tempore", del proverbio latino de ser entendido, stricto sensu, no como prioridad en el sentido temporal absoluto de constitución del derecho, sino como prioridad en un orden relativo de temporalidad tabular.

El artículo 3015 de las reformas en comento, hace nacer la prioridad desde la fecha y hora de la presentación del documento en el Registro, salvo el caso del aviso preventivo notarial que se regula en el artículo 3016 de dichas reformas, aún con una ampliación de sesenta días que es el término de su vigencia.

Dentro de estas reformas, especialmente por lo que atañe a la publicidad formal, como presupuesto principal, está la de dar valor publicitario al libro diario de entradas, en donde se anotan los asientos de presentación de todos los documentos inscribibles o anotables, los cuales a partir de ese momento, surten los efectos de prioridad que se regulan en los artículos 3015 y 3016 de dichas reformas.

El artículo 3016 de las reformas de 1952 textualmente establecía:

"A mas tardar dentro de los dos días hábiles siguientes a aquel en que se firma una escritura en que se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos o que sin serlo sea inscribible, el notario ante quien se otorgue dará al Registro un aviso en el que conste la finca de que se trata, el negocio jurídico otorgado, los nombres de los interesados en él, el número y la fecha de la escritura y la de su firma e indicación de los números y demás datos bajo los cuales aparezca inscrita la propiedad o el derecho en su caso. El registrador, con el aviso del notario y sin cobro de derecho alguno, hará inmediatamente el asiento de presentación. Si dentro de los sesenta días naturales siguientes a la fecha en que se hubiere firmado la escritura se presentare el testimonio respectivo, su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha del asiento de presentación hecho en virtud del aviso del notario. Si el testimonio se presentare después, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de su presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo anterior fuere privado, deberán dar el aviso a que se refiere este

artículo, las autoridades de que habla la fracción III del artículo 3005 y el mencionado aviso producirá los mismos efectos que el dado por el notario".

El 28 de diciembre de 1973, se reformó el Código Civil de 1928, en su parte relativa Del Registro Público, que incluye por primera vez, en el artículo 3018, la anotación de un primer aviso preventivo a través de la solicitud del certificado de existencia o inexistencia de gravámenes. La exposición de motivos de dicha reforma, en su parte conducente expresa "...este aviso preventivo resulta de gran utilidad, pues se cierra la posibilidad de defraudación o engaño al adquirente, ya que durante la elaboración de la escritura y la obtención de certificados de inscripción, gravámenes y demás documentos, que se requieren en estos casos, los embargos, enajenaciones o cualquiera otra forma de modificación de los derechos derivados del Registro resulta imposible, ya que las inscripciones que se hagan de estos embargos, gravámenes u operaciones, tomarán la prelación que le corresponda, conforme a la oportunidad de los avisos preventivos".

El artículo 3018 quedó en los siguientes términos:

"Art. 3018.- Cuando vaya a otorgarse una escritura en que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo, sea inscribible, el Notario o autoridad ante quien vaya a otorgarse podrá a su criterio, o deberá a solicitud de quien pretenda adquirir un derecho, dar al Registro un primer aviso preventivo al solicitarle certificado sobre la existencia de la inscripción en favor del titular registral o sobre los gravámenes que reporte el inmueble o derecho o la libertad de los mismos. Dicho aviso, deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los interesados, y el antecedente registral. El registrador con el aviso preventivo y sin cobro de derechos por la anotación, hará inmediatamente el asiento de presentación y asentará al margen de la inscripción correspondiente una anotación de primer aviso preventivo que

tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada una escritura que produzca cualesquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el Notario o Autoridad ante quien se otorgó dará al Registro, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes un segundo aviso preventivo sobre la operación de que se trata conteniendo además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno, hará de inmediato el asiento de presentación de tal aviso preventivo y asentará al margen de la inscripción una anotación preventiva del segundo aviso que tendrá vigencia por un término de noventa días naturales a partir de la fecha de su presentación. En los casos en que el segundo aviso preventivo mencionado en este párrafo se dé dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior, los efectos preventivos del segundo aviso se retrotraerán a la fecha de presentación del primero. Si se diere después de este plazo sólo surtirá efectos desde la fecha y hora de su presentación.

Si el testimonio respectivo se presentare al Registro dentro de cualquiera de los términos a que se contraen los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha del asiento de presentación del primer aviso preventivo correspondiente si hubiere sido dado o en caso contrario desde la fecha y hora de presentación del segundo. Si el documento se presentare después, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de su presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo anterior, fuere privado, deberá dar exclusivamente el segundo aviso preventivo que menciona este artículo, el Notario, el registrador, la autoridad municipal o el juez de paz que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes y el mencionado aviso producirá los mismos efectos que el dado por el Notario."

La reforma implanta las siguientes innovaciones al Aviso Preventivo:

a) Estableció el nuevo sistema de la presentación de dos avisos preventivos: un Primer Aviso Preventivo que previo a la celebración de cualquier acto inscribible, que solo el Notario o Autoridad tendrían la facultad y darían al Registro conforme a su criterio o a solicitud de quien pretendía adquirir el derecho. El aviso se daría al solicitar al Registro el certificado sobre la existencia de la inscripción en favor del titular registral y sobre los gravámenes que reporte el inmueble o derecho o la libertad de los mismos y el Notario o Autoridad tenía la obligación de dar al Registro el Segundo Aviso Preventivo dentro de las 48 horas de firmada la escritura.

Como vemos, la solicitud de la anotación del primer aviso preventivo no era de carácter obligatorio, por lo que podía darse el caso de que no se diera; se pedía a través de la solicitud del Certificado de existencia de inscripción o gravámenes del inmueble; mientras la del segundo aviso preventivo si era de carácter obligatorio.

b) Ambos Avisos Preventivos tenían que mencionar la operación, finca, nombre de los interesados, antecedente registral, y en caso del segundo aviso, además debía contener la fecha de la escritura y la de su firma.

c) El registrador con los avisos del Notario sin cobro de derechos por la anotación de los mismos, debía practicar inmediatamente el asiento de presentación en el libro de entradas y la anotación preventiva al margen de la inscripción de propiedad correspondiente.

d) Fijó términos de vigencia de las anotaciones de los avisos:

El primer aviso preventivo tendría vigencia de 30 días naturales contados a partir de la fecha de presentación de su solicitud.

El segundo aviso preventivo tendría vigencia de 90 días naturales contados a partir de la fecha de presentación de su solicitud.

Lo anterior, para que durante dichos plazos no ingresara documento contradictorio al derecho del adquirente que los mismos consignaban.

e) Estableció la retroactividad de los efectos preventivos de los avisos: en caso de que el segundo aviso preventivo se diera al Registro Público dentro del plazo de treinta días naturales, vigencia del primer aviso, sus efectos preventivos se retrotraerían a la fecha de presentación del primero. Si se diere después de ese plazo los efectos preventivos del segundo aviso preventivo sólo surtirían efectos desde la fecha y hora de su presentación.

Si cumplida la presentación del segundo aviso preventivo dentro del plazo a que se contrae el párrafo anterior, el testimonio se presentare al Registro dentro de cualquiera de los términos de vigencia de los avisos, su inscripción surtiría efectos contra tercero desde la fecha del asiento de presentación del primer aviso preventivo. Si el documento se presentare caducados dichos plazos, su registro sólo surtiría efectos desde la fecha de presentación del testimonio.

f) Por lo que se refiere a actos celebrados en documento privado, se daría exclusivamente un solo aviso preventivo por el Notario, el Registrador, la Autoridad Municipal o el Juez de Paz, cuando ante ellos se ratificara el contenido del contrato y voluntad de las partes. Cabe aclarar aquí que debido a que solo dichos fedatarios desde ese entonces a la fecha pueden solicitar la anotación de un primer aviso preventivo previa celebración del contrato, ya que no se contempla la posibilidad de que el particular solicite tal anotación, es incorrecto el hablar de un segundo aviso preventivo, pues en este caso es un solo aviso preventivo con término de vigencia de 90 días naturales.

Por Decreto de fecha 28 de diciembre de 1978 que entró en vigor el día 6 de enero de 1979, se reforma en su totalidad las disposiciones del Título Segundo del Código Civil relativo al Registro Público.

Queda regulado el Aviso Preventivo en el artículo 3016, que a la letra dice:

"Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el Notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberán solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de 30 días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el Notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno, practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente la cual tendrá vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. Si éste se da dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.

Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso y con

arreglo a su número de entrada. Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberán dar el aviso preventivo con vigencia por noventa días, el Notario, el Registrador o el juez competente que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por los notarios en el caso de los instrumentos públicos."

La reforma al artículo 3018 del Código Civil, actualmente artículo 3016, mantuvo el sistema de doble aviso preventivo, con ligeras variantes:

a) Se establece la obligatoriedad y mantiene solo la facultad para el Notario o Autoridad, de solicitar la anotación del primer aviso preventivo en los casos en que legalmente proceda, subsistiendo el mismo sistema de documentarlo por medio de la solicitud del certificado de existencia o libertad de gravámenes.

b) Habla de que el Registrador practicará al recibir el aviso, "la nota de presentación" suprimiendo el término "anotación preventiva", ésta que a nuestro juicio es más correcta y exacta dado la naturaleza del aviso preventivo que participa de las características de las anotaciones preventivas.

c) Como recordaremos de acuerdo a las reformas de 1979 se estableció el sistema de Folio Real en vez del sistema tradicional de Libros del Registro Público, por tal razón el artículo 3016 en comento señala que el aviso preventivo se asentará en la parte respectiva del folio en vez de en el libro al margen de la inscripción de propiedad. Pero a la fecha las anotaciones de los avisos preventivos se practican tanto en libro como en folio real.

d) Tratándose de contratos privados, el artículo 3018 en forma expresa señalaba que al ratificarse el contenido del contrato y la voluntad de las partes ante el notario, registrador o autoridad competente, éstos darían o asentarían, en su caso, el Aviso Preventivo, sin hacer mención de primer o segundo aviso

preventivo. La reforma en comento suprime segundo aviso preventivo por la simple mención de aviso preventivo con vigencia de 90 días contados a partir de su presentación, esto a nuestro criterio y confirmando lo anteriormente comentado al respecto, se debe a que las únicas personas que pueden solicitar la anotación del aviso preventivo a través de la solicitud del certificado de existencia e inexistencia de gravámenes son el notario o autoridad competente y no los particulares, quienes podrán que celebrar un contrato privado solicitar un certificado de existencia o inexistencia de gravámenes pero éste no dará origen a la anotación de un primer aviso preventivo para evitar mal uso del mismo.

Desde las reformas de 1979 no ha habido modificaciones al artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal, se expidieron en mayo de 1980 un Reglamento del Registro Público que derogó el de 1979 y en agosto de 1988 se expidió un nuevo Reglamento que derogó el de mayo de 1980, y que es el que a la fecha está en vigor, y mantiene los mismos lineamientos en cuanto Avisos Preventivos se refiere.

IV.2. LEGISLACIÓN EXTRANJERA TRASCENDENTE.

La técnica del certificado previo, con efectos de anotación preventiva, es adoptada en distintos sistemas de derecho registral, como es en el sistema registral argentino; por lo que se refiere a la reserva de prioridad, base y modelo del sistema registral mexicano, el sistema registral español.

Sistema registral argentino.

El artículo 21 del decreto-ley 17,801/68, Ley Nacional de Registro Inmobiliario, establece: "El Registro es público para el que tenga interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o

interdicciones inscriptas (sic). Las disposiciones locales determinarán la forma en que la documentación podrá ser consultada..." y agrega el artículo 24 "...Queda reservada a la reglamentación local determinar la forma en que se ha de solicitar y producir esta certificación..."

El Certificado previo, con efectos de anotación preventiva, representa en la legislación registral argentina, un medio para asegurar el principio de prioridad, tanto desde un punto de vista negocial como técnico.

Negocial.- En lo relativo a la transmisión de derechos reales sobre inmuebles, subsiste el principio conocido como de "título y modo", es decir, es necesario la tradición y la escritura pública para adquirir el dominio; así entonces la legislación argentina contempla la registración como medio de dar publicidad a las diversas situaciones jurídicas que respecto a derechos reales sobre un inmueble existen.

La relación entre particulares se produce de distintas formas, pero tomaremos un ejemplo común, para explicar los momentos existenciales de singular valía para la publicidad, pues la legislación argentina ha dirigido su atención en el negocio jurídico, previamente al ingreso del documento en el Registro Público.

Tomaremos como ejemplo la compraventa, donde los interesados habitualmente confeccionan un instrumento privado denominado "boleto de compraventa", mediante el cual se promete la transmisión y se fijan las condiciones de la misma. Posteriormente acuden ante el notario para hacerle saber el acuerdo al que han llegado y formalizar su contrato en escritura pública, para ello la ley registral argentina ha previsto la necesidad de solicitar un certificado previo, en el artículo 23 que dice: "Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación, o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscrito en el registro, así como la certificación expedida a tal efecto por dicha oficina". El notario,

así requerido por las partes, debe solicitar al vendedor que le haga entrega del testimonio de la escritura de adquisición debidamente inscrita. No basta una simple copia, pues en ese título puede llevar notas que publiquen determinadas situaciones jurídicas de singular importancia para la disposición del derecho en él consignado, y así el notario procederá a solicitar el certificado con los efectos de anotación preventiva, lo que los tratadistas argentinos reconocen como "publicidad del acto jurídico en gestión". Solicitud que se le da ingreso en la Mesa de Presentación y Salidas de documentos que a tal efecto disponen las oficinas del Registro. El agente que recibe el documento le inserta un sello indicador de la fecha y orden de presentación y lo anota en el Libro Diario, que conforme a la ley debe existir para ir ordenando las presentaciones y mediante ese orden las prioridades consecuentes, a este asiento de presentación del certificado se le llama en Argentina "retroprioridad".

Luego se realiza la calificación registral del documento confrontando constancias existentes en el asiento al cual se refiere, y se procede a asentar la nota de expedición. Mediante ella se previene y se da a conocer, a quien posteriormente consulte los asientos o solicite otro certificado, que hay un negocio jurídico de transmisión u otro derecho real en gestión ante la notaría tal o cual.

Se perfecciona así la anotación preventiva y en consecuencia la reserva de prioridad, es decir, que a partir de ese momento se resguarda el derecho del adquirente, quien ha ganado preferencia, siempre que se autorice la escritura respectiva dentro del término de vigencia del certificado y que el testimonio de la misma ingrese para su registro dentro de los 45 días que prevé la ley registral argentina en su artículo 5o. que dice "Las escrituras públicas que se presenten dentro del plazo de 45 días contados desde su otorgamiento, se considerarán registradas a la fecha de su instrumentación"

La certificación en comento, que el Registro debe expedir, para la autorización del documento público en el cual se constituya, transmita, modifique,

o cedan derechos reales sobre inmuebles, corresponde con nuestro certificado de gravámenes, y tiene una vigencia de 15 hasta 30 días, término durante los cuales opera la reserva de prioridad.

Técnico.- Desde este punto de vista, cabe exponer cómo se produce dentro del Registro el procedimiento en orden al tema.

En primer lugar, una vez practicado el asiento de presentación del certificado en el Libro Diario, el documento pasa a la sección encargada para su expedición, donde se realiza su calificación y posterior despacho.

Se registra el certificado, en el folio real o en el libro, colocando la nota en el lugar destinado al efecto en el folio, o se imprime un sello tipo si se registra en libro; los datos que contienen las anotaciones preventivas son fecha, número, funcionario ante quien se formalizará el acto y naturaleza del acto.

Luego de hacer la anotación, en los casos en que el asiento esté en libros, se procede a suscribir el despacho, redactando sobre la solicitud, los que corresponda. Si está en folio real la certificación consiste en la expedición de una copia fotomecánica que contiene todos los asientos.

Por otra parte esta nota no impide al registrador practicar otras anotaciones o inscripciones posteriores, solamente produce el efecto en relación a lo que ingrese posteriormente, es decir, condiciona todo lo posterior al suceso que previamente se ha anunciado.

La caducidad del plazo de esta anotación, trae consigo la caducidad del derecho que ampara, el texto del artículo 9o. de la ley registral argentina así lo señala.

De lo anteriormente expuesto, resumimos que para gozar de la plenitud de efectos retroactivos previstos por la legislación argentina, es necesario tomar en consideración:

- a) Momento de presentación y expedición del certificado;
- b) Momento de la suscripción del acto o instrumento portante;

c) Momento de ingreso al registro, o asiento en el Libro Diario.

Sistema registral español.

El sistema registral español, aplica la regla de prioridad en un sentido muy especial: primero es quien acude antes a él, no quien muestre título de fecha más antigua. La prioridad en inscribir es la que proporciona, en principio, la protección registral, y ello hasta el punto de que los asientos que en algún modo son incompatibles con el que ya consta en los libros (y no proceden del titular registral) no tienen acceso a ellos. Tal es, el significado de la regla de prioridad, que, se traduce en las siguientes normas fundamentales:

a) El que primero llega al Registro, obtiene la protección registral con preferencia a los que llegan después, de modo que nadie llegado posteriormente puede perjudicar los derechos del "tercero" llegado antes.

b) Un documento llegado después que otro, si es completamente incompatible con él, no puede ser inscrito mientras los Tribunales no declaren la preferencia del derecho que contiene y anulen la anterior inscripción. Esta regla de orden formal, destinada a evitar que los libros se llenen de asientos inútiles, es un evidente complemento de la primera, pues si el asiento de un documento incompatible con otro ya inscrito no obtiene protección registral, no hay por qué incluirlo en los libros, en los cuales únicamente va a causar confusión.

c) Si los derechos compatibles reciben la protección registral según el orden de ingreso en el Registro, y entre los incompatibles sólo el primero tiene acceso a él, cerrado desde entonces para los restantes, ello no quiere decir que el legislador español haya suprimido, como principio general, la preferencia de un derecho más antiguo sobre el más moderno, principio que resulta, jerarquizado del derecho real. La sucesión cronológica de asientos con una doble eficacia: hacia el exterior, la de manifestar presuntivamente, pero con toda la fuerza de la publicidad registral, una jerarquía de derechos: en el interior del Registro, la de impedir,

desde la presentación de un título, la inscripción de otro contradictorio de fecha anterior, en tanto no se entable el oportuno procedimiento de rectificación.

La prioridad viene determinada por el momento de la presentación del título, que fija el puesto registral.

Según los artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, se considera como fecha de la inscripción, para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma; además, para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos.

La regla de prioridad no tiene como único resultado, en su relación con el Registro, establecer un orden en la protección de cada uno de los derechos compatibles inscritos, por fechas de presentación, sino cerrar los libros a los derechos incompatibles con el que se halla ya registrado.

Un título incompatible puede ser de fecha posterior o anterior al que ya figura en el folio de la finca correspondiente.

Si es de fecha posterior (segundo comprador de una finca de la que ya ha sido inscrita la primera venta) es aplicable el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que al imponer el tracto sucesivo, impide la inscripción de los títulos incompatibles de fecha posterior a los inscritos (por tanto, provenientes de un no titular registral, y presuntivamente ineficaces desde el momento de su otorgamiento).

Para el supuesto de que la fecha del título que se lleva al Registro sea anterior a la del que ya figura en él, previene el artículo 17 de la Ley Hipotecaria que inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha

que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.

Al efecto del artículo 17 comentado se le llama cierre registral: los actos dispositivos de un titular incompatibles con los inscritos, aun siendo anteriores en fecha de ellos y por ende eficaces al tiempo de otorgarse, no tiene acceso a los libros.

El cierre registral se produce relativamente al libro de Inscripciones, pero, no al Diario, puesto que sólo una vez presentado el título podrá oficialmente conocerse y declararse su incompatibilidad. Por tanto ante un título incompatible con otro que llegó anteriormente al Registro, es claro que se extenderá el asiento de presentación del ulteriormente llegado, si bien no se practicara la inscripción solicitada.

Para que se produzca el efecto de cierre, no es necesario que el título que llegó primero haya dado luyar ya a la práctica del asiento principal. Al contrario, el mero asiento de presentación, dentro de su ámbito de eficacia sirve también para cerrar el libro de inscripción del Registro: una vez extendido, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de 60 días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento (artículo 17 segundo párrafo de la Ley Hipotecaria).

IV.3. ANOTACIONES PREVENTIVAS Y SUS EFECTOS.

Las anotaciones preventivas son asientos de carácter provisional y transitorio que tiene como fin el consignar la existencia de un procedimiento judicial, garantizar el resultado de un procedimiento judicial o dar publicidad a situaciones jurídicas en vías de ser perfeccionadas y plenamente eficaces.

Siendo la razón de ser del Registro Público de la Propiedad el dar publicidad a la situación jurídica de los bienes inmuebles inscritos en él y certeza a los terceros que no intervienen en los actos jurídicos relativos a tales inmuebles, y realizar esta labor procurando que sus asientos y registros se apeguen lo más posible a la realidad de la mencionada situación jurídica, es que nos explicamos la necesidad de que se puedan llevar a cabo las anotaciones que nos ocupan. En efecto, existen en la vida jurídica situaciones que todavía no son definitivas o cuyo resultado está todavía pendiente de darse, pero cuya importancia amerita el que se les otorgue la publicidad que su anotación en el Registro Público de la Propiedad acarrea. Tal es el caso de la enumeración que realiza el artículo 3043 del Código Civil para el distrito Federal, que a la letra dice:

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

- I.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;
- II.- El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;
- III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;
- V.- Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;
- VI.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852;
- VII.- El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;

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

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

Como se puede apreciar de la lectura de este artículo, los puntos que son anotables en el Registro Público se refieren a hechos o actos o situaciones que pueden afectar los derechos inscritos en el Registro Público y que es importante hacer saber a los terceros a efecto de que si llevan a cabo algún acto sobre los mismos, tengan conocimiento de que tales actos pueden sufrir modificación dependiendo del resultado final de la anotación preventiva.

La temporalidad y el carácter eventual de las anotaciones preventivas es algo muy importante de destacar, pues aquello que es anotable en el Registro Público siempre estará destinado a cualquiera de dos finales, a saber: a).- La cancelación de la anotación por no haber procedido o haber terminado aquello anotado, b).- La inscripción definitiva de aquellos que sucedió o acabó por suceder habiéndose resuelto lo anotado preventivamente.

Las anotaciones preventivas son por regla general asientos provisionales que garantizan el desarrollo judicial de una acción personal o real, que normalmente variará una inscripción definitiva realizada en el Registro.

Los efectos de la anotación preventiva, señala el artículo 3044 del Código Civil, afectan a cualquier causahabiente del inmueble o derecho real objeto de la anotación, cuya causahabencia sea posterior a la anotación preventiva (pues sería injusto que afectara a un tercero en forma retroactiva). Dichos efectos los podemos enumerar de la siguiente manera:

a).- Dar preferencia para su cobro a un derecho personal de crédito sobre cualquier otro derecho personal de fecha posterior a la anotación, según lo establece el propio artículo 3044 del Código Civil. Esto no significa que eleve al

derecho personal al rango de derecho real, ya que éstos conservan la jerarquía que les corresponde por su naturaleza.

b).- Preconstituir una presunción legal de fraude facilitando por lo tanto el ejercicio de una acción pauliana, como se puede leer en los artículos 2852, 2854 y 2164 del Código Civil.

c).- Permitir el ejercicio de una acción de resarcimiento de daños y perjuicios en contra de quienes con posterioridad a la anotación realizaron actos contradictorios a la mencionada anotación.

d).- En el caso de que el objeto de la anotación preventiva sea un derecho real, el efecto de tal anotación es el de dar prioridad a éste sobre otros derechos reales no anotados o anotados con posterioridad, en el caso de que se lleve a cabo la inscripción definitiva de tal derecho real. La anotación preventiva no es la que crea el derecho real, sino que protege o preserva en forma anticipada el derecho real objeto de la misma.

e).- Excepcionalmente, hay anotaciones preventivas que cierran el Registro de tal manera que después de efectuadas no pueda hacerse inscripción alguna en el folio de el o los bienes afectados por dicha anotación, a no ser que se cancele previamente la misma.

CAPITULO QUINTO

EL AVISO PREVENTIVO.

CAPÍTULO QUINTO

EL AVISO PREVENTIVO.

V.1 EL ARTÍCULO 3016 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

El texto íntegro del Artículo 3016, nos permitimos transcribirlo dado que es objeto central del presente trabajo:

"Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos

mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. Si éste se da dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.

Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalan lo dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar el aviso preventivo, con vigencia por noventa días, el notario, o el juez competente que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por los notarios en el caso de los instrumentos públicos. Si el contrato se ratificara ante el registrador, éste deberá practicar de inmediato el aviso preventivo a que este precepto se refiere".

ANÁLISIS DEL ARTICULO 3016:

Si de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3042 del Código Civil para el Distrito Federal, se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles, además de los restantes casos que la ley prevé u ordena la

inscripción, nos encontramos con la gran variedad de casos y situaciones en que, por un lado, el Notario Público o autoridad y por otro lado el Registrador, se encuentran en el caso; unos de solicitar y otros de anotar, el aviso preventivo ordenado por la ley, a fin de salvaguardar las diversas situaciones jurídicas que se presenten, tales como los que de manera ejemplificativa mas no limitativa señalamos a continuación:

Adjudicación por herencia.

Adjudicación por remate judicial o administrativo.

Compraventa.

Constitución de Condominio.

Constitución de Copropiedad y disolución de la misma.

Constitución de Fideicomisos de garantía y traslativos de dominio.

Constitución del Usufructo, Habitación, Uso y Servidumbres.

Dación en pago.

Donación gratuita u onerosa.

Fraccionamientos, subdivisiones, lotificaciones y fusiones.

Hipoteca.

Juicios reivindicatorios.

Permutas.

Prescripción Positiva.

Por lo que se refiere al Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravámenes, éste constituye una garantía de seguridad para quien pretende celebrar alguna operación referente a la propiedad inmueble, en cuanto que pone de manifiesto su estado registral, la existencia o no de gravámenes y con los resultados obtenidos, acepta o no, la realización del acto, lo que sin duda evita fraudes por doble venta del inmueble, o que el comprador ignorándolo adquiera un bien hipotecado, embargado o sujeto a cualquier anotación preventiva.

Esta seguridad, sin embargo, goza de un plazo perentorio de validez, de ahí la necesidad de hacer una correcta interpretación del artículo 34 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad que señala que a los documentos donde se consignen los actos a que se refiere el primer párrafo de artículo 3016 del Código Civil, deberá adjuntarse un certificado sobre los gravámenes o limitaciones de dominio que afecten la finca por los veinte años anteriores a la fecha de la operación. Asimismo señala textualmente que el "término de vigencia" de dichos certificados será de treinta días naturales, que se prorrogarán por noventa días, si el segundo aviso preventivo, es presentado dentro del plazo de vigencia del primer aviso.

Por un lado es innegable la obligatoriedad que el artículo en comento impone al Notario para solicitar y anexar al documento en que se consigna el acto jurídico, el certificado; pero por otro lado, a nuestro juicio, la expresión "término de vigencia de dichos certificados" es incorrecta, ya que lo que tiene plazo de vigencia es la anotación del primer aviso preventivo que ampara dicho certificado, para producir los efectos de prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público de la Propiedad, plazo que se empleará a 90 días más a partir de la presentación del segundo aviso preventivo.

Considerada así esta situación, el uso que se hace del certificado, tiene por objeto hacer valer la prelación susodicha, por lo que, si posteriormente a la autorización de la escritura, ésta es presentada para su inscripción, es procedente en virtud de que se ha dado debido cumplimiento a las disposiciones legales mencionadas, o sea que el Notario solicitó y obtuvo certificado por 20 años anteriores a la fecha de la operación, mismo del que se sirvió al prorrogarse el término, con la presentación del segundo aviso preventivo.

Si el requisito exigido por la Ley se cumplió, no es operante la exigencia de un nuevo certificado, por el sólo hecho de que haya transcurrido determinado tiempo de la fecha de su autorización a la de su presentación en el Registro.

La ley establece una vigencia de 90 días en relación con el uso del certificado es decir, si el Notario no hace uso del certificado dentro de los primeros 30 días, automáticamente queda sin efecto el mismo, pero el hecho de que haga uso de él dentro del plazo estipulado, no quiere decir que si no presenta el testimonio respectivo a su vencimiento, no se haya usado el mismo.

Para que el certificado sea válido, debe tener un plazo que garantice su uso y, quien hace valer ese uso, es el Notario exclusivamente, luego entonces, hay que diferenciar claramente lo que es la vigencia del certificado para los efectos de prelación y la vigencia del certificado para el uso del mismo por parte del Notario.

En otros términos, el certificado es un presupuesto legal para la celebración de las operaciones antes enunciadas, así como un requisito para el registro de las mismas y el uso que se hace del mismo dentro del término de vigencia de las anotaciones del primero y segundo aviso preventivo que ampara dicho certificado hace valer la prelación susodicha.

Lo anterior se corrobora en el segundo párrafo del artículo 34 del Reglamento que señala "cuando se trate de la inscripción de actos relativos a las diversas unidades resultantes de condominios, lotificaciones o subdivisiones, no se requerirá un certificado por cada una de ellas cuando se presente el expedido con anterioridad respecto del inmueble de que provengan, siempre y cuando no hayan transcurrido los plazos de vigencia del primer y segundo aviso preventivo que tuvieron lugar al solicitarse dicho certificado".

La importancia intrínseca y la gran utilidad de estos documentos es ponderada por el licenciado Guillermo Colín Sánchez, que sostiene:

"...La publicidad registral se manifiesta también, por medio de las certificaciones expedidas por el titular de las oficinas del Registro Público de la Propiedad. Es lo que se conoce como "publicidad formal"..."

a) La certificación es el acto a través del cual, el registrador Da Fe de los actos o constancias inscritos en el folio o en el libro correspondiente, o de que no existen, así como también del contenido de los documentos de los archivos de la institución a su cargo.

b) La certificación, no es propiamente un acto procesal,...

Se trata, mas bien, del cumplimiento de una obligación legal, producto de la naturaleza del procedimiento registral: la publicidad.

La certificación en unos casos es:

1o. Un presupuesto legal para la celebración de algunas operaciones, como la compraventa (certificado de libertad de gravámenes, certificado de no inscripción).

2o. Un requisito, para el registro de algunas operaciones.

3o. Un documento público, para las distintas funciones a que pueda destinario el solicitante, de acuerdo con la clase de certificación de que se trate...

Desde otro punto de vista, toda certificación constituye también un medio de prueba que surte los efectos legales correspondientes en diversas ramas del derecho.

Ha lugar también a considerar a la certificación, como un documento de carácter público, como se desprende del contenido del artículo 327 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal...

La certificación de gravámenes, es el acto por medio del cual, el registrador de la propiedad da fe sobre el estado registral que guarda la finca, en relación con los gravámenes (embargo, hipoteca, etc.) o limitaciones de dominio..."²².

Es de advertir, que el artículo 3016 señala que es el Registrador el que debe anotar el Aviso Preventivo, no obstante, en la práctica, el análisis y asiento del mismo no lo realiza el registrador, sino el área de Certificaciones la cual está a

²² Colín Sánchez, Guillermo. "Procedimiento Registral de la Propiedad", Editorial Porrúa, S.A., tercera edición, página 129.

cargo de un Subdirector que en la actualidad no cuenta con más personal que inscribidoras y buscadores, siendo estos últimos los responsables de dicha anotación y contestación de los Certificados.

A través del aviso preventivo, nos encontramos con la aplicación práctica de los principios registrales, en los términos que a continuación señalamos: Cuando el registrador practica la anotación del Aviso Preventivo al margen de la partida del libro o en la parte respectiva del folio de la finca correspondiente, encontramos en función el principio de Publicidad, ya que cualquier persona que posteriormente tenga interés en conocer la situación jurídica que guarda el inmueble de referencia podrá, en forma inmediata a través de la consulta de los libros o folios o mediante el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes que le expida el propio Registro, enterarse de que está por formalizarse o se ha celebrado un negocio jurídico respecto del inmueble, produciendo los efectos que señala el artículo 3007 del Código Civil para el Distrito Federal que dice que los documentos que conforme al código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros; asimismo encontramos los principios de Fe Pública y Legitimación ya que durante la vigencia del aviso preventivo, éste protege los derechos a favor de terceros adquirentes y se presume que existen y le pertenecen en la forma expresada en el aviso preventivo; también encontramos la relación del aviso preventivo con el principio de calificación registral, de primordial importancia en este caso especial, tal como adelante lo veremos y que se encuentra plasmado básicamente en el artículo 3021 que establece que los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; encontramos el principio de Rogación, ya que el registrador nunca actúa de oficio, dado que nuestro sistema registral es de carácter voluntario o potestativo, y requiere en el caso de aviso preventivo, que su anotación la solicite el Notario o la autoridad facultada para ello, tal como lo establece el artículo 3016; respecto al principio de Especialidad,

en el propio aviso se debe determinar con precisión el bien objeto de la anotación solicitada, la operación de que se trate y los nombres de los contratantes, para cumplir con exactitud con la finalidad precisa de la publicidad registral; se encuentra relacionado además, con el principio de tracto sucesivo, que exige una serie de inscripciones concatenadas que hagan concordar la situación real con la situación registral, de gran importancia para lograr los efectos que pretenden los avisos preventivos, debiendo constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgará el negocio jurídico al que el aviso se refiere o de la que vaya a resultar perjudicada por la anotación; tenemos por último, el principio de Prioridad o Prelación, o sea el que concede el derecho de preferencia que el Registro otorga y que asiste a quien presenta un aviso o documento con antelación a otros, preservando el derecho consignado en el documento que se presentará al Registro y al que se refiere el aviso, frente a otros que no cumplen con tal formalidad, principio que se encuentra consignado en el artículo 3015 del Código Civil para el Distrito Federal, que establece que la prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público, se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, disposición que tiene su corolario en el artículo 3016 en análisis, por lo cual al propio aviso preventivo, se le ha llamado también con el nombre de "solicitud de reserva de prioridad".

Asimismo, establece el artículo 3017 del ordenamiento multicitado, que la inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación los produjo

La finalidad del aviso preventivo, dentro del procedimiento registral, es llevar a cabo, las anotaciones que procedan en las partidas correspondientes a las inscripciones de propiedad, de que se efectuó el acto jurídico a que se refiere el propio aviso, a fin de que el titular adquiera el derecho de prelación que le

corresponde, y al mismo tiempo surtir sus efectos frente a terceros, a través de dicha forma de publicidad registral.

Las disposiciones sustantivas que rigen al sistema de Avisos Preventivos se encuentran dentro del título segundo Del Registro Público del capítulo segundo en el subtítulo de "LA PRELACION".

Prelación se define como la antelación o preferencia con que una cosa debe ser atendida respecto de otra. Obtiene prelación aquello que es objeto de preferencia en el tiempo, o sea, de prioridad. La prelación es el hecho-o si se quiere, el derecho- de ser preferido; la prioridad es el contenido del hecho: la preferencia.

De consiguiente, en Derecho Registral y por lo que a los efectos del Aviso Preventivo se refiere, lo susceptible de mantenerse en reserva, no es la prelación: el hecho, sino la sustancia del mismo: la prioridad.

La prelación debe considerarse como el derecho que asiste a todo titular de derechos reales para significarse, primero en tiempo, mediante la publicidad registral; porque, obviamente, una es la facultad de disposición sobre determinados bienes, y otra la de hacer pública esa circunstancia para prevalecerse contra posibles derechos de terceros.

El principio de Prelación es básico y fundamental dentro de nuestro sistema registral; el cual está referido al clásico "prior inscribere", o sea es la prioridad que la ley confiere al tercero registral frente a cualquier tercero adquirente; nada más, pero también nada menos.

De esto se sigue que la trascendencia del acto inscribible se funda en una apariencia jurídica; la inscripción legitima al tercero registral aun cuando sólo sea titular aparente. Esta, también aparente, transgresión a un postulado universal de derecho, viene a plasmar en un principio registral básico, el de legitimación, sin el cual, los contenidos del registro carecerían de virtud alguna para garantizar la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

El momento mismo de entrada en el Registro Público de la Propiedad del documento que consigna el derecho inscribible, mediante su presentación en la Oficialía de Partes de la Oficina Registral, hace nacer la prioridad o prelación para los fines de la publicidad y de los efectos de la inscripción frente a terceros.

El Derecho Real que será materia de la inscripción nace fuera de Registro mediante el acto jurídico o el contrato que le dá origen y se perfecciona mediante el consentimiento de las partes y la formalidad que la Ley exige; pero para surtir efectos frente a terceros, necesita de su inscripción en el Registro, sabido es que este sistema hace que la inscripción en el Registro sea potestativa y no obligatoria. Si no se registra, la sanción consiste en que el derecho no es oponible frente a tercero; pero la inscripción, una vez practicada, dá una gran fuerza al titular registral por la presunción probatoria legal que establece.

PROBLEMAS DE LA PRIORIDAD:

a).- Dos derechos cuya coexistencia sea imposible, verbigracia: dos ventas de la misma finca amparadas por títulos inscribibles, que en el ámbito registral y objetivamente considerados sin afrontar el problema de la buena o la mala fé del sujeto o titular registral, producirían entre dos terceros adquirentes de buena fé, la impenetrabilidad o preclusión registral.

b).- Dos derechos que aún cuando pueden coexistir exigen una preferencia, un rango diferente, por ejemplo dos hipotecas sobre una misma finca. En este caso la coexistencia es posible, pero en orden diferente de preferencia una es primera y la otra segunda.

c).- Un derecho personal que se particulariza sobre una finca enfrentando una anotación preventiva a un derecho real o dos anotaciones preventivas entre sí. Verbigracia: un embargo sobre la finca que fué transmitida a un tercero de buena fé o que discute la preferencia frente a un acreedor hipotecario, o frente a otro

embargante. En este caso puede o no haber coexistencia de los derechos derivados del acto jurídico que les dá origen pero en orden diferente de prioridad.

Para resolver estos problemas y la existencia de dos mundos diferentes aún en el ámbito jurídico de acuerdo con nuestro sistema declarativo, debemos contemplarlo en cada uno de sus ámbitos y establecer un principio contradictorio dentro del mismo principio de prioridad y del viejo apotegma: "prior tempora priotior jure":

En el mundo jurídico extrarregistral se establece y subsiste la antigua regla romana de la Mancipatio y la In Jure Cessio: el primero que adquiere es el propietario.

En el mundo tabular o registral, la regla desaparece y se crea una nueva: el primero en derecho el primero en registrar.

Enfoquemos el problema dentro de nuestro sistema registral y de acuerdo con la Ley positiva:

El artículo 3015 del Código Civil para el Distrito Federal dispone: "La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente".

Es en esta disposición de la Ley en donde el legislador abre la puerta de la Prioridad. Reconoce como antecedente el artículo 3216 del Código Civil de 1884 y los artículos 3350 y 3352 del Código Civil de 1870.- Veamos el comentario que de estas disposiciones legales hace el tratadista mexicano Manuel Mateos Alarcón:

"El Registro debe de llevar la fecha del día en que los documentos sean presentados; y hecho que sea, se deben devolver los documentos al que los presente, con nota de quedar registrados en tal fecha y en tal número y página del registro".

"La razón es, porque el interesado ha cumplido con el deber que la ley le impone de presentar el título para su inscripción y no es culpa suya que no lo haga el registrador en el acto mismo en que lo recibe con tal objeto y por tanto no le debe causar perjuicio alguno, el cuál se le causaría indefectiblemente si la inscripción no llevara la fecha del día en que presentó sus documentos"... "Lógico era suponer que bajo este sistema no cupiera señalar un término dentro del cual debieran presentarse al Registro los títulos sujetos a inscripción para producir efectos jurídicos contra tercero, porque en interés del adquirente está llenar los requisitos de la ley para que sus derechos no se hagan ilusorios y que debe imputarse a sí mismo las consecuencias de su conducta negligente".

"Sin embargo nuestro Código se aparta de ese rigorismo que nosotros creemos necesario y teniendo en consideración que los interesados pudieran pulsar dificultades no imputables, que vencer para la presentación de sus títulos, declaró por equidad en el artículo 3353 del Código Civil de 1870 - 3215 del Código de 1884, que los contratos que fueren registrados dentro de quince días de su fecha, producirán su efecto, con relación a tercero desde la fecha del título respectivo"... "En consecuencia podemos establecer que respecto de los títulos traslativos de dominio, el Código Civil no sólo otorga la preferencia al que primero se inscribe, sino que cierra la puerta, impide la inscripción de otros títulos traslativos de dominio u otros que lo graven si son anteriores en fecha a aquél".

"Es una consecuencia del sistema que hemos expuesto que los contratos que fueren registrados fuera del plazo de los quince días que concede para la inscripción el artículo 3353 del Código Civil de 1870, sólo produzcan efecto, como lo declara el artículo 3354 del Código de 1870, concordante con el 3216 del Código Civil de 1884, con relación a tercero desde la fecha del Registro".²³

²³ *Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal, promulgado en 1870 con anotaciones relativas a las reformas introducidas por el Código de 1884*

El artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal complementa y perfecciona el principio de prioridad y el punto de partida del mismo desde el día y hora de presentación del documento inscribible en el Registro Público, que está regulado por el artículo 3015, anteriormente comentado, va más allá, para establecer un contacto más cercano e inmediato con el nacimiento del acto contractual que dá origen al derecho inscribible.

Preconstituye la prioridad, dentro de nuestro sistema registral declarativo, antes de la presentación del documento que motivará la inscripción definitiva, ya que la expedición del testimonio de la escritura correspondiente, está sujeta a todos los retrasos originados por los trámites fiscales y administrativos que las leyes ordenan, que impiden la pronta expedición del testimonio de la escritura correspondiente, para la oportuna presentación del documento en el Registro.

Al producirse mediante el aviso preventivo la anotación correspondiente, da seguridad y salvaguarda de los derechos del tercer adquirente de buena fe.

LA PRIORIDAD Y EL TERCERO REGISTRAL:

Enfoquemos ahora las soluciones de los problemas de la prioridad desde el punto de vista del "tercero registral".

Siguiendo al Maestro Manuel Borja Soriano, extractamos los conceptos sobre Tercero Registral:

El "Tercero", en términos generales y gramaticalmente hablando, es todo aquél que ha sido extraño a un hecho o a un acto.

"Tercero", jurídicamente hablando, es toda persona ajena a los otorgantes o contratantes. Se requiere por lo tanto para encontrar esta denominación jurídica del tercero, la celebración de un acto jurídico o de un convenio o contrato entre dos partes, al que la persona que llamamos tercero es extraña, por no haber intervenido en ese acto, convenio o contrato.

"Tercero adquirente", es aquél que sin haber intervenido en un acto, convenio o contrato, específicamente determinado, entra en relación con alguno de los contratantes respecto de la misma cosa que fue materia del acto, convenio o contrato para adquirirla.

"Tercero Registral", es aquélla persona que siendo ajena al acto o contrato inscrito, ha adquirido del titular registral, la propiedad, la posesión o algún derecho real sobre el mismo bien materia del acto o contrato que motivó la inscripción.

"Tercero Quirografario o personal", en materia registral, es aquél que contrató en términos generales con el titular registral un crédito personal o adquirió de él un derecho personal y por falta de pago de su crédito o del cumplimiento de los derechos o acciones que le competen ha trabado embargo sobre un inmueble inscrito a favor del mismo titular registral.²⁴

No entraremos a dilucidar el problema suscitado en los tribunales, sobre si el embargante es o no tercero, para efectos registrales, en el aspecto jurídico de la cuestión que nos llevaría a un estudio sobre la distinción entre el derecho real y el derecho personal y la consecuencia de estas diferencias respecto al tercero de derecho real y los acreedores quirografarios o personales embargantes; bástenos decir, que de acuerdo con la doctrina de Manuel Borja Soriano, aceptada en diversas ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que forman jurisprudencia, no se considera al tercero embargante como tercero registral, ya que aún cuando mediante los procedimientos judiciales y mediante las acciones ejercitadas por este acreedor personal de un titular registral, hubiere logrado el embargo de inmuebles inscritos a nombre de su deudor, el embargo se deriva de sus acciones personales que no por ello cambian su naturaleza ni lo convierten en sujeto activo de derechos reales que nunca llegó a tener y que por lo mismo no puede enfrentarse dentro del mismo rango y categoría a un tercero registral que ha adquirido la propiedad, la posesión u otro derecho real del titular registral.

²⁴ Borja Soriano, Manuel, "Los Sistemas de Registro" Público, México, D. F. 1932

Asimismo en la técnica registral la transmisión de la propiedad y la posesión y de los derechos reales y los gravámenes hipotecarios, originan una inscripción principal; en cambio los embargos producen un asiento de anotación preventiva, precisamente para prevenir a los terceros de la afectación que el inmueble sufre por el embargo.

Al respecto la Suprema Corte de Justicia ha resuelto:

"Embargos, prelación de los. La Suprema Corte ha sentado la tesis de que la concurrencia de derechos sobre un elemento determinado del patrimonio del deudor, y que se resuelve atendiendo a los datos del Registro Público de la Propiedad, sólo puede tener lugar entre titulares de derechos reales que graven la misma, o sea, entre acreedores de igual calidad; pero no entre un acreedor hipotecario y un acreedor quirografario, por más que este último haya embargado y registrado su embargo, antes de la inscripción de la hipoteca, pero con posterioridad a su constitución, ya que el embargo no constituye un derecho real; y si bien limita o modifica el derecho de la propiedad, tal limitación no puede oponerse a quien invoca una causa de preferencia, sino cuando el embargo se ha registrado con anterioridad a la fecha de la celebración del contrato, en que el tercero funda su preferencia porque, en tal caso, el tercero ha estado en posibilidad de conocer la situación real del inmueble o elemento determinado del patrimonio de su deudor, en atención al cual ha contratado; tesis que tiende a rectificar un error muy generalizado, que atribuye al Registro Público de la Propiedad efectos que son propios de la naturaleza del derecho real, y rectifica también el falso concepto de tercero para efectos de registro." 25

LA REGULACION DE LA PRIORIDAD:

El Código Civil aborda tanto la clasificación de los asientos, como el problema específico de la prelación al enfrentarse una anotación preventiva, con

25 Quinta Época. Tomo LXV. Página 921. "Mederos Lorenzo José Manuel".

un derecho real, conteniéndose estos supuestos que rigen la prioridad en el artículo 3013 que establece:

"La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016.

Si la anotación preventiva se hiciere con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aun cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente."

El artículo 3015 señala: "La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.", reproduce exactamente la disposición del artículo 3017, haciendo nacer la prioridad desde la fecha y hora de la presentación del documento en el Registro Público, salvo el caso del aviso preventivo notarial que se regula en el artículo 3016. El artículo 3017 dispone: " La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación los produjo".

Para los efectos de la reserva de prioridad, se cursarán al Registro dos avisos: el primero cuando vaya a otorgarse una escritura, el segundo aviso se turnará al Registro dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la firma de la escritura.

V.2. PRIMER AVISO PREVENTIVO.

A.- CARACTERISTICAS.

El artículo 3016 , establece que "Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud..."

Conforme a lo antes transcrito, se establece la obligatoriedad para el Notario o Autoridad, de solicitar el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes correspondiente y por ende, solicitar la anotación del primer aviso preventivo en los casos en que legalmente proceda, señalando como sistema para documentarlo la misma solicitud del certificado.

Lo anterior se complementa con las siguientes disposiciones del Reglamento del Registro Público. "Art. 34.- Tratándose de los actos a que se refiere el primer párrafo de artículo 3016 del Código Civil, deberá adjuntarse un certificado por los veinte años anteriores sobre los gravámenes o limitaciones que afecten la finca. El término de vigencia de dichos certificados será de treinta días naturales, que se prorrogará por noventa días, si el segundo aviso preventivo a que se refiere el mismo artículo, es presentado dentro del plazo que el propio precepto establece.

Cuando se trate de la inscripción de actos relativos a las diversas unidades resultantes de condominios, lotificaciones o subdivisiones, no se requerirá un certificado por cada una de ellas cuando se presente el expedido con anterioridad respecto del inmueble de que provengan, siempre y cuando no hayan transcurrido

los plazos a que se refiere la última parte del párrafo anterior, a partir de su fecha de expedición." "Art. 91.- Al solicitarse un certificado de los asientos de una o más fincas, se expresará el tiempo que deba abarcar la certificación y en ésta se harán constar todos los asientos no cancelados que aparezcan durante el lapso solicitado." "Art. 92.- Las certificaciones sobre existencia de gravámenes o de cualquier otro asiento, se harán con vista de todos los antecedentes por el término solicitado."

B.- EFECTOS JURIDICOS.

Con la presentación de la solicitud, el registrador practicará de inmediato la anotación preventiva, la cual tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de su presentación. En consecuencia, dicha anotación dará cumplimiento a la finalidad del Registro, que es la publicidad del acto jurídico que va a ser otorgado por las partes y se formalizará en posterior instrumento público, previniendo o avisando por tanto a terceros de dicha situación, así como constituye y afirma el derecho de prelación o preferencia, desde el momento mismo de su presentación en el Registro Público, en favor del titular de los derechos a que se refiere el acto jurídico mencionado en el propio aviso preventivo.

Ahora bien, dada la naturaleza especial del primer aviso preventivo, que prevee su presentación "cuando vaya a otorgarse" una escritura o instrumento que contenga alguno de los actos a que se refiere el artículo 3016, este acto puede llegar a otorgarse o no, y considerado, por tanto, un plazo prudente y razonable a nuestro juicio de treinta días para conservar su publicidad y prelación, a fin de no obstaculizar o paralizar el registro, tiempo en el cual se considera suficiente para cumplimentar los trámites notariales respectivos, formalizar la operación y dar lugar a la presentación del segundo aviso preventivo que así lo confirme; protegiendo por tanto al titular de los derechos, desde la fecha de la presentación,

y dando seguridad jurídica a la operación. En caso contrario, caducará su vigencia y sus efectos, aún cuando con posterioridad se llegare a presentar el segundo aviso. Al respecto el artículo 35 del Reglamento del Registro Público dispone en su parte conducente que: "...Si durante la vigencia de los avisos preventivos, y en relación con la misma finca o derechos, se presentara otro documento contradictorio para su registro o anotación, éste será objeto de una anotación preventiva, a fin de que adquiera la prelación que corresponda, en caso de que se opere la cancelación o caducidad de alguna anotación anterior, en caso contrario las anotaciones preventivas de dichos documentos quedarán sin efecto."

C.- REQUISITOS.

La solicitud del certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, que surtirá efectos de primer aviso preventivo, deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. Las formas oficiales aprobadas para la solicitud de los certificados, contiene los elementos necesarios par cumplimentar dichos requisitos, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 32 de Reglamento de Registro Público que señala: "El servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos, conforme al formato que establezca la Dirección General, debiendo enumerarla y sellarla para los efectos del artículo 18 de este Reglamento." "Art. 18.- La solicitud de entrada y trámite ...,tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento."

Si la solicitud del primer aviso preventivo no llenare los requisitos previstos, conforme a lo dispuesto por el artículo 94 de Reglamento de Registro Público, se suspenderá el trámite de la solicitud, notificándolo por medio del Boletín Registral al Notario, y por medio de oficio a la Autoridad solicitante a fin de que procedan a hacer las aclaraciones que el caso requiera.

En cuanto a la presentación de la solicitud de anotación del primer aviso preventivo, la ley establece que únicamente el Notario Público, o la Autoridad ante quien se haga el otorgamiento, podrán efectuar dicho trámite y el Registrador estará obligado a anotarlos dentro de un plazo no mayor de veinticuatro horas a partir de aquella en que haya sido presentado, y deberá ser rubricado por el registrador que la practique.

Al respecto, el último párrafo del artículo 3016 al referirse a los "documentos privados" en los que se haga constar alguna de las operaciones que conforme a la ley requieren de certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, en su texto no hace mención alguna de la anotación del primer aviso preventivo, sino sólo señala que el Notario o el juez competente que se cercioren de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes darán el aviso preventivo con vigencia de noventa días; y en caso que la ratificación se realizara ante el Registrador obliga a éste a practicar de inmediato el aviso preventivo. En este último caso, no podemos hablar de "primer" o "segundo" aviso preventivo, pues el Código se refiere a un único aviso preventivo, con vigencia de noventa días.

Ahora bien, debido a que en nuestro tiempo existen organismos tales como el ISSSTE, INFONAVIT, CORETT, y demás que conforme a sus leyes o a la ley que los regula tienen la facultad de titular con un documento equivalente en validez jurídica a una escritura pública. En estos casos, dichos organismos no solicitan del Registro la anotación de aviso preventivo alguno, lo cual a nuestro parecer se fundamenta en dos cosas: i) que siendo dichos organismos los propietarios de los inmuebles y al mismo tiempo quienes los titulan, no hay necesidad de proteger a ningún adquirente; y ii) que en los decretos que otorgan facilidades administrativas a dichos organismos para la titulación de los bienes, se les releva específicamente de la obligación de obtener certificado de libertad de gravámenes.

V.3. SEGUNDO AVISO PREVENTIVO.

A.- CARACTERISTICAS.

El segundo párrafo del artículo 3016, dice "... Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. Si éste se da dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda..."

El texto antes transcrito señala como obligación del notario de presentar el segundo aviso preventivo dentro de las 48 horas siguientes a la firma de la escritura; establece que la vigencia de dicho segundo aviso será de 90 días naturales, contados a partir de que es presentado, retrotrayéndose sus efectos preventivos y de prelación desde la fecha de presentación del primer aviso, siempre y cuando se presente dentro del término de los 30 días naturales que tiene de vigencia dicho primer aviso, protegiendo por tanto la seguridad jurídica en cuanto al acto otorgado por un plazo total que puede ser de hasta 120 días naturales, término suficiente para que ingrese al Registro el testimonio respectivo para su inscripción definitiva, una vez cumplidos todos los requisitos fiscales y administrativos inherentes a la operación objeto de inscripción. Cabe mencionar

que nuestra opinión con respecto a las cuarenta y ocho horas, es que no importa que no se cumpla tal plazo, pues el artículo no establece sanción alguna en dicho caso; nos parece que lo verdaderamente importante de la presentación del segundo aviso es que se realice dentro de los treinta días de vigencia del primero para que sus efectos prelatorios surtan desde tal presentación del primer aviso.

Dicho artículo continúa estableciendo: "...Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación".

Lo anterior es corroborado por el artículo 3017 del Código Civil que dispone que "La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación los produjo".

B.- EFECTOS JURIDICOS:

Con la presentación del segundo aviso preventivo se corrobora la finalidad de seguridad jurídica que con éstos se persigue, protegiendo y tutelando de tal modo los derechos en favor de quien se operará la nueva inscripción del inmueble en los casos de transmisión de dominio, o bien en los casos de constitución de derechos reales sobre el mismo, logrando así una prueba indudable de la prioridad registral y alto índice de confianza y seguridad en el tráfico inmobiliario, remitiéndonos por lo demás a lo antes expuesto al hablar del primer aviso preventivo.

A diferencia de lo que ocurre con el primer aviso, el segundo aviso preventivo se debe presentar para su anotación cuando el negocio jurídico ya se ha concretado en forma definitiva y ya surten por tanto todos sus efectos legales. Pero igualmente, el segundo aviso preventivo, es una anotación preventiva, que se

asienta en relación con una inscripción principal y tiene el carácter de provisional y caduca una vez concluido el término de su vigencia.

C.- REQUISITOS:

Contendrá además de los requisitos formales requeridos para el primer aviso preventivo, la fecha de la escritura, así como su fecha de firma, dato éste sumamente importante para determinar la prelación, en relación con la fecha de presentación del primer aviso preventivo. A tal efecto, nos remitimos de nuevo a lo dispuesto por el artículo 35 del Reglamento, antes transcrito, que se aplica en igual forma para ambos avisos.

FORMA DE REALIZAR LA ANOTACION DE LOS AVISOS PREVENTIVOS:

De acuerdo a las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación en el mes de enero de 1979, que reformaron el Código Civil y pusieron en vigor un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que establecieron el sistema de "Folio Real", nos encontramos en la práctica, que los avisos preventivos hasta la fecha, se practican dentro del sistema tradicional de libros, en la Sección Primera, en sus Series A, mediante un pequeño sello, al margen de la inscripción principal, o dentro del sistema de Folio Real, de introducción gradual de acuerdo a los movimientos del Registro, en la tercera parte del folio real, esto dependiendo si el último antecedente registral que consigna la inscripción de propiedad de la finca se encuentra en uno u otro sistema, por lo cual su anotación difiere en uno y en otro, en tanto que a través del tiempo se logre que todas las inscripciones se trasladen al sistema de folio real. A tal efecto, el artículo tercero Transitorio de dicho Reglamento estableció que "Podrán trasladarse al sistema de folios todos los asientos vigentes relativos a una finca, mediante solicitud por escrito del titular registral a que se acompañará el último título inscrito."

Tenemos entonces en base a la forma en que se lleva a cabo la anotación del aviso preventivo y los efectos que produce que aclarar dentro de cuál categoría de

actos del procedimiento registral cabe clasificar las relativas al mismo. Si se clasifican los actos normales del Registro, conforme al artículo 39 de Reglamento del Registro Público de la Propiedad en notas de presentación, inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones, nos encontramos con las siguientes características generales de cada uno de ellos:

a) Las notas o asientos de presentación, se practican en los libros o folios de entradas para llevar el control de documentos ingresados al Registro Público de la Propiedad, por numeración cronológica para su tramitación;

b) La inscripción es la materialización formal en los libros o folios de registro, con el carácter de principal y definitiva del acto jurídico que ampara el dominio y los derechos reales sobre inmuebles.

La inscripción es la base formal del procedimiento registral inmobiliario, ocupa la parte central en el sistema de libros y la parte primera en el sistema de folios y es el antecedente fidedigno de la propiedad y su titular con la descripción y características completas que conforman la historia de la finca;

c) La anotación preventiva, es el acto del procedimiento registral, por medio del cual se asienta al margen de una inscripción principal o en la tercera parte del folio, y en forma preventiva y temporal, una situación derivada de un acto jurídico que afecta el inmueble al cual se refiere dicha inscripción. Si la inscripción tiene el carácter de principal, la anotación depende y se relaciona exclusivamente con ésta teniendo así un carácter accesorio y derivado, y temporal y transitorio en relación con una situación especial de la finca en cierto momento.

d) La cancelación, es el acto del procedimiento registral, por el cual se dejan sin efecto o sin vigencia, en forma total o parcial, tanto una inscripción, como una anotación, lo cual supone la extinción o la transmisión del derecho inscrito.

De lo antes expuesto, deducimos que, el aviso preventivo encaja dentro de la naturaleza de las anotaciones preventivas, ya que participa de sus características y tendrá como su nombre lo indica, y de acuerdo a su finalidad los efectos de

avisar, de poner en conocimiento de las persona, de advertirles o de prevenirles, que sobre el inmueble a que se refiere la inscripción principal, se va a celebrar o se ha llevado a cabo alguno de los actos jurídicos que conforme al artículo 3016 del Código Civil, obligan a la presentación de dicho aviso.

El artículo 3016 habla de que el registrador practicará al recibir el aviso, "la nota de presentación" en la parte respectiva del folio, al respecto el Reglamento del Registro Público establece que las notas de presentación se practicarán en la tercera parte del folio y contendrán la fecha y número de ingreso de los avisos preventivos; asimismo que la tercera parte del folio real se destinará a practicar las anotaciones preventivas.

No obstante lo anterior, no tenemos duda que tratándose de avisos preventivos éstos serán materia de una "anotación preventiva" y no de una nota o asiento de presentación, como lo establece el artículo 3016, ya que éstos tiene una distinta finalidad.

Continuando con la forma de anotación de los avisos preventivos, éstos deben anotarse por el registrador sin cobro de derechos y en forma inmediata.

Asimismo, el registrador, al anotar el primer aviso preventivo y expedir el certificado de existencia e inexistencia de gravámenes, hará constar en el propio documento del certificado que ha practicado la anotación del aviso preventivo en el respectivo antecedente registral del inmueble.

EXTINCION DE LOS AVISOS PREVENTIVOS:

Los avisos preventivos así como las demás anotaciones preventivas, conforme al artículo 3029 se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción.

Los artículos 3030 y 3031 del mismo ordenamiento, agregan que las inscripciones o anotaciones pueden cancelarse además por consentimiento de las

partes en cuyo favor estén hechas, siempre que conste en escritura pública, o por orden judicial.

A su vez, el artículo 84 del Reglamento del Registro Público señala al respecto que podrán cancelarse las anotaciones preventivas, de oficio o a petición de parte, cuando caduquen o se realice la inscripción definitiva.

Por lo que se refiere a la caducidad de los avisos preventivos, éstos se extinguen por la pérdida de sus vigencia y efectos jurídicos por el sólo transcurso del tiempo previsto en la ley, que para el primer aviso preventivo fija en 30 días naturales y para el segundo aviso en 90 días naturales, lo cual hacen un total hasta de 120 días para el caso de ser presentados en la forma prevista en el artículo 3016, pues en caso contrario, los avisos tendrán en forma independiente los términos de vigencia antes mencionados. Por tanto el registrador al caducar los avisos, podrá cancelarlos de oficio, o bien ya no reportarlos al expedir el certificado que a futuro se solicite, que es lo que en la práctica normalmente se observa.

La extinción de los avisos preventivos, se da sin necesidad de asentar una nota de cancelación del mismo, y por regla general se extinguen al realizarse la inscripción del testimonio o instrumento que consigna el acto o negocio jurídico. De todo lo cual se desprende, que las anotaciones o inscripciones que se cancelan, son la base y fundamento de las nuevas que se practican en favor del nuevo titular de los derechos sobre el inmueble, quien de tal forma logrará certeza y seguridad jurídica y se cumplirá a la vez, con el principio registral del tracto sucesivo.

Consideramos que los otros dos supuestos de cancelación que prevee la ley, o sea por consentimiento de los interesados o por resolución judicial, son casos extraordinarios en materia de avisos preventivos, en razón a que por su propia naturaleza los avisos tienen un plazo breve de vigencia.

El primer supuesto podrá darse por ejemplo en el caso de que las partes se desistan de firmar el contrato respectivo o de una rescisión voluntaria de un

contrato de compraventa, que ocurriera dentro del término de vigencia del primer o segundo aviso preventivo, para dar lugar a una nueva operación, caso en el cual el propio notario debe solicitar al Registro, la cancelación del aviso, y en el segundo supuesto, opera normalmente en los casos de las anotaciones previstas en el artículo 3043 de Código Civil, referentes por ejemplo al levantamiento de embargo, cédulas hipotecarias o providencias precautorias.

V.4.- RESPONSABILIDAD DE REGISTRADOR.

El Registrador es el servidor público, profesional del derecho, auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar bajo su responsabilidad los documentos que se presentan al Registro Público de la Propiedad para su inscripción o anotación y autoriza con su firma los asientos en que se materializa su registro.

El artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece:

"...Son atribuciones de los registradores:

I.- Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables;

II.- Determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir;...

IV.- Ordenar bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma, y

V.- Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables,..."

Dentro de su función calificadora, el Registrador examina los documentos inscribibles y decide su admisión o no en el Registro, establece una comparación entre el documento y las disposiciones legales que le son aplicables, a fin de que el asiento reúna todas las garantías posibles de estabilidad y firmeza. Si el documento cumple con los requisitos legales establecidos por la Ley, el Registrador asienta el acto en el folio de la finca autorizándolo con su firma que es lo que da el toque de legalidad y de consolidación de la Seguridad Jurídica, pues con esto el registrador deja constancia de que el acto del cual se solicitó su registro, fue apto para ingresar a la vida registral y consecuentemente producir sus efectos frente a terceros.

Haciendo una breve pausa, recordemos que Tercero es el elemento subjetivo de la fe pública, la persona a quien se aplican los beneficios y la protección de este efecto de la inscripción "la Seguridad Jurídica" que la misma otorga.

Ahora bien, una vez celebrado un acto o contrato, crea una relación o situación jurídica que todos, incluso los terceros, deben respetar. Es necesario distinguir lo que pudieramos llamar efectos positivos del contrato - derechos y obligaciones creados por el mismo - de los efectos puramente negativos - deber general de respetar la situación jurídica creada por el contrato.

El concepto puramente civil de Tercero es perfectamente aplicable en Derecho Registral, únicamente debe hacerse la salvedad de que el acto o contrato con referencia al cual se hace la determinación de tercero, ha de ser productor de efectos reales, ha de ser un acto traslativo del dominio o constitutivo de derechos reales sobre inmuebles. El tercero que interesa a los efectos registrales, es pues, el que no siendo parte en un acto o contrato constitutivo de un derecho real o traslativo del dominio, ha adquirido con posterioridad alguno de los derechos sobre la misma finca.

Retomando el tema de la Seguridad Jurídica que la inscripción o anotación registral otorga, debemos señalar que dicha Seguridad se funda en la oportuna publicidad de los actos o situaciones jurídicas, para lograr la consiguiente protección de los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios, sustraídos a los efectos de dicha publicidad.

Para tal efecto el Registro Público de la Propiedad permite que la persona que lo solicite, consulte los libros y folios de su archivo y obtenga los certificados de los asientos registrales para enterarse de la situación jurídica que guardan los inmuebles.

En el campo de la contratación, es factor indispensable, para el logro de esta Seguridad, la intervención de los Notarios, quienes formalizan y dan origen al negocio jurídico, que tendrá su culminación en un acto registral, los Notarios se apoyan en los informes y certificaciones que emite el Registro Público de la Propiedad, a fin de poder elaborar el instrumento público, así la correcta y pronta expedición del Certificado de Existencia e Inexistencia de Gravámenes que realiza el Registro Público de la Propiedad es de tal importancia a fin de que se pueda lograr la Seguridad Jurídica necesaria en las operaciones relativas a inmuebles.

A través de la solicitud que el Notario hace de la expedición del Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravámenes, documento que a su vez es solicitud de anotación del Primer Aviso Preventivo, el Registrador, por un lado, certifica el estado del inmueble objeto de análisis y protección, de algunas limitaciones de dominio que pudiera tener, de quien es el titular registral, propietario del bien, y en que modalidad se encuentra su propiedad y por otro lado mediante la anotación del aviso preventivo asegura que va a existir un plazo de vigencia de treinta días en que esta información no va a ser modificada para que bien pueda ser utilizada en provecho de la persona que se informó; que a partir de la fecha de presentación de la solicitud de este certificado no sufrirá modificación alguna, con el fin de que en el tiempo en que se perfeccione el acto jurídico se garantice la seguridad

jurídica; plazo que podrá prorrogarse por noventa días más desde la fecha en que un segundo Aviso Preventivo de modificación a este bien, se presente por parte del Notario.

El Registrador para la expedición del Certificado debe, conforme a la legislación registral, observar lo siguiente:

a) Deberá de expedir el Certificado dentro de los tres días hábiles a partir de presentada su solicitud, tal como lo señala el artículo 95 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad a fin de evitar que transcurra en su trámite el plazo legal de los 30 días en que el Aviso Preventivo surte efectos contra terceros en base a la operación que está por realizarse.

De lo contrario, llendonos al extremo de que se expida el certificado un mes posterior a la presentación de su solicitud y no se anote inmediatamente el Aviso Preventivo, trae como consecuencia que la garantía de estaticidad de la situación jurídica del inmueble sea inválida, por tanto la información siempre es modificable en cualquier momento.

b) En caso de no cumplir con algún requisito que señale la ley la solicitud del Certificado y por consiguiente la anotación del aviso preventivo, el registrador debe dentro de los tres días hábiles de su presentación boletinar en la Gaceta del Boletín Registral, su suspensión, para que el interesado haga las aclaraciones que el caso requiera.

c) Para la correcta y exacta información que el Certificado debe proporcionar, se deberán consultar todos los antecedentes registrales del inmueble, que abarquen veinte años anteriores, haciendo constar en el Certificado los asientos vigentes que sobre gravámenes existan.

d) La anotación de los avisos preventivos se debe practicar dentro de las veinticuatro horas a partir de la presentación de la solicitud, en la tercera parte del folio real de la finca y contendrá número de ingreso, fecha, nombre y número del notario, naturaleza del acto, nombre de las partes y rubrica del registrador. La

fecha es muy importante, ya que a partir de ella adquiere la prelación sobre otro derecho no inscrito y se establece el plazo de vigencia de la anotación, o sea el término de treinta o noventa días, en que se protegerá el derecho anotado a favor de los adquirentes o futuros adquirentes, no dando lugar a que durante ese plazo se inscriba documento contradictorio en relación a la misma finca.

La anotación del Primer y Segundo Aviso Preventivo constituye el pilar de la Seguridad Jurídica en el comercio inmobiliario, por tal razón estas anotaciones se realizan en el libro, al margen de la inscripción de propiedad, si el inmueble todavía está inscrito en él, sin esperar que se materialice el folio real correspondiente, lo que sucederá cuando se inscriba el título a que se refieren las anotaciones en cuestión. Esto hace que la expedición del certificado y la anotación del aviso preventivo se haga con la celeridad requerida sin menoscabo de la Seguridad Jurídica.

Por otro lado, al documento que ingresa al Registro para su inscripción, se le asigna un folio de entrada y trámite con el fin de establecer un sistema prelatorio a los documentos, consistente en primero registrar a quien presentó primero su documento. En este momento el Estado garantiza la seguridad jurídica en cuanto a la hipótesis de proteger a quien primero instó, el problema surge cuando apreciamos que no forzosamente el primero que presentó fue el primero que actuó y si no funciona el Aviso Preventivo tampoco se garantizará la seguridad jurídica en esta etapa de la inscripción.

El Código Civil establece que la responsabilidad del Registrador, para el caso de que en el ejercicio de sus funciones se exceda trasgrediendo los derechos de los particulares, no se limita a sanciones que son simples llamadas de atención o corrección de orden administrativo, sino también alcanzan el pago de daños y perjuicios mediante el correspondiente juicio; hasta las de carácter penal, que pueden llegar incluso hasta la pérdida de la libertad; responsabilidad que puede ser exigida por el perjudicado ante los Tribunales Civiles Ordinarios, en juicio civil

litigando en contra del registrador, ya que en estos supuestos la Administración Pública no tiene responsabilidad subsidiaria por los hechos dañosos del registrador, dado que éste actuaría fuera de la norma, incluso la propia Administración tiene la facultad de suspender el encargo de sus funciones hasta en tanto el Juez competente resuelva sobre el caso de responsabilidad.

En México el registrador en el ejercicio de sus funciones, puede incurrir en responsabilidad civil, administrativa, fiscal y penal. Una mala actuación jurídica puede dar lugar a una o varias responsabilidades.

Responsabilidad Civil.

Para configurar la responsabilidad civil se consideran tres elementos:

- a) La existencia de un daño material o moral en el sujeto pasivo;
- b) Que el daño se haya producido como consecuencia de la abstención o negligencia, falta de previsión o intención de dañar, es decir, que haya culpa o ilícitud en el registrador;
- c) Que exista relación de causalidad entre el daño causado y la actuación o abstención ilícita o culpable.

Se entiende como daño: el "daño emergente", y en consecuencia se debe establecer el patrimonio al estado anterior a la realización de la conducta.

Se entiende como perjuicio: "el lucro cesante" y en consecuencia debe pagar las cantidades que dejó de percibir la víctima.

La cuatificación de los daños y perjuicios se hace incidentalmente una vez que haya sentencia condenatoria.

El Código Civil para el Distrito Federal, define los daños y perjuicios de la siguiente manera:

"Art. 2108.- Se entiende por daños la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación.

Art. 2109.- Se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación."

El Registrador como profesional y técnico del derecho, debe responder de la culpa ya sea grave o leve; en el ejercicio de sus funciones puede incurrir en responsabilidad civil, en los casos que establece el artículo 3003 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice:

"Los encargados y los empleados del Registro Público, además de las penas que les sean aplicables por los delitos en que puedan incurrir, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieren lugar cuando:

I.- Rehusen admitir el título, o si no practican el asiento de presentación por el orden de entrada del documento o del aviso a que se refiere el artículo 3016;

II.- Practiquen algún asiento indebidamente o rehusen practicarlo sin motivo fundado;

III.- Retarden, sin causa justificada, la práctica del asiento a que dé lugar el documento inscribible;

IV.- Cometan errores, inexactitudes u omisiones en los asientos que practiquen o en los documentos que expidan; y

V.- No expidan los certificados en el término reglamentario.

Asimismo el artículo 3004 del mismo ordenamiento establece:

"Las sentencias firmes que resulten en aplicación al artículo anterior, incluirán la inhabilitación para el desempeño del cargo o empleo hasta que sea pagada la indemnización de daños y perjuicios que en su caso corresponda.

Responsabilidad Administrativa.

Independientemente de las responsabilidades en que incurra el registrador como servidor público, puede ser sancionado administrativamente.

La sanción administrativa oscila de la amonestación hasta la destitución del cargo.

Responsabilidad Fiscal.

Los registradores tienen la facultad, obligación y responsabilidad de cuantificar el monto de los derechos que se tienen que pagar por la inscripción o anotación de un documento.

Por otro lado el Código Fiscal de la Federación señala en el artículo 72 "Los funcionarios y empleados públicos que en ejercicio de sus funciones conozcan de hechos u omisiones que entrañen o puedan entrañar infracción a las disposiciones fiscales, lo comunicarán a la autoridad fiscal competente para no incurrir en responsabilidad, dentro de los quince días siguientes a la fecha de que tengan conocimiento de tales hechos u omisiones..."

Por lo que al Aviso Preventivo se refiere, recordemos que el artículo 3016 señala que su anotación se hará sin cobro de derecho alguno, pero para que se solicite la anotación del primer aviso, éste se deberá documentar en la solicitud del Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, el que sí genera pago de derechos para su expedición.

Responsabilidad Penal.

El registrador está sujeto a las penas económicas y corporales establecidas en el Código Penal del Distrito Federal, pues en virtud de su cargo no goza de ningún fuero, ni tratamiento distinto al común de los servidores públicos.

La aplicación de las sanciones penales es independiente de las que administrativamente proceda.

Por último queremos comentar que el registrador no sólo observa disposiciones de carácter general en el Código Civil, Código de Procedimientos Civiles, y el Reglamento correspondiente, sino además debe observar las contenidas en la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, Ley de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Ley de Inversiones Extranjeras, Código Penal, Código Fiscal de la Federación y otros

ordenamientos en que aparejada a la observancia o inobservancia de la ley se encuentra la sanción correspondiente.

CONCLUSIONES.

PRIMERA.- La razón jurídica de la existencia del Aviso Preventivo fue la de crear una medida legal para otorgar una mayor seguridad a las operaciones relacionadas con la propiedad, para hacerlas del conocimiento de terceros aún antes de que las mismas se hubiesen perfeccionado, es por ello que en la práctica al primer Aviso Preventivo se le conoce técnicamente como "solicitud de reserva de prioridad".

SEGUNDA.- El Registro Público de la Propiedad supera el simple almacenamiento de actos registrales para procurar su debido y oportuno conocimiento por la comunidad, a fin de garantizar la plena seguridad jurídica, así como la publicidad y transparencia registral que deben ser normas de excelencia en la organización y operación de todos los Registros Públicos.

TERCERA.- La Institución del Registro Público esta encargada de realizar los actos administrativos que conforme a la ley, tienen por objeto proporcionar un cierto tipo de información en respuesta a un determinado interés de los particulares. Estos actos son administrativos por lo que es preciso establecer una distinción entre el contenido de la información que suministra y los medios idóneos para que éste alcance su máxima difusión y efectividad en orden a la magnitud de los sectores interesados.

CUARTA.- El Notario y el Registro Público de la Propiedad son las dos Instituciones que sirven de pilares al tráfico de bienes inmuebles por que tienen como finalidad dar Seguridad Jurídica en la creación, transmisión, modificación y extinción de derechos reales y posesión de inmuebles.

QUINTA.- La actividad registral debe apegarse a la reglamentación legal, por lo que ha de respetarse el principio de legalidad en el que se garantice la exactitud de los actos registrables para la completa efectividad de los mismos.

SEXTA.- El Notario para instrumentar un documento traslativo de dominio, necesita informarse mediante el Certificado de Existencia e Inexistencia de Gravámenes del estado jurídico en que se encuentra un inmueble y para que el documento no permanezca en la clandestinidad, debe ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

SEPTIMA.- La garantía de estaticidad de la situación jurídica del inmueble que produce la anotación del Aviso Preventivo en el folio real correspondiente, depende de que el Registrador expida correctamente y en el plazo que la ley y el Reglamento establecen el Certificado de Existencia e Inexistencia de Gravámenes.

OCTAVA.- La seguridad jurídica que otorga el Aviso Preventivo se funda en su correcta y oportuna anotación, logrando con ello su perfeccionamiento y la consiguiente protección de los derechos anotados frente a posibles derechos contrarios, sustraídos a los efectos de dicha publicidad.

NOVENA.- Es necesario que el Registro Público de la Propiedad cuente con un sistema de cómputo que contenga información actualizada respecto a las inscripciones y anotaciones realizadas en los folios reales, para evitar retraso del servicio que el mismo proporciona.

DECIMA.- El Registrador de la propiedad debe cumplir con los plazos que las leyes y reglamentos establecen para realizar la inscripción y anotación de los actos y hechos jurídicos, así como en la expedición de las certificaciones que tiene a su cargo, ya que por medio de su función logra que el Estado proporcione el servicio social que por ley le corresponde al otorgar publicidad a los actos jurídicos, de lo contrario se produce una afectación a los derechos de terceros.

DECIMA PRIMERA.- Los Registradores responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieran lugar cuando no practiquen el asiento de presentación por el orden de entrada del Aviso Preventivo.

DECIMA SEGUNDA.- En un Estado de derecho y servicio como es el Estado mexicano, la seguridad jurídica y el sentido social de propiedad se inscriben como decisiones jurídico-político fundamentales, elevadas a rango de garantía constitucional, es por ello que nuestra legislación ha dispuesto para seguridad de la ciudadanía y la paz pública que se registren todos aquellos actos que se vinculan con la dinámica patrimonial de las personas físicas y morales.

DECIMA TERCERA.- Si en relación con una misma finca se asienta una anotación preventiva de un documento contradictorio al derecho que consigna el Aviso Preventivo, el documento solo adquirirá la prelación que corresponda en caso de que opere la cancelación o caducidad del aviso y en consecuencia el derecho a que el mismo se refiere.

DECIMA CUARTA.- Es necesario que el público en general tenga acceso al Derecho Registral, es decir, hacer del conocimiento de los derechos y obligaciones que tiene ante una Institución tan importante como es el Registro Público de la Propiedad, para lo cual el Estado necesita utilizar los medios idóneos como son la televisión y la radio, y así concientizar a la gente de las actividades que se llevan a cabo en dicha institución.

DECIMA QUINTA.- La publicidad de las distintas operaciones relacionadas con la propiedad, protegen a un tercero adquirente de buena fe que ignorando la existencia de una operación determinada, pudiera llevar a cabo alguna otra operación, relacionada con el mismo inmueble.

PROPUESTA.

El riesgo de no dar o no anotar el Aviso Preventivo oportunamente, siempre estará latente por diversos factores y por lo tanto consideramos que la solución es que el plazo de vigencia tanto del primer y segundo aviso preventivo sea de sesenta días naturales, término en el cual el Notario podrá llevar a cabo las gestiones necesarias para concluir el acto jurídico que se está llevando ante su fe y expedir el testimonio de la escritura respectiva e ingresarlo al Registro Público.

BIBLIOGRAFIA.

- 1.- Borja Soriano, Manuel. "Los Sistemas de Registro Público" México, D.F. 1932.
- 2.- Carral y de Teresa, Luis. "Derecho Notarial y Derecho Registral" 1a. Edición, México 1965.
- 3.- Colín Sánchez, Guillermo. "Procedimiento Registral de la Propiedad" 3a. Edición, Editorial Porrúa, S.A.. México 1985.
- 4.- García Maynez, Eduardo. "Filosofía del Derecho". 5a. Edición, Editorial Porrúa, S.A.. México 1986.
- 5.-González Martínez, Jerónimo. "Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil". Madrid 1948.
- 6.- Lacruz Berdejo, José Luis. "Derecho Inmobiliario Registral". Librería Bosch, Barcelona 1968.
- 7.- López Medel, Jesús. "Teoría del Registro de la Propiedad como Servicio Público"

- Madrid 1959.
- 8.- Margadant S., Guillermo Floris. "Derecho Romano".
11a. Edición, Editorial Esfinge, S.A..
México 1982.
- 9.- Mateos Alarcón, Manuel. "Estudios sobre el Código Civil del
Distrito Federal promulgado en 1870
con anotaciones relativas a las
reformas introducidas por el Código de
1884".
- 10.- Pérez Fernández del Castillo
Bernardo. "Derecho Registral".
2a. Edición, Editorial Porrúa, S.A..
México 1991.
- 11.- Pérez Fernández del Castillo.
Bernardo. "Historia de la Escribanía en la Nueva
España y del Notariado en México"
2a. Edición, Editorial Porrúa, S.A..
México 1988.
- 12.- Recasens Siches, Luis. "Introducción al Estudio del Derecho"
8a. Edición, Editorial Porrúa, S.A..
México 1990.
- 13.- Roca Sastre y Roca Mancunill. "Derecho Hipotecario"
Tomo I, 7a. Edición, Editorial Bosch.
Barcelona 1979.

14.- Roca Sastre, Ramón M.

"Instituciones de Derecho Hipotecario"
Tomos I y II, Editorial Reus.
Madrid 1947.

15.- Sanz Fernández, Angel.

"Instituciones de Derecho Hipotecario"
Tomo II, Editorial Reus.
Madrid 1953.

OTRAS PUBLICACIONES CONSULTADAS.

1.- Actualización Registral en México.

Emitido por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

México 1982.

2.- Memoria del II Seminario Nacional Sobre Notariado y Registro.

Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

México 1985.

3.- Memoria de la Primera Jornada Nacional sobre Derecho Registral.

Asociación Nacional del Notariado Mexicano e Instituto Mexicano del Derecho Registral.

México 1989.

4.- Derecho Registral, tomos uno, dos y tres.

Emitidos por la Universidad Nacional Autónoma de México.

5.- Memoria del Primer Seminario Nacional sobre Notariado y Registro.

Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

ORDENAMIENTOS JURIDICOS CONSULTADOS.

1.- Código Civil para el Distrito Federal.

61a. Edición, Editorial Porrúa, S.A..

2.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

3.- Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1870.

Imprenta de Aguilar e Hijos. México, 1882.

4.- Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1884.

Edición Oficial.

5.- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la

República en Materia Federal de 1928.

6.- Código Civil de España.

12a. Edición, Editorial Tecnos.

Madrid 1993.

7.- Legislación Hipotecaria.

Editorial Colex.

Madrid 1992.

JURISPRUDENCIA.

1.- Jurisprudencia Registral Inmobiliaria 1917-1988.

Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C.

México 1989.

2.- Jurisprudencia Registral Inmobiliaria y Mercantil 1917-1989.

Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C.

México 1990.

HEMEROGRAFIA.

Diarios Oficiales de la Federación de Fechas:

- a).- 17 de enero de 1952, que contiene Decreto que reforma varios artículos del Código Civil para el Distrito Federal.**
- b).- 15 de diciembre de 1952, donde se publica el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal.**
- c).- 3 de enero de 1979, que contiene las reformas del título segundo de la tercera parte del libro cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, intitulado Del Registro Público.**
- d).- 17 de enero de 1979, donde se publica el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal.**
- e).- 6 de marzo de 1980, donde se publica el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal.**
- f).- 5 de agosto de 1988, donde se publica el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal.**