

881309

21
29



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO
PLANTEL LOMAS VERDES

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNIVERSIDAD
NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
NUMERO DE INCORPORACION 88901251 - 6

TITULO
EFFECTOS JURIDICOS DEL EMBARGO
TRABADO EN BIEN INMUEBLE NO INSCRITO
EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO EN EL ESTADO DE MEXICO

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A:
OSCAR SANCHEZ JUAREZ

DIRECTOR DE LA TESIS: MARIA SOFIA VILLA CABALLERO
REVISOR DE LA TESIS: ALEJANDRO RIVERA CANO

NAUCALPAN, EDO. DE MEXICO

A 15 DE JULIO DE 1996

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A MIS PADRES DON JERO Y DOÑA VICKY:

POR ESE GRAN APOYO QUE HE
RECIBIDO INCONDICIONALMENTE,
QUE HA SIDO POR TODA LA VIDA.
GRACIAS A USTEDES ESTOY DONDE
ESTOY Y SIEMPRE ADELANTE.

A MI NOVIA EMMA:

GRACIAS POR ESTAR A MI
LADO SIEMPRE QUE LO HE
NECESITADO, PORQUE TU
ME CONOCISTE DE ESTU-
DIANTE, CON MUCHO AMOR
Y CARIÑO.
MUCHAS GRACIAS POR TU
APOYO.

**A MIS HERMANOS
PEDRO, DANIEL Y GERARDO:**

CON MUCHO CARIÑO Y ESPERANDO
LES PUEDA SER PARTE PARA LA
REALIZACION DE SUS FUTURAS
METAS.

A MIS PROFESORES:

*QUIENES GRACIAS A SUS ENSEÑANZAS,
APRENDI EL SIGNIFICADO DE MUCHAS
COSAS Y UNA DE ELLAS EL DE REALI-
ZARME COMO LICENCIADO EN DERECHO.*

A MIS AMIGOS:

**LIC. TOMAS HERNANDEZ Y
LIC. CONSUELO CRUZ.**

*QUIENES ME INICIARON EN
LA ABOGACIA Y ME CONDU-
JERON POR EL CAMINO CO-
RRECTO DEL DERECHO.*

**A MI AMIGO
LIC. SERGIO DIAZ HERNANDEZ:**

*POR SU GRAN APOYO MORAL
Y ACERVO CULTURAL EN
EL DESEMPEÑO Y EJERCICIO
PROFESIONAL.*

**A MIS COMPAÑEROS LITIGANTES
Y AMIGOS EN GENERAL:**

*GRACIAS POR SU COMPRENSION
Y QUE FORMAN PARTE DE UNA
MAS DE MIS METAS, HECHAS
REALIDAD.*

I

I N D I C E

Introducción	IV
CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTORICOS EXTERNOS Y NACIONALES DE LA PROPIEDAD Y SU REGISTRO.....	5
1.1 Generalidades.....	5
1.2 Antecedentes históricos de la Propiedad y su registro en Roma.....	5
1.2.1 Antecedentes de la Propiedad en Roma.....	6
1.2.2 Durante la República.....	10
1.2.3 Durante el Imperio.....	15
1.3 Antecedentes históricos de la Propiedad y su registro en España.....	18
1.4 Antecedentes históricos de la Propiedad y su registro en México.....	22
1.4.1 En el México Prehispánico.....	23
1.4.2 En la Nueva España durante la Colonia.....	28
1.4.3 En el México independiente hasta la Revolución Mexicana en 1910.....	35
1.4.4 Durante el México contemporáneo hasta nuestros días.....	40
2.- CAPITULO II. CONCEPTOS FUNDAMENTALES DE NUESTRA INVESTIGACION...	44
2.1 Generalidades.....	44
2.2 Descripción del Derecho Público Registral.....	44
2.3 Descripción de la institución denominada Registro Público de la Propiedad y del Comercio.....	47

II

2.4 Función pública y social del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.....	50
3.- CAPITULO III. DE LOS SISTEMAS Y PRINCIPIOS REGISTRALES.....	54
3.1 Generalidades.....	54
3.2 Estudio de los diversos sistemas registrales....	54
3.3 Del sistema registral seguido en el Estado de México.....	64
3.4 De los principios registrales y sus alcances....	67
4. CAPITULO IV. DE LA VIA DE ASENTAMIENTO EN EL REGISTRO PUBLICO DE DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO Y SUS EFECTOS JURIDI- COS.....	111
4.1 Generalidades.....	111
4.2 Delimitación del concepto vía de asentamiento o embargo precautorio.....	112
4.3 Procedimiento a efecto de cumplimentar la vía de asentamiento o embargo precautorio dentro del proceso civil del Estado de México.....	117
4.4 Efectos que produce la inscripción del embargo precautorio de que se trata.....	127
5. CAPITULO V. PROBLEMATICA JURIDICA DEL EMBARGO TRABADO SOBRE BIE- NES INMUEBLES NO INSCRITOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL ESTADO DE MEXICO Y ALTERNATIVA DE SOLUCION.....	137
5.1 Generalidades.....	137
5.2 Delimitación de la problemática que se presenta cuando se da el supuesto referido en el rubro de este capítulo.....	137

III

5.3 Alternativa de solución propuesta por nosotros a la problemática señalada.....	141
Conclusiones.....	146
Bibliografía.....	148
Legislación.....	150
Jurisprudencia.....	150

IV

I N T R O D U C C I O N

En la medida de nuestros conocimientos dirigidos a la formación e integración de estudios que puedan ofrecer en un futuro normas y conclusiones, que se espera sean tomadas en cuenta por nuestros Legisladores, con el objetivo y apoyo a nuestros compañeros litigantes. Hemos tomado un tema difícil a la investigación, para llenar un anhelo que como litigante nos hemos visto en la necesidad de afrontarlo ya en la práctica profesional, de que nos vemos imposibilitados de poder rematar una casa que carece de antecedentes registrales, por que muchas de las veces la población se opone rotundamente a regularizar sus propiedades, o bien, a legalizar las enajenaciones en su favor y valorar que tan importante es nuestra institución del Registro Público de la Propiedad, cuya finalidad es, la de proporcionar seguridad jurídica y publicidad a los actos jurídicos que conforme a derecho se llevan a cabo frente a público, terceros y en general, por consiguiente tener que declarar insolvente el ejecutado en un juicio Ejecutivo Mercantil, ya que el bien raíz que funcionaría como garantía para pagar lo

reclamado como suerte principal, no es objeto de adjudicación forzosa, por que en nuestra legislación no está contemplada de acuerdo al ordenamiento categórico en nuestro Código de Procedimientos Civiles, específicamente en su artículo 761, que nos solicita en obvio un certificado de libertad de gravamen sobre el bien que vamos a rematar, de lo contrario no será posible la realización forzosa del mismo.

Ya en la investigación, nos hemos documentado en relación a la trascendencia que tiene la transmisión de la propiedad y su registro, recurriendo a diferentes autores y tesis de Jurisprudencia por parte de nuestra Suprema Corte de Justicia, desde los Romanos hasta nuestros días.

Por lo que en la antigua Roma, en donde la adquisición y transmisión de la propiedad estaba cuidadosamente regulada, tan es así que quien no cumplía ciertos requisitos no podía adquirirla, tan es el caso dentro de los modos derivativos de su adquisición que tuvieron más auge fueron dentro del sistema de las acciones de la ley: La mancipatio, La in iure cessio y

VI

La traditio, figuras jurídicas que trajeron consigo el nacimiento de nuestro Registro Público de la Propiedad, que ya en la actualidad con una institución formal y dependiente del poder ejecutivo, tiene como suya la finalidad de la publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil e informará a terceros de la situación jurídica actual en su primera sección sobre cada bien inmueble que a detalle se encuentra registrado en volumen individual, que tiene efectos declarativos, porque tal y como lo ha resuelto la Suprema Corte de Justicia; Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad, tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el Derecho, como muchos pretenden atribuirle.

Ya qué como es llamado por nuestra doctrina el embargo como un acto ejecutivo que se integra al proceso de ejecución, con la finalidad de asegurar los fines de la ejecución, lo que nos conduce a la realización, adjudicación y administración forzosa de los bienes

VII

embargados, cuyo fin primordial del embargo, es el efecto asegurativo y subordinado de los bienes, tomando en cuenta que en la realidad podemos embargar casi todas las cosas dentro del comercio, pero no todas pueden ser sujetas de adjudicación forzosa, porque caemos en la laguna específica, en donde los bienes inmuebles y el efecto de poder cumplimentar la vía de asentamiento del embargo precautorio practicado sobre este mismo en el Registro Público de la Propiedad, es imposible porque carece de antecedentes registrales, por que los diferentes ordenamientos legales prescriben la obligación de registrar las Actas de Embargo que recaigan sobre bienes raíces, y así mismo se exige que estos aparezcan inscritos a nombre del deudor en el Registro Público que corresponda, por que de no ser así, sólo ameritan por disposición de la ley, una anotación marginal o preventiva. Esta configuración nos conduce a considerar que, para que el embargo esté perfectamente constituido, es necesario que se haga anotar en el Registro, de lo contrario, simplemente le bastará enajenar la finca trabada al deudor, para burlar totalmente los derechos del deudor, por lo que en este trabajo, lo que

VIII

pretendemos es, proponer una solución cuyo objetivo es, no nada más llevar a cabo trance y remate sobre bienes reconocidos sobre el Registro Público, sino también sobre inmuebles rústicos considerados dentro del régimen de la propiedad privada y que por importante son objeto de un valor físico y real cierto y en dinero y por tal motivo si puedan ser considerados como garantía y motivo de venta o adjudicación forzosa.

Es por ello, que se recurre a la experiencia o a las enseñanzas que dan los autores extranjeros, mismas que se tratan de reproducir en este tema de tesis. Por último, nuestra tarea es hacer una obra de utilidad para el que se dedique al estudio profundo por este tema y si desde luego llega a tener la trascendencia que se espera, se habrá cumplido ese anhelo, que como litigante se afronta.

EFFECTOS JURIDICOS DEL EMBARGO TRABADO EN BIEN INMUEBLE NO INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL ESTADO DE MEXICO.

INTRODUCCION.

CAPITULO I.- "ANTECEDENTES HISTORICOS EXTERNOS Y NACIONALES DE LA PROPIEDAD Y SU REGISTRO".

1.1.- Generalidades

1.2.- Antecedentes históricos de la propiedad y su registro en Roma.

1.2.1. Durante la Monarquía.

1.2.2. Durante la República.

1.2.3. Durante el Imperio.

1.3.- Antecedentes históricos de la Propiedad y su registro en España.

1.4.- Antecedentes históricos de la Propiedad y su registro en México.

1.4.1. En el México Prehispánico.

1.4.2. En la Nueva España durante la Colonia.

1.4.3. En el México independiente hasta la Revolución Mexicana de 1910.

1.4.4. Durante el México contemporáneo hasta nuestros días.

CAPITULO II. "CONCEPTOS FUNDAMENTALES DE NUESTRA INVESTIGACION".

2.1.- Generalidades.

2.2.- Descripción del Derecho Público Registral.

- 2.3.- Descripción de la institución denominada Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- 2.4.- Función pública y social del Registro Público de la propiedad y del Comercio.

CAPITULO III. "DE LOS SISTEMAS Y PRINCIPIOS REGISTRALES".

- 3.1.- Generalidades.
- 3.2.- Estudio de los diversos sistemas registrales.
- 3.3.- Del sistema registral seguido en el Estado de México.
- 3.4. De los principios registrales y sus alcances.

CAPITULO IV. "DE LA VIA DE ASENTAMIENTO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO Y SUS EFECTOS JURIDICOS".

- 4.1.. Generalidades.
- 4.2.- Delimitación del concepto, "vía de asentamiento o embargo precautorio".
- 4.3.- Procedimiento a efecto de cumplimentar la vía de asentamiento o embargo precautorio dentro del proceso civil del Estado de México.
- 4.4.- Efectos que produce la inscripción del embargo precautorio de que se trata.

CAPITULO V.- "PROBLEMATICA JURIDICA DEL EMBARGO TRABADO SOBRE BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL ESTADO DE MEXICO Y ALTERNATIVA DE SOLUCION".

5.1.- Generalidades.

5.2.- Delimitación de la problemática que se presenta cuando se da el supuesto referido en el rubro de éste capítulo.

5.3.- Alternativa de solución propuesta por nosotros a la problemática señalada.

Conclusiones.

Bibliografía

Jurisprudencia.

CAPITULO I.- "ANTECEDENTES HISTORICOS EXTERNOS Y
NACIONALES DE LA PROPIEDAD Y SU REGISTRO"

1.1- GENERALIDADES.-

En este primer capítulo de nuestra investigación nos interesa dejar constancia, aunque sea en una forma general de los antecedentes históricos externos y nacionales relativos a la propiedad y sus registros, procurando encontrar en ellos la evolución de las diversas sociedades que aquí se señalan hasta llegar a la época del México Contemporáneo; consideramos que con estos antecedentes estaremos en la posibilidad de abordar en nuestro capítulo siguiente los conceptos fundamentales de nuestra investigación para que con ellos vayamos adentrandonos al tema medular que nos permitimos poner a consideración de este Honorable Jurado.

1.2.- ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA PROPIEDAD Y SU
REGISTRO EN ROMA

Nuestro sistema Jurídico es romanista precisamente porque nuestro cuerpo de leyes encuentra su sustento teórico histórico en el Derecho Romano que nos es heredado vía España por virtud de la

conquista y el consiguiente dominio que por mas de trescientos años tuvo la corona Española en México; naturalmente que los romanos a su vez fueron herederos de la cultura griega, pero en materia jurídica los romanos perfeccionaron esa cultura.

Ante el anterior orden de ideas y si queremos realizar un estudio histórico de cualquier institución jurídica en nuestro país por riguroso orden metodológico se debe estudiar referida institución con sus antecedentes en Roma. En sus tres grandes etapas: Monarquía, República e Imperio., España después de la Unificación de las Coronas, y México Prehispánico, Colonia e Independiente; lo que pretendemos hacer en los siguientes subincisos.

ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD EN ROMA

1.2.1.- DURANTE LA MONARQUIA

Haciendo referencia al autor Sabino Ventura Silva y al maestro Guillermo Flores Margadant "...Roma se funda en el año 753 A.C., según la Leyenda de Rómulo y

Remo, quiénes fueron amamantados por una loba...",(1) fecha en que prácticamente da inicio una nueva era para la sociedad occidental entera de grandes evoluciones y sobre todo por el mundo del derecho.

Por otro lado, los maestros José de Jesús Ledezma y Beatriz Bernal, consideraron como la mayoría de los autores que "...estimaron que la Población Romana nació de la fusión de otras razas o tribus :ramneses (latinos) ticienses (sabinos) y luceros (etruscos)...".(2) cuyos orígenes se atribuyen a la raza indoeuropea.

En Roma como en otros lugares del mundo, el desarrollo de la institución de la propiedad es similar, en un principio imperó el régimen de comunidad agraria, la tierra pertenece a la gens o a la tribu, posteriormente nace la propiedad familiar convirtiéndose después en propiedad privada por concesión del estado.

(1).- Ventura Silva, Sabino Derecho Romano Privado. Edit. Porrúa Undécima Edición. México 1992. Pág. 3, También se puede consultar al maestro Florines Margadant S. Guillermo en su obra Derecho Romano Privado. Edit. Esfinge XVI Edición. México 1987. Pág. 233.

(2).- Ibidem.

Hemos observado que sobre este punto no existe controversia, pues generalmente las sociedades se estructuraron bajo un régimen de propiedad comunal para que con el tiempo cayeran a una estructura de propiedad privada como la que prevalece en nuestros días.

Si bien es cierto que se trata de un derecho consuetudinario que empieza a tener matices de derecho escrito con la publicación de las 12 tablas, ya el jurista Gayo mencionado por AGUSTIN BRAVO GONZALEZ, refiere:

"... La adquisición y transmisión de la propiedad estaba cuidadosamente regulada y quien no cumpla estas regulaciones no adquiriría la propiedad como veremos:

SED POSTEA DIVISIONEM ACCEPIT DOMINIUM, UT ALIUS
POSSIT

ESSE EX IURE QUIRITIIUM DOMINUS, ALIUS - IN
HABERE.

Pero posteriormente la propiedad se divide, de tal modo que se pudo ser propietario por el derecho de los quirites o tener la cosa in bonis, añade a continuación el texto de Gayo da la razón siguiente: pues si a ti no te mancipo ni cedo en derecho una cosa

mancipi, si no que tan sólo te la entrego, esa cosa estaba en tus bienes - in bonis - pero permanecerá mía por el derecho de los quirites, hasta que tu poseyéndola, por la Usucapio empieza a ser tuya con pleno derecho, esto es, será tanto in bonis causa como por derecho de los quirites, como si te hubiera sido mancipada o cedida en derecho, el plazo para que prescribiera una cosa mueble era de un año y de dos años para los inmuebles, como lo disponían las doce tablas...".(3).

Como se ve la época descrita data del año 753 A.C. AL 509 A.C. previo a la República, la polis romana dentro de su estructura jurídica vive bajo el sistema procesal civil de las legis acciones, o acciones de la ley; de conformidad con este sistema existieron diversas figuras jurídicas a través de las cuales se podían transmitir o adquirir los diversos derechos reales como lo fueron las figuras de la Mancipatio, la Ocupatio, la Prescriptio o Usucapio, entre otras; el derecho consuetudinario romano era un derecho extremadamente formal o solemne, ritual; la demanda civil en esta fase, así como durante el

(3).- Bravo Gonzalez, Sabino Derecho Romano Privado.
Edit. UNAM, México 1963. Pág. 301.

período formulario debían presentarse en forma oral, por lo que las partes se vieron obligadas al empleo de testigos para que estos diesen fe de los términos en los que hubiese quedado planteada la litis; porque la demanda escrita no apareció hasta el siglo VI de nuestra era con el jurisconsulto Justiniano, ya cuando el Derecho Romano fue codificado.

Por otro lado con los quirites que eran una especie de fedatarios públicos a través de los cuales quedaba registrada una transacción inmobiliaria aparece un incipiente Registro Público que con el tiempo se iría desarrollando hasta la aparición de un Registro Público de la Propiedad formal como es el que prevalece en los quirites.

1.2.2.- DURANTE LA REPUBLICA

La República fue el segundo período de la historia en Roma, antes de la etapa imperial desarrollándose los modos de adquirir la propiedad a título particular.

Por lo que respecta a la tutela de la propiedad, encontramos innovaciones profundas, tan es así, que ya se

especifican diversos modos de adquisición, conservación y pérdida de la propiedad a título particular.

Según la época a la que hace mención el autor SABINO VENTURA SILVA "... 510 A. de C.- en este período se instaura la República..." (4)

Su denominación antes de JUSTINIANO: es decir antes del siglo VI"...Se llaman modos de adquirir la propiedad, aquellos hechos jurídicos que el ordenamiento declara idóneos para crear los particulares, un derecho de propiedad o para transmitirlo de uno a otro sujeto..." (5).

Dentro de los modos derivativos de adquisición podemos señalar las siguientes dentro del sistema de las legis actiones (o acciones de la ley: "LA MANCIPATIO", "LA IN IURE CESSIO" y "LA TRADITIO".

I.- La.- "Mancipatio": Esta se realizaba de acuerdo a las siguientes formalidades: En presencia de cinco testigos, ciudadanos romanos y puberes, y de otra sexta persona (libripens), que sostiene una balanza, el

(4) Ob. Cit. Pág. 11.

(5) Ob. Cit. Pág. 151.

que va a adquirir la propiedad (mancipio accipiens), golpea uno de los platos de la balanza con un trozo de bronce y al propio tiempo pronunciaba una fórmula solemne afirmando que la cosa se hace suya con apego al derecho de los quirites, por ejemplo (si la cosa era un esclavo), diría "Ser mío éste esclavo según el derecho de los quirites y que lo he comprado con esta moneda y esta balanza de metal"; no olvidemos que dentro del Derecho Romano la diferencia de la época prehispánica mexicana para los romanos el esclavo tenía la calidad de una "res", es decir cosa, jamás era una persona como si lo fuese dentro de nuestra cultura prehispánica para los aborígenes mexicanos o náhuatl.

Si la cosa era mueble, debía de estar presente, y si era inmueble, se utilizaba algo que la simbolizase; una teja, un terrón, etc.; ésta solemnidad era elemento constitutivo del acto traslativo de la propiedad; por otro lado:

"... La mancipatio fué originalmente una verdadera venta, cambio inmediato de cosa contra precio (el metal); Pero en la época propiamente histórica era un simbolismo imaginaria venditio que operaba la adquisición del

dominio, cualquiera que sea el título. Venditio, por que aún se aparenta pagar; imaginaria, porque la causa por la cual la propiedad se transmite puede ser cualquier otra que la venta..." (6).

II.- LA "IN IURE CESSIO"

Era una especie de abandono, que hacía el propietario de la cosa al adquirente, in iure (en Derecho), ante el Magistrado, en forma ficticia, pues se simulaba un proceso acerca del dominio de la cosa.

"... Puestos previamente de acuerdo el enajenante y el adquirente comparecían ante el pretor con la cosa, cuando era mueble,; si la cosa es inmueble era necesario transportarse al lugar; pero es probable que en la época clásica no se exigía ya este requisito contentandose con llevar un fragmento que representase el inmueble. El adquirente ponía la mano sobre la cosa y pronunciaba una fórmula solemne: AIO HANC REM (HUNC FUNDUM HUNC HOMINUM, ETC), MEAM ESSE EX IURE QUIRITIUM; afirmaba ser el propietario según el Derecho Civil. Después, el Magistrado pregunta al cedente si opone
(6) Ob. Cit. Pág. 157.

alguna pretensión contraria. Si no protesta, el Magistrado declara propietario de la cosa al adquirente (addicit)..." (7).

En conclusión, la in iure cessio era un pleito simulado mediante el cual se transmitía la propiedad las partes están de acuerdo, acudiendo ante una autoridad de carácter público, terminando esta controversia y de conformidad con el demandado a la pretensión del demandante.

"LA TRADITIO"

Se da como una forma de poder adquirir cualquier tipo de propiedad, sin las formalidades que exigían las figuras anteriores y ante ninguna autoridad.

En La Traditio, por no tener contempladas las clases de ritos y actos formales, la enajenación de la cosa por parte del (tradens) y la adquisición de la misma por parte del (accipiens) en los romanos no era suficiente como justa causa, si no más bien para que realmente se diera la traslación de la propiedad, el enajenante necesitaba poner en posesión al adquirente de

(7) Ob. Cit. Pág. 158.

la cosa, para que este último en posesión de la misma, ejercitara los actos de propietario sobre ella.

El Maestro Carral y de Teresa Luis afirma que:

"... La Traditio: Era aplicable a toda clase de bienes y sin la intervención de ritos o fórmulas. Se trataba de una entrega de la cosa con desapoderamiento. Por eso en el lenguaje jurídico moderno, tradición también quiere decir entrega..." (8).

En conclusión y como un modo derivativo de adquirir la propiedad, libre de toda formalidad, hasta el punto de poder realizarse sin la entrega material de la cosa, dándose el comercio jurídico mobiliario, que requería actos de enajenación poco complicados.

1.2.3. DURANTE EL IMPERIO

El Maestro Sabino Ventura Silva nos dice que:

"... El período del imperio en Roma, se desarrolla desde el día catorce después de J.C., hasta el 306 después de J.C...." (9) y en este mismo período es donde

(8) Carral y de Teresa, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Edit. Porrúa, México 1979 Pág.. 222.

(9) Ob. Cit. Pág. 33.

se da la expansión hacia el estudio del razonamiento jurídico. Se da la maduración de muchas instituciones y así mismo la organización completa de un sistema jurídico.

De acuerdo a una mayoría de tratadistas sobre la materia se puede afirmar que: La siguiente redacción la noción de propiedad se transformó en contacto con el derecho griego, y la enfiteusis o la hipoteca proceden también de él, así mismo, el carácter del principado se da profundamente modificado por las ideas orientales sobre la monarquía.

Dentro de este período del imperio Romano se da una última forma de adquirir la propiedad y que consiste principalmente en la obtención de la propiedad por la posesión prolongada de la cosa y que en esa época los jurisconsultos analizan y utilizan su habilidad para desarrollar la teoría de la posesión.

"...Es necesario comentar por la clasificación de los tipos de posesión. Se distingue entre la possessio ad interdicta o posesión propiamente dicha,

que está protegida por los interdictos; algunos de estos poseedores tienen un justo título otros no (possessor propossessore); la possessio naturalis, que es la simple detentación material de la cosa, y no está protegida por los interdictos, bien porque la adquisición de la posesión estuviere viciada en su origen, o bien porque el poseedor no pueda tener derechos (esclavo), el vicio originario puede consistir en que la adquisición de la posesión se hiciese violenta, fraudulenta o clandestinamente, aparte de esto, aún se distingue la adquisición de la posesión por robo, por último estaba la possessio civilis, fundada sobre un justo título de adquisición, normalmente daba lugar a la propiedad por usucapio era protegida por la acción publiciana; igual que la possessio ad interdicta, no debía estar viciada en su origen..." (10).

En estas clases de posesión varía la forma de adquirirla, ya fuese por interdictos o por justo título, aunque como ya también se analizó había individuos que no gozaban de este derecho que eran los esclavos, o que también la derivación de la posesión de la cosa por

(10) Sin autor, Historia de las Instituciones de la Antigüedad, Edición Esfinge, Sin país, Sin año, pág. 36

tiempo prolongado había sido a la fuerza, con amenazas, o de otra manera que era el posesionarse de inmuebles que eran propiedades de terceros clandestinamente.

En realidad la usucapion consistía en retener en posesión dicho inmueble de buena fe, con justo título, sin vicios en su origen de poseer y por un tiempo determinado, convirtiéndose posteriormente en propietario.

La pérdida de la posesión se originaba cuando quien dejara de controlar materialmente o quien la abandonaba a otra persona o que cuando guardando la cosa, deja de querer ser poseedor, de acuerdo a ésta figura jurídica, el hecho de que la ausencia temporal no produce la pérdida de la posesión, siempre y cuando no implicase la intención de abandonar la cosa.

1.3. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA PROPIEDAD Y SU REGISTRO EN ESPAÑA

Como hemos hecho referencia anteriormente es imprescindible el estudio de sus antecedentes de la Propiedad en el Derecho Español, toda vez que este

derecho es aplicado en nuestro país durante la Colonia por mas de 300 años, veamos:

Ya constituyendose como entidad federativa, en España, se van dando diferentes tipos de publicidad para darle una mayor efectividad y garantía a el tráfico de bienes inmuebles y a sus acreedores.

Ya pues como el autor LUIS CARRAL Y DE TERESA, hace referencia: "... Se desarrollan, pues en España variadas formas de publicidad, entre ellas, la más notable es la llamada robración, que es la ratificación política y solemne de la transferencia por carta o escritura, de un inmueble. Entre otros se citan los siguientes ejemplos de fueros que regulan la robración.

EL FUERO DE SEPULVEDA: El que vendiere una heredad, vengalo robrar".

EL FUERO DE ALBA DE TORMES: "Quien vendiera una finca, debela robrar... y quien carta robrare... testigos faga que delante sean, e que lo vean e lo ozcan".

EL FUERO DE PLASENCIA: "El que quisiere vender una heredad, fagala pregonar por tres días en la ciudad".

Estos fueron surgiendo en Castilla y en León cuando ya en Cataluña había triunfado el derecho romano con La Traditio, desde un siglo antes..." (11).

Posteriormente como se ve en la fuente que se cita:

"... El matrimonio de FERNANDO, hijo de JUAN II DE ARAGON, con la Princesa Isabel, proclamada Reina de Castilla en 1474, dá lugar a la unidad nacional y en seguida, al fin de la reconquista con la ocupación de Granada (1492), la cultura fué muy favorecida por ALFONSO X, que creo en Toledo el mayor centro del saber de la época, hizo un cuerpo de Leyes llamado las siete partidas y fué gran prosista y buen poeta..."(12). Estas leyes constituyeron el principal marco jurídico de la Europa Medieval y tuvieron como fuente al Derecho Canónico y al Derecho Romano.

Los lineamientos jurídicos españoles fueron trasladados a las tierras conquistadas en el nuevo mundo

(11) Ob. Cit. Pág. 224.

y en especial se aplicaron sobre el territorio que ocupó "La Nueva España".

Ahondando sobre la robración; tenemos que proviene del latín "Roboro", que significa consolidar, robustecer, o corroborar algo".

Tal ratificación era pública y se llevaba al cabo por carta o escritura.

En la robración, la iglesia constituía el medio para dar publicidad a los actos traslativos de dominio en ocasión de la Santa Misa o reunión del consejo municipal.

En la mayoría de los fueros municipales la robración tenía lugar en la iglesia, desarrollandose de la siguiente manera:

1.- En hacer pública la compra de inmuebles, después de la misa mayor, en la Parroquia de la población en donde se encontrase ubicado el predio; estableciendo ésta disposición los fueros de Alcalá, Ledezma, Cuenca de Baeza, Consuegra etc., con sus diferentes cambios.

(12) Sin autor, Enciclopedia Ilustrada Cumbre, Edit. Cumbre, México 1979, Pág. 459.

2.- Que consistía en publicar la enajenación de fincas en la iglesia parroquial durante el ofertorio de la misa mayor, durante tres domingos seguidos, y también dicha publicación podía hacerse ante escribano.

La comunicación o anuncio ante el Consejo Municipal lo establece el fuero de Sepúlveda.

Los fueros de Plascencia y el de Navarra, establecieron la comunicación o anuncio por pregones, consistiendo el primero, en pregonar la venta por tres días consecutivos, y el segundo en pregonar la venta a son de campana por tres domingos consecutivos.

Posteriormente surgieron a los que requerían la presencia de una autoridad para darles publicidad, desarrollandose así muchos otros lineamientos jurídicos españoles que fueron trasladados a las tierras conquistadas en el nuevo mundo y por supuesto especialmente en La Nueva España.

1.4. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA PROPIEDAD Y SU

REGISTRO EN MEXICO

Para el estudio de alguna institución jurídica en sus antecedentes históricos dentro del territorio

mexicano, es necesario recordar que metodológicamente la historia de México se estudia en 3 grandes períodos:

México precolonial, México colonial y México independiente.

1.4.1. EN EL MEXICO PREHISPANICO:

En lo que hoy es el Territorio de México, hasta antes de la llegada de los conquistadores se encontraban asentadas diversas tribus con organización política, jurídica, económica y social, un tanto rudimentaria, así tenemos que en el sur se encontraban algunas tribus descendientes de la ya desaparecida Cultura Maya, en el Norte tenían sus dominios los yaquis y los mayas, en el occidente los Purepechas y en el centro la tribu que mejor organizada estaba y que más trabajo le costó conquistar a los españoles en razón de su sólida estructura social, los Aztecas: Cultura que se analizara en el presente capítulo en cuanto a los antecedentes históricos de la propiedad y su tutela, por constituir la de mayor organización en todos los ordenes:

Desde el punto de vista político, estas tribus se organizaban en el llamado Oriente histórico, que puede

comprenderse del año 1300 al año 1521 D.C. Año en el cual se produce la conquista con la caída de la Gran Tenochtitlan; dentro de este período y desde el momento en que se descubre al nuevo continente en 1492, los conquistadores encontraron toda una organización de las tribus o aborígenes del Náhuatl; desde el punto de vista político se organizaron en monarquías, teocráticas, sacerdotales y militar, siendo el hueytlatoani, tlatoque o grande señor, la suprema autoridad de este reyno, existiendo varios de estos autónomamente organizados; así mismo el conquistador español encontró ya una división de clases sociales: la clase social de los nobles o clase social económicamente poderosa, la cual se integró por: A) El Rey o tlatoque; B) La clase sacerdotal de alto rango; C) La clase militar de alto rango; D) Los pochtecas o comerciantes; y por otro lado la clase social económicamente débil, integrada en su gran mayoría por: 1) Los mazehuales; 2) Los tlamemes; 3) Los mayeques; 4) y Los esclavos.

Desde el punto de vista social, existió una división de los diversos regímenes de la propiedad; ya que la tenencia de la tierra tuvo una función social muy

importante y fue distribuida de acuerdo al linaje y a la clase social de su poseedor: así encontramos dentro de esta diversidad de regímenes de propiedad, los siguientes:

A) La propiedad Privada.- La cual casi era exclusiva del hueytlatoani.

"... Eran las tierras propiedad del gran señor o tlatoani, destinadas a su servicio, las podían trabajar los mayeques y los esclavos a su servicio, estas tierras estaban sujetas a derechos hereditarios y se encontraban en posesión de los Señores de los diversos Señoríos o reinos, quiénes podían disponer de ellos en uso y abuso..." (14).

Este tipo de tierras destinadas al Señor por supuesto que el no las trabajaba, si no que tenía gente especializada a su disposición para que hicieran esta labor y también estaban en calidad de poder ser heredadas.

También como hace mención la autora GUADALUPE RIVERA MARIN DE ITURBE, además del tlatoani, existían

(14) Rivera Marín de Itturbe, Guadalupe, "La propiedad territorial en México" Ed. Galache S.A., México, Pág. 44.

diversos tipos de propiedad, como: Las llamadas tierras públicas, las cuales estaban destinadas a satisfacer las necesidades públicas de la población, como lo fueron los diversos servicios requeridos por la comunidad, y que estaban:

A).- "... TEOPANTLALLI. Eran tierras destinadas por el Tlacatitlin, o sea la persona encargada de distribuir las tierras, para el mantenimiento de los sacerdotes y del culto religioso. Las trabajaban los mayeques o vasallos aparceros y se cultivaban bajo la dirección de los sacerdotes..." (15).

En las tierras Teopantlalli el tlacatitlin encargado de repartirlas para el sostenimiento de los sacerdotes y del culto religioso, los mismos sacerdotes las daban para su trabajo a los vasallos administrandolas ellos mismos de los frutos que se sostenían.

B).- "...TECPANTALLI".- Eran tierras destinadas al pago de los servicios de los cortesanos o gente del palacio llamados tepanpouhque o tecpancalli, que residían en el recinto real, encargados del servicio y mantenimiento de las cosas reales o de acompañar al (15) Ibidem Pág. 44.

tlatoani, al abandonar el servidor el puesto, el tlatoani nombraba otro usufructuario..." (16)

Así como los sacerdotes, los guerreros y otras clases de la sociedad, también los servidores del tlatoani, que residían en el recinto real que tenían a su cargo el sostenimiento y servicio de las casas reales, eran remunerados también con tierras para su sostenimiento.

C). "...TETLATEMOTLALLI. Tierras destinadas en igual forma al pago de los jueces y magistrados de los Tribunales y del Consejo Supremo Real considerados como habitantes del Palacio Real..." (17).

D).- "... TLATOCALLI.- Tierras destinadas a la manutención de los comerciantes, cuando estos salían en misión a nombre del tlatoani..." (18).

E).- "... TLAQUEVATLITLALLI. Tierras destinadas a arrendar a los mayeques y a quiénes se distinguían por

(16) Ibidem Pág. 45

(17) Ibidem Pág. 45

(18) Ibidem, Pág. 45

servicios al tlatoani. La compensación del tlatoani la hacían los mayeques por medio de los tributos cubiertos principalmente: Alimentos, flores o productos terminados de indumentaria y abrigo..." (19).

1.4.2. EN LA NUEVA ESPAÑA DURANTE LA COLONIA

También existieron tierras comunales entre las que sobresalieron el CALPULLALLI, los pastos y montes; en la actualidad estas tierras satisfacen las necesidades de los barrios o vecindarios o CALPULLALLI; estas tierras fueron de uso común; y pertenecieron al barrio en su conjunto y vecindario; el calpulli representa el antecedente nuestro más remoto del Municipio y del ejido y tuvo una organización especialmente relevante, encontrándose en su estructura interna a los órganos: Ejecutivo representado por el Calpullec que era el facultado para asignar al jefe de la familia su respectivo calpulli; Al órgano de vigilancia que representó a la clase guerrera y el de protección espiritual representado por el Sacerdote interno del calpulli.

(19) Ibidem, Pág. 45

Los montes y pastos localizados a las afueras de los calpullis que fueron de uso común y que sirvieron para alimentar los ganados y que en su caso fueron trabajados en común para el beneficio colectivo del calpulli.

Como una forma intermedia de propiedad también se localiza a las tierras de conquista que se conocieron como: Yaoyotlalli:

"... YAOYOTLALLI. Tierras de conquista utilizadas para el sostenimiento de la guerra, se dividían en milchimalli o cacalomilli, según se sembraban de milpa o cacao, eran cultivadas por los calpulleque o tributarios miembros del calpulli, pero se encontraban situadas dentro de las propiedades señoriales, servían para premiar a los guerreros nobles o a los enoblecidos y solo el tlatoani disponía de ellas..." (20).

También las tierras conquistadas por los guerreros nobles eran destinadas a ellos mismos y las sembraban los calpulleque de milpa o cacao, según el caso, encontrando dentro del dominios del tlatoani por ser propiedades señoriales quien era el único que disponía de ellas.

(20) Ibidem, Pág. 44.

Por lo que es de resaltar que en la época prehispánica mexicana además de que la tenencia de la tierra tuvo una importancia social, ésta también fue dividida en razón de esa importancia; desafortunadamente la conquista vino a quebrantar un desarrollo natural de nuestras culturas aborígenes para imponerles su propia cultura a través de varios siglos de dominación.

Posteriormente en la época de la conquista al no existir una legislación específica, HERNAN CORTEZ debió apoyarse en las siete partidas para efectuar los primeros repartimientos de tierras; haciéndolo a favor de sus capitanes y soldados, apoyando sus derechos en antigua legislación castellana, lo cual el propio rey hubo de respetar, pues esos derechos eran tan firmes y legítimos que los agraviados podían demandarlos en los tribunales.

En las formas onerosas de obtención de la propiedad, el autor GUADALUPE RIVERA MARIN DE ITURBE refiere;

"... La mayor preocupación de la corona de Castilla durante la primera etapa de la colonización de los territorios descubiertos, fue poblar las enormes

extensiones, donando las tierras realengas por medio de títulos gratuitos como eran las reales cédulas de otorgamiento de gracia y mercedes de peonías y caballerías..." (21).

Estas donaciones no eran exactamente donaciones ya que requerían un pago complementario, y dado el caso de que la Corona de Castilla en exageración de donar las tierras realengas, por medio de títulos onerosos para poblarse, después se les requirió a los pobladores exhibieran sus títulos reales a fin de que los amparacen, posteriormente vendiéndolas ya en cierto precio, tierras de indios a españoles, beneficiándose los oficiales reales en pública almoneda, haciéndose frente a los fiscales de la real audiencia y los presidentes, remantándolas en pública almoneda como el resto de la hacienda real; es decir que el conquistador español procuró justificar su conquista sobre los pobladores del Anáhuac; en principio a través de las bulas dictadas por el Papa Alejandro VI en 1493 y 1494, a través de estas disposiciones papales el Papa señalado pretendió resolver un conflicto de derecho internacional público entre las

(21) Ibidem, Pág. 181

dos potencias de aquel entonces como lo fueron España y Portugal, estas bulas consistieron en la resolución dada por el Papa de donar el territorio que hoy ocupa Latinoamérica en favor de los emperadores de España y Portugal, en razón a que el Papa era considerado como el depositario de la soberanía divina y con esa autoridad facultada para repartir la tierra como quisiera. Además de estas bulas el conquistador español introdujo durante la Colonia no solamente una religión nueva y un idioma distinto al de los aborígenes, sino que también impuso instituciones tomadas de los juristas romanos tales como la prescriptio o usucapio, la ocupatio, la compra venta, así como instituciones propiamente españolas como lo fueron las tierras mercedadas, las peonías, las caballerías, las suertes, las composiciones, el fondo legal, la dehesa, la encomienda, el mayorazgo, etc.; a través de estas figuras se pretendió por el injusto conquistador, justificar el despojo que sufrieron los aborígenes de su tierra y con la encomienda también de sus personas; ya que a pesar de que las leyes de indias prohibieron expresamente la esclavitud sobre los nativos de anáhuac, esta esclavitud se generó a través de la figura de la encomienda; con la cual el conquistador

español celebraba un contrato con la corona española y a través de este se comprometía el encomendero a instruir a los encomendados (un conjunto de Indígenas), en el idioma español e instruirlos a trabajar la tierra; los encomendados retribuían trabajando estas tierras generalmente de sol a sol y así la esclavitud se generó de hecho y no de derecho; incluso después se generaron las tierras de raya.

Lo que en realidad justificó en la conquista fue una institución conocida por los aborígenes como lo fue el derecho de conquista.

Disposiciones constatadas del Emperador Carlos V, dadas en 1531.

A pesar de todos los medios que utilizó la Corona de España, tanto como para facilitar el procedimiento de venta de las tierras realengas, como para otorgar concesiones a título oneroso, no se logró establecer el procedimiento más fácil y ágil, por lo que ya en una práctica esto significó más bien un obstáculo para la colonización, sin que se lograra el propósito de incrementar los fondos de las arcas reales.

En resumen, los modos para adquirir la propiedad en la colonia, favorecieron básicamente a la burocracia hispana y a los comerciantes o mineros enriquecidos, quiénes por medio de todos los procedimientos legales a su alcance, lograron obtener enormes extensiones de tierras para constituir los dominios territoriales de la nueva España.

Produciéndose paulativamente a través de la figura del mayorazgo que consistía en que el jefe de familia estaba obligado a heredar todo su patrimonio a su hijo primogénito, para que se conservara el apellido de la familia y el poder económico de esta no saliera a otra familia, así se dio un latifundismo individual, pero también y a pesar de las leyes de indias, se genero un latifundismo eclesiástico a través de los diezmos, pagados a la Iglesia Católica y otros actos como las donaciones, etc. factores estos, que entre otros determinaron el movimiento de independencia general por el Cura Dolores.

En conclusión durante la Colonia se aplicó en la Nueva España el marco jurídico regulador vigente en esa época en el Estado Español.

1.4.3.- EN EL MEXICO INDEPENDIENTE HASTA LA REVOLUCION MEXICANA DE 1910.

En el año de 1812, siendo aún virreyes de la Nueva España Francisco Venegas y Juan Ruíz de Apodaca, entró en vigor, en forma precaria la Constitución de Cádiz.

Las Cortes Españolas como poder legislativo expidieron el nueve de octubre de 1812 un decreto sobre Arreglo de Tribunales y sus Atribuciones, que concedía a las audiencias, en los artículos 13 y 23, el conocimiento de todo lo relacionado a la materia de escribanos, alcaldes y por tanto, a los oficios de hipotecas se consideraban sección segunda.

La legislación positiva española, las leyes de indias y demás Decretos, Provisiones, Reales Cédulas, etc., dados durante la colonia, continuaron aplicandose en México después de la consumación de la independencia; generada esta con la firma de los Tratados de Córdoba del 26 de Septiembre de 1821; sin embargo la legislación española se siguió aplicando con el naciente Estado Mexicano, por disponerlo así, el Reglamento Provisional Político del primer Imperio Mexicano, de 10 de Enero de 1822.

A partir de la Proclamación de la independencia y tras el colapso del fallido Primer Imperio, el sistema político mexicano ha fluctuado entre el federalismo y el centralismo, dando por resultado que la legislación, en términos generales y, concretamente las disposiciones sobre los escribanos y sus "oficios", tengan en ocasiones un alcance restringido y local, o bien, sean aplicables en todo el territorio de la nación; pero, en todo caso, existen apartadas localidades donde el servicio escribanil carece de incentivos y, consiguientemente, también se carece de él. Es en estos sitios donde la enajenación de bienes raíces, sobre todo los de escaso valor, se llevan a cabo en términos consensuales o recurriendo a la práctica de los contratos privados.

De acuerdo al Código Civil de 1870 y 1884.

El presidente Juárez encomendó a una primera comisión formada por José María Lacunza, Pedro Escudero, José Fernando Ramírez y Luis Mendez el Estudio de este Proyecto, proyecto del Código Civil del Imperio Mexicano, que se componía de: Libro Primero.- (de las personas), el libro segundo.- (de los bienes de la propiedad y sus diferentes modificaciones), el libro tercero que no llegó a editarse, y el libro cuarto.- (De las sucesiones).

Una vez revisado el proyecto fue aprobado por el congreso de la Unión por decreto del 8 de diciembre de 1870.

Haciendo referencia a la exposición de motivos de este Código, en la Parte relativa al Registro Público de la Propiedad, manifiesta lo siguiente: " Este sistema nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la comisión a fin de hacer seguros los contratos y menor la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes Inmuebles".

Por otra parte inspirándose en los lineamientos de la ley Hipotecaria española de 1861, tomada al respecto como modelo, " La hipoteca no producirá efecto alguno legal sino desde la fecha en que fuese debidamente registrada, evitando de esta manera la clandestinidad o el ocultamiento en materia de tráfico inmobiliario y los consiguientes perjuicios a terceros adquirentes de buena fe "; Como se ve existió por parte de el legislador una preocupación especial por otorgar una mayor seguridad jurídica al tráfico inmobiliario evitandose desde entonces la clandestinidad y la incertidumbre, protegiendose a los terceros adquirentes de buena fe.

Como comenta el autor Guillermo Colín Sánchez:

"... La Ley Hipotecaria Española de 1861, admitió, como base fundamental de todas sus disposiciones, la combinación de dos principios esenciales, la publicidad y la especialidad.

Un fin último que persiguió dicha legislación, es que el registro llegase a ser un verdadero censo, un completo inventario de la riqueza inmueble, razón por la cual se estableció en cada pueblo, cabeza de partido judicial. La Ley Hipotecaria mencionada, reguló; la forma de llevar a cabo los registros (propiedad e hipotecas), la rectificación de los asientos del registro, la publicidad, la responsabilidad de los registradores, la liberación de hipotecas legales y otros gravámenes existentes, etc. El reglamento general para la ejecución de La Ley Hipotecaria, de 21 de Junio de 1861, contiene disposiciones referentes a: títulos sujetos a inscripción, forma y efectos de la inscripción, anotación preventiva, extinción de inscripciones y anotaciones preventivas, hipotecas en general,

voluntarias, legales y, muchos otros aspectos pormenorizados que caracterizan al quehacer registral..." (22).

Como vemos durante el Gobierno del Presidente Juárez, el 28 de Febrero de 1971, se expidió el Reglamento de Título Vigésimo Tercero del Código Civil, del Distrito y de la Baja California. Este Reglamento ordenó se instalara la oficina denominada Registro Público de la Propiedad en la Capital, Tlalpan y la Capital del Territorio de Baja California.

Para la capital se autorizó un Director, oficiales encargados de las secciones y escribientes.

En Tlalpan había un Director y un oficial encargado de las cuatro secciones y, la misma distribución se ordenó para la Baja California.

Los Oficios de Hipoteca se consideraron como sección segunda.

(22).- Colin Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Edit. Porrúa, México, 1972. Pág. 51.

1.4.4 DURANTE EL MEXICO CONTEMPORANEO HASTA NUESTROS DIAS.

Y posteriormente el Código Civil de 1870, que en su título vigésimo tercero, institucionalizó el Registro Público de la Propiedad en la entonces recién restaurada república, reduciéndose a su máxima expresión los 416 artículos de la Ley hipotecaria de 1861.

Como nota especial el Licenciado Guillermo Colin Sánchez, nos ilustra haciendonos mención que: "... La primera inscripción que consta en el Registro Público de la Propiedad de Toluca, data del Primero de Octubre de 1870 y se refiere a una hipoteca de la casa número 14 de la Calle Matamoros, operación que realizó Don Ramón Díaz y cuyo registro estuvo a cargo de Don Joaquin De mier Noriega.

En el Distrito de Tlalnepantla, el primer oficial del Registro Público de la propiedad fue el Licenciado José Gil Flores, que llevó a cabo la primera inscripción, el día 7 de Octubre de 1870, aunque la función registral se creó con fecha 10. del mismo mes y año..." ((23)

(23) Ob Cit. Pág. 55.

Tiempo después el Código Civil de 1884 que abrogó al de 1870 y rigió en todo el país, e introdujo reformas de escasa significación, como hemos mencionado con anterioridad, y a partir de éste momento, cada entidad federativa inició su propia etapa de codificación sobre la base de lo ya legislado.

Las reformas que se han dado permiten que, en el ordenamiento reglamentario correspondiente se instrumente un sistema adecuado a las múltiples demandas del momento actual, en relación a una publicidad registral que facilite el tráfico inmobiliario en un clima de auténtica seguridad jurídica. Conservandose la esencia de las reformas introducidas al Código Civil vigente, por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 de Enero de 1952; y no fue hasta el 7 de Abril de 1956 que durante el Gobierno del Ingeniero SALVADOR COLIN SANCHEZ, cuando se aprobó por el Congreso local el primer Código Civil, para el Estado de México y el 21 de Mayo del mismo año, se publicó el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que estuvo en vigor hasta el 12 de Abril de 1974 en que fue sustituido por el actual.

El Maestro Guillermo Colin Sánchez comenta:

"... Antes de la expedición del reglamento en vigor, el 8 de Diciembre de 1973, el Profesor Carlos Hank González, Gobernador Constitucional del Estado de México, dictó un acuerdo estableciendo la dirección del Registro Público de la Propiedad, como dependencia del poder ejecutivo.

Así como el reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, organiza éste y para esos fines, cuenta con las dependencias siguientes: Dirección, Subdirección, Departamento Administrativo y de Control, Departamento de asesoría técnica, Departamento de relaciones públicas y Departamento de regularización de bienes inmuebles..." (24).

Por último siendo la institución del Registro Público de la Propiedad la encargada por la ley de realizar los trabajos entre los cuales se encuentran la salvoguardia de los derechos patrimoniales de las personas físicas y jurídicas mediante una efectiva publicidad de los actos en relación con tales derechos (24) Ob. Cit., Pág. 51.

debemos considerar necesario establecer la Dirección del Registro Público de la Propiedad, dependencia del ejecutivo del estado, desempeñando la coordinación de las actividades registrales, además de la vigilancia e inspección de las del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y demás disposiciones legales aplicables.

CAPITULO II. "CONCEPTOS FUNDAMENTALES DE NUESTRA INVESTIGACION"

2.1.- GENERALIDADES.-

En este segundo capitulo de nuestra investigación estudiaremos y expondremos de manera clara y precisa el impacto jurídico que causa la Institución denominada Registro Público de la Propiedad y del Comercio, sus funciones como claro ejercicio de las actividades encomendadas por los diferentes cuerpos legales, sus diversas descripciones y su función pública y social dependiente del ejecutivo del Estado.

2.2.- DESCRIPCION DEL DERECHO PUBLICO REGISTRAL.

El Maestro Bernardo Pérez Castillo transcribe algunas definiciones que al respecto dan connotados juristas de la materia, en relación al Derecho del Registro Público de la Propiedad:

"... El Maestro José Luis Pérez Lazala afirma que: Regula todo lo relativo a la registración de los actos de la constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre las fincas.

El Maestro Gerónimo González y Martínez dice: Es el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer:

El Maestro Ramón Ma. Roca Sastre comenta que: Aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el registro de la propiedad, así como las garantías estrictamente registrales.

El Maestro Giménez-Arnau, afirma: Es el conjunto a que debe sujetarse la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles.

Definición del autor de éste tratado: Conjunto de normas de derecho público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos..."

(25).

(25) Pérez Fernandez del Castillo, Bernardo, Derecho Registral, Edit. Porrúa, México 1990, Pág. 64.

Esta definición encierra tres elementos: 1o. el material sustantivo, consistente en el estudio de los derechos inscribibles; 2o. el formal o adjetivo, que comprende la regulación del procedimiento de inscripción; y 3o. el orgánico, que regula la organización del Registro Público de la Propiedad.

Esta materia ha sido calificada con distintas denominaciones: Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario y Derecho Registral. Siendo así, es conveniente establecer qué nombre es el más adecuado.

En España se le nombra Derecho Hipotecario, debido esencialmente a la ley que lo regula, independientemente de que tal título no corresponda a su verdadera esencia.

Es impropio hablar de derecho Inmobiliario cuando se hace referencia al Registro Público, porque, entre otras razones, no únicamente los bienes inmuebles son objeto de inscripción, sino también otros derechos sobre bienes muebles, por ejemplo: De acuerdo con el artículo 21 del Código de Comercio; en el folio Mercantil se inscribe la matrícula de comerciantes individuales; los

títulos acreditativos de propiedad industrial; hipotecas de buques y aeronaves etc. está regulada por normas jurídicas específicas, razón por la cual, al conjunto de éstas es correcto denominarle "Derecho Registral".

De acuerdo a las características de la actividad registral, ésta abarca un mundo complejo de operaciones y actos, objeto de inscripción, tiene 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 de Títulos y Operaciones de Crédito, y en muchos otros cuerpos legales, de acuerdo con el tipo de operación de que se trate.

2.3.- DESCRIPCION DE LA INSTITUCION DENOMINADA REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.

El Registro Público de la Propiedad es una Institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo) tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de

facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica.

Tal y como lo manifiesta el maestro Guillermo Colin Sánchez, el Derecho Registral se describe como la publicidad de los actos jurídicos y la seguridad también Jurídica, que debe proporcionar a terceros, de no convertirse en acreedores de bienes ya gravados y que reportan reconocimientos de adeudos en favor de diversos acreedores.

El maestro Luis Carral y de Teresa dice:

"... Otras de las denominaciones que se dan al derecho registral: Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario, Derecho Registral. En realidad el menos adecuado es el de derecho Hipotecario. Se le llama así en España porque la ley que lo regula y su reglamento se llaman Ley y Reglamento Hipotecarios, pero como puede comprenderse fácilmente, el Registro abarca eso y mucho más. Ese nombre no responde al contenido pues el Registro regula un campo mucho más amplio que el de la Hipoteca y afirma que tampoco es adecuado llamarle Derecho

Inmobiliario, porque hay muchas materias sobre inmuebles que están fuera del Registro Público que pertenecen indudablemente al sector del Derecho Civil, entonces Derecho registral inmobiliario se acerca más a lo que quisiéramos estudiar..."(26)

Pero analisemos, el Registro Público de la Propiedad, incluye no sólo inmuebles y los derechos reales sobre ellos, sino también algunos derechos sobre bienes muebles y por eso se adecúa mejor la denominación de Derecho Registral, de acuerdo a los razonamientos de los autores citados con anterioridad.

Agrega el maestro ROCA SASTRE: "...El derecho registral regula la Expresión registral de los actos civiles de constitución transmisión, etc. de los derechos reales sobre inmuebles y los efectos de la misma, el del tráfico jurídico y por eso tiene que ver con la adquisición, la transmisión, la pérdida de los derechos, y los diversos modos de adquirir. No trata del contenido (composición íntima) del derecho, lo cual pertenece al Derecho Civil, sino de su mutabilidad. Por eso se habla (26) Ob. Cit. Pág. 211.

de él como de la dinámica de los derechos inscribibles, o sea de aquellos que requieren hacerse públicos para seguridad del comercio jurídico..."(27)

Pero no olvidemos que en nuestra Institución del Registro Público no sólo tutela los derechos reales sobre bienes inmuebles si no también y de acuerdo a sus características sobre transmisión, creación de derechos y obligaciones, regulado en la ley de títulos y capítulos consiguientes del Código de Comercio y la ley General de Títulos y operaciones de Crédito, así como otros tipos de ordenamientos jurídicos dependiendo de lo que se pretenda realizar dentro de esta institución.

2.4. FUNCION PUBLICA Y SOCIAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.

La función del Registro Público de la Propiedad es de divulgar públicamente y frente a terceros la protección que brinda sobre derechos de la propiedad o posesión de algunos derechos reales y personales.

(27) *Ibidem*, Pág. 213.

Algunas de las finalidades del Registro Público serían:

Proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público. De no existir el Registro, no habría certeza de la titularidad de un bien inmueble, pues se tendrían que investigar sus antecedentes más remotos para verificar si hay una conexión o unión entre el primer y último título o poseedor, la llamada "PRUEBA DEL DIABLO".

El Registro Público de la Propiedad tiene como fin dar publicidad sobre las cosas y los derechos reales frente a terceros y público en general.

En efecto, deben inscribirse los títulos por los cuales se crea, declara, reconoce, adquiere, transmite, modifica, limita, grava o extingue el dominio, posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles ejemplo: la

constitución del patrimonio familiar; los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles celebrados por un período mayor de seis años y aquellos en que existan anticipos de rentas por más de tres años; las fianzas y embargos, así como la creación y constitución de asociaciones y sociedades civiles etc.

En cambio en el REGISTRO PUBLICO DEL COMERCIO se inscriben los comerciantes, personas morales o físicas, los hechos relacionados con ellos, los buques y aeronaves. De acuerdo con el artículo 21 del Código de Comercio; en el Folio Mercantil se inscriben la matrícula de comerciantes individuales; la constitución, reformas, fusión, transformación, disolución y liquidación de sociedades mercantiles, los nombramientos de personas que desempeñen funciones representativas dentro de las empresas, los títulos acreditativos de propiedad industrial, así como de fincas incluidas en el haber de la empresa de que se trate, concretándose, en este último caso, a una toma de razón de los datos correspondientes a la inscripción que previamente deberá practicarse en el Registro de la Propiedad; arrojamiento de obligaciones; hipotecas industriales; hipotecas de buques y aeronaves;

créditos de habilitación y avío o refaccionarios, en los términos del artículo 326, fracción IV de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; las fianzas y contrafianzas; contratos de comisión mercantil; las declaraciones de quiebra o de suspensión de pagos; y los embargos, sentencias y disposiciones judiciales, aclarando que lo que describimos en este párrafo es relativo al tema que nos ocupa.

CAPITULO III. "DE LOS SISTEMAS Y PRINCIPIOS REGISTRALES".

3.1. Generalidades.

Dentro de la Historia podemos mencionar tres los principales sistemas de registro: El sistema germánico, el sistema francés y el sistema australiano o del acta Torrens, teniendo todos ellos como propósito común, dotar de publicidad y de seguridad a la propiedad inmobiliaria y proteger a quien de buena fe se atiene a la apariencia jurídica de la situación de los bienes raíces, ya que la clandestinidad de las operaciones sobre bienes inmuebles y la inseguridad que existía y subsistió muchos siglos en el mundo le quitaba valor a los bienes raíces originando la usura desmedida en los préstamos por falta de seguridad en las garantías reales sobre bienes inmuebles.

3.2. Estudio de los diversos sistemas registrales.

SISTEMAS REGISTRALES

Los sistemas posibles de Registro Inmobiliario pueden ser muchos, dependiendo de su finalidad, necesidad o funcionamiento. Por lo tanto, en este sentido no sería

posible clasificarlos de una manera unitaria, a menos de que la clasificación fuese inexacta. Por lo tanto los estudiaremos aquí, según los tipos de eficacia jurídica que persiguen.

Según los principios que pretendemos estudiar, se encuentran:

EL SISTEMA DE TRANSCRIPCIÓN, por el cual el documento se copia íntegramente en los libros del registro.

EL SISTEMA DE FOLIO PERSONAL, en que los libros se llevan por índices de personas, de propietarios o de Titulares de derechos reales.

Y EL SISTEMA DE FOLIO REAL, en que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se les abre un folio, en que se inscriben todos los cambios, gravámenes y enajenaciones relacionadas con la finca.

También veremos que algunos de los efectos que el registro produce, son que estando el asiento existente, tiene carácter de informativo, y puede ser consultado por

cualquier persona, además de que el Registro es un medio privilegiado de prueba de lo asentado por escrito en el asiento, así como se exige el asiento en declaraciones de voluntad para producir la eficacia contra terceros.

Pero de hecho, no existen sistemas registrales puros, pues siempre se encuentran mezclados para su estudio, de los cuales podemos señalar tres: el constitutivo, el declarativo y el sustantivo.

El constitutivo, adoptado por el sistema germánico dado que los bienes raíces son parte del territorio que es uno de los elementos constitutivos del estado y por esta razón como las relaciones sobre los bienes inmuebles tienen un carácter público, estas relaciones públicas obligan al estado a intervenir en la adquisición, transmisión, gravámenes y extinción de derechos reales sobre la propiedad territorial.

En el constitutivo, el derecho nace con el contrato o el acto jurídico y se perfecciona con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Esta inscripción es obligatoria y es una especie de traditio. Este sistema

fue seguido a principios del presente siglo por los códigos civiles de Alemania, Suiza y Luxemburgo. Asimismo se caracteriza por: a) conservar la idea del título y el modo, o sea, que existe por un lado la causa de la adquisición que se da en el contrato, y por otro, la transmisión, que se realiza por medio de la inscripción en el Registro Público; y b) la existencia de una gran semejanza, casi una identidad entre el catastro y el registro, lo que permite mayor exactitud en la descripción de la finca dentro del folio real, a diferencia de otros sistemas que llevan el registro por inscripción o transcripción de títulos.

Pero comentemos un poco del sistema de folio real; ya en esté, cada finca se inmatricula o inscribe en una hoja especial, así como los cambios de propietario, los gravámenes y las anotaciones preventivas permitiendo dar una información rápida y compleja del estado jurídico del inmueble.

El sistema declarativo es el adoptado por nuestra legislación desde el Código Civil, que en su artículo 2859, vigente para el Estado de México, dice: "La inscripción de un documento en el Registro conforme a las

prescripciones de éste Código, da publicidad legal a los actos jurídicos en él consignados para que surtan efectos contra terceros.

Los documentos que siendo registrables no se registren sólo producirán efectos entre quiénes los celebren, pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le sean favorables."

En España por ejemplo, rige el Sistema Declarativo, ya que su Ley Hipotecaria, establece 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.

Entre nosotros, 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 señalar que en realidad existen bases para sentar semejante principio.

En virtud de que nuestra legislación es consensualista, la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de

la traditio (tradicción), ya sea natural o simbólica (Art. 1843), del Código Civil vigente para el Estado de México. Se debe inscribir en el Registro, sólo si se desea que produzca efectos frente a terceros.

Por su parte la SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, en jurisprudencia definida resolvió:

"... Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho..." (28)

Por ejemplo, en México lo no inscrito si existe, pero no surte efectos contra terceros si no es registrado; no como en otros sistemas por ejemplo, el germánico, que marca: Lo no inscrito no existe, pues como hemos estudiado la inscripción es constitutiva o con hechos constitutivos.

(28) (SJF, Apéndice 1917-1985. Tesis de ejecutorias, cuarta parte, Tercera Sala, p. 723).

Por otro lado en el sistema francés o declarativo los asientos son copias literales de los documentos firmados por los interesados dándose el Sistema de Transcripción, que reproduce literalmente la documentación.

En el sistema sustantivo, la inmatriculación en el Registro Público de la Propiedad transmite la propiedad, o sea es un elemento de existencia para adquirir o enajenar el dominio de los bienes inmuebles.

En este sistema a estudiarse es decir el sistema de inmatriculación estos es, el acceso por primera vez al Registro Público, sistema conocido con el nombre de "Sistema Torrens", por que fue ideado por Sir Robert Richard Torrens, el cual trató de tutelar los Derechos de propiedad, así como los Títulos de Propiedad en Australia, ya que como no existía un sistema de registro, se prestaba a toda clase de fraudes, pues se movía en un terreno de completa clandestinidad.

El Maestro Martin Castro Marroquin refiere:

"... Sir Robert Richard Torrens, que todos los títulos fuesen directos, es decir, como si provinieran de

la Corona. Para ello se estableció el Sistema de inmatriculación, esto es el acceso por primera vez, al Registro Público.

La inmatriculación era voluntaria, pero una vez hecha, la finca quedaba sometida al sistema registral. La inmatriculación tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación y sus límites, y acreditar el derecho del inmatriculante, así como hacer inacatable ese derecho. De ésta manera se crea un título único y absoluto..." (29).

En este sistema se expide el título en nombre del Estado, además de que era irrevocable, y contenía los datos descriptivos del predio, así como los derechos del titular y servía de prueba plena y soporte a la propiedad.

También en este sistema se lleva el registro a base de un folio real para cada finca y en forma de extracto.

(29) Castro Marroquín Martín, Derecho de Registro, Ed. Porrúa S.A. Primera Edición, México 1962, Pág. 236.

El Maestro Martín Castro Marroquín comenta:

"... Que la fe pública registral actúa incrustada en el título; y señala al sistema australiano ventajas y desventajas.

Ventajas: 1.- La inatacabilidad del título, protege a los terceros adquirentes; 2.- Esa seguridad afirma el valor de la propiedad; 3.- El público conoce las fincas con nitidez; 4.- El sistema hace posibles las adquisiciones a " non domino ", y garantiza al expoleado con un seguro que se establece para el caso de que sea privado de su derecho; y 5.- Facilita la contratación.

Desventajas: 1.- La inatacabilidad del título puede perjudicar al verdadero propietario, que por ejemplo, ignorara que había sido desposeído, por no haber tenido conocimiento de las publicaciones hechas; 2.- El verdadero propietario con buena titulación, realmente no necesita el crisol del Registro Público; 3.- El propietario con título defectuoso no tiene acceso al Registro Público; 4.- El título real (realidad física y jurídica) es fácilmente falsificable; 5.- El título real moviliza excesivamente la propiedad territorial; 6.- La

contratación se lleva a cabo privadamente, o sea fuera del control notarial, lo cual es un inconveniente dada la ignorancia media general de las personas que deben otorgar los actos jurídicos y 7.- La centralización en el Registro puede provocar una congestión y diversas irregularidades..."(30)

Por último todos los sistemas jurídicos registrales públicos son de oponibilidad frente a todo el mundo, ya que por su publicidad producen efectos contra tercero interesados, con mayor razón lo hacen frente a cualquier otra persona del público en general, en tanto lo inscrito no se modifique, extinga o cancele, ya que un buen sistema jurídico registral debe proporcionar no sólo la tranquilidad, confianza y seguridad que brinda el Registro Público, sino también facilitar las relaciones sociales, jurídicas y económicas, en especial las operaciones de tráfico jurídico, el cobro fiscal de contribuciones de manera proporcional y una expedita y oportuna administración de justicia.

(30) Ob. Cit., Pág. 237.

3.3. Del sistema registral seguido en el Estado de México.

No fue hasta el día 7 de abril de 1956, durante el Gobierno del Ingeniero Salvador Sánchez Colín, cuando se aprobó por el congreso local, el primer Código Civil, para el Estado de México y el 21 de mayo, del mismo año, se publicó el reglamento del Registro Público de la Propiedad, que estuvo en vigor hasta el 12 de abril de 1974 en que fue sustituido por el actual.

Antes de la expedición del reglamento en vigor, el 8 de diciembre de 1973, el profesor Carlos Hank González, gobernador constitucional del Estado de México, dictó un acuerdo estableciendo la Dirección del Registro Público de la Propiedad, como Dependencia del Poder Ejecutivo.

El correspondiente acuerdo relacionado a la creación de la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, indica: la coordinación de las actividades registrales en todo el Estado de México y la promoción de las reformas y métodos que contribuyen a la unificación del sistema registral para un eficaz funcionamiento del mismo, en bien del interés

publico y privado, así como, el despacho de todos los asuntos que sean de su competencia, con arreglo a las prescripciones del Código Civil en materia del Registro Público de la Propiedad y de los reglamentos del mismo Registro Público de la Propiedad.

El maestro Colin Sánchez Guillermo comenta:

"...El reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, organiza a este y para esos fines, cuenta con las dependencias siguientes: Dirección, Subdirección, Departamento Administrativo, del control, Departamento de relaciones públicas y departamento de regularización de Bienes Inmuebles..."(31)

Pero veamos un poco en la actualidad que la magnitud de los cambios que se han venido desarrollando, en la estructura socioeconómica del Estado, sobre todo en amplias zonas que son hoy de pesados núcleos de población y de una fuerte actividad en todos los aspectos, implican la necesidad de dar la mayor facilidad posible a los

(31) Colin Sánchez Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Edit. Porrúa, Segunda Edición, Avenida República Argentina, México 1979, Pág. 52

interesados en el trámite de los asuntos relacionados con el Registro Público de la Propiedad.

Por consiguiente y en razón a esta pujante actividad socioeconómica se encomendó al Registro Público de la Propiedad el programa del Gobierno del Estado, tendiente a la regularización de la propiedad, posesión y tenencia de la tierra; y en una correcta titulación de la propiedades del territorio del Estado, viendose en la necesidad de establecer sistemas más apropiados para que con un mínimo de esfuerzo y tiempo, se logren al máximo esos programas.

El maestro Guillermo Colín Sánchez hace referencia manifestando:

"...Con el fin de que el registro de la propiedad en el Estado de México pudiese contar con mayores bases jurídicas para ampliar su esfera de acción, en torno a la regularización de la tenencia de la tierra, se designo una comisión encargada de elaborar un estudio sobre el procedimiento administrativo de información de dominio, de información posesoria y de inmatriculación, para ser promovido por la persona legítima para ello, ante la

oficialía del Registro Público del lugar al que corresponde la circunscripción del inmueble..." (32)

Por lo que la tenencia de la tierra en el Estado de México, es un problema que, por las características de la sociedad en la que se da, el crecimiento demográfico se califica de explosivo, ya que la causal de esto no es sólo el crecimiento natural de la población, sino el incremento poblacional que tiene lugar en las zonas urbanas, hacia donde emigra la población rural.

En estas condiciones el asiento poblacional tiene lugar en zonas geográficas, en las que se observa un fuerte asentamiento en donde existen servicios urbanos y una ocupación muchas de las veces ilegítima, creandose con ello, inseguridad jurídica e intranquilidad social en relación a los bienes inmobiliarios que demandan una intervención decidida del Gobierno.

3.4. De los principios registrales y sus alcances.

PRINCIPIOS REGISTRALES

Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo (32) Ob. Cit. Pág. 54.

están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente.

La mayoría de los autores los tratan en forma sistemática:

El maestro Roca Sastre, dice que:

"... Son los principios las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral..." (33).

Por su parte Carral y de Teresa manifiesta:

"... Los preceptos del Registro Público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que solo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, nos la dan los principios registrales..."

(34).

(33) Ob. Cit. Pag. 71

(34) Carral y de Teresa, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Edit. Porrúa, México 1970, Pág. 241.

En el presente capítulo examinaremos los principios registrales en el siguiente orden:

- 1.- Publicidad.
- 2.- Legitimación o de la fe pública
- 3.- Rogación.
- 4.- Consentimiento.
- 5.- Prelación o prioridad.
- 6.- Calificación.
- 7.- Inscripción.
- 8.- Especialización.
- 9.- Tracto sucesivo.
- 10.- Tercero Registral

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

El Registro Público de la Propiedad se creó precisamente para dar seguridad jurídica frente a terceros, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles y de algunos bienes muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan.

De acuerdo a nuestro estudio, el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo dice:

"... Para este caso existen varias formas de dar publicidad respecto de la propiedad o derecho que una persona tiene sobre un bien especialmente cuando se trata de bienes inmuebles, la publicidad se da a través de la inscripción en el Registro Público, pues la simple posesión o celebración de un contrato, no otorgan seguridad jurídica frente a terceros..." (35)

Si ésta institución no existiera, sería casi imposible investigar quién es el titular de un inmueble, y cuales son los gravámenes que lo limitan se requeriría llevar a cabo la conocida "PRUEBA DEL DIABLO", como hemos mencionado con anterioridad, o sea, el examen del título a través de todos sus antecedentes hasta llegar al propietario original.

El principio de publicidad puede examinarse desde los puntos de vista material y formal.

El Maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo dice:

"... La publicidad material está concebida como los derechos que otorga la inscripción, y éstos son: la

(35) Ob. Cit., Pág. 73.

presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito.." (36). Esta se encuentra concretada en el Código Civil vigente en el Estado de México, de la siguiente manera.

ART. 2859.- "... La inscripción de un documento en el Registro conforme a las prescripciones de este Código, la publicidad legal a los actos jurídicos en él consignados, para que surtan efectos contra terceros.

Los documentos que siendo registrables no se registren, sólo producirán efectos entre quienes lo celebren, pero no podrán producir perjuicio a tercero, el cual si podrá aprovecharlos en cuanto le sean favorables..." (Pág. 538 Cita del Código Civil).

Por otro lado continua agregando el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo:

"... La publicidad formal consiste en la posibilidad de obtener del Registro Público de la Propiedad las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, y consultar personalmente los libros y los folios..." (37)

(36) Ob. Cit., Pág. 73.

(37) Ob. Cit., Pág. 75

De lo anterior se desprende que no se requiere tener interés jurídico para examinar personalmente los libros y folios, como tampoco para solicitar y obtener constancias y certificados de lo asentado o anotado.

Tomando en cuenta que el público en algunas ocasiones no tiene ningún acceso a algunos de los folios del Registro, cuyas inscripciones sólo están a la vista de los funcionarios del propio registro para expedir certificaciones a los interesados que las encarguen y las paguen y que los datos que obran en los mismos serán proporcionados a quienes lo soliciten por el personal de esta Institución. Proporcionando sus anotaciones a dichos particulares interesados, los cuales deben creer a pie y alma lo que aquellos les aseguran sobre lo contenido de los folios y es entonces que en base a ésta creencia ciega que se hace consistir LA FE PUBLICA REGISTRAL.

PRINCIPIO DE LEGITIMACION

La legitimación es uno de los principios más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

El Maestro Carral y de Teresa dice que:

"... Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, 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..." (38)

La legitimación se clasifica en ordinaria y extraordinaria: la primera se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad jurídica; la extraordinaria es cuando un acto eficaz se ejecuta por un autor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata, ni respeta la esfera jurídica ajena.

"... La presunción de validez que otorga el Registro a los actos inscritos, no obstante su falta de coincidencia con la realidad permite la eficacia de las transacciones realizadas con el título registral..." (39). Manifestándolo de esta manera el Maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo.

(38) Ob. Cit., Pág. 241.

(39) Ob. Cit., Pág. 76.

Por otro lado 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 la demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

Ahora la tercería excluyente de dominio de carácter privilegiado por mencionar un ejemplo; vemos que ya en la práctica profesional sin necesidad de mayores trámites ni de una sentencia de fondo, basta con sólo exhibir una certificación del Registro Público de la Propiedad, que los bienes y derechos están inscritos en favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó embargo o procedimiento de apremio que afecte tales bienes o derechos para que la autoridad competente sobresea el embargo o el procedimiento respectivo, reconociendo la autoridad judicial sin mayores averiguaciones como propietario del bien o del derecho en cuestión a la persona que aparece inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

De acuerdo al comentario que hace el Maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo:

"... La legitimación nace con el asiento o anotación del registro de tal manera que mientras no se prueba la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado..." (40)

En el caso de que la legitimación registral que deriva de la fe pública registral consiste en que ante el registro la persona y solamente ella que tiene inscrito a su favor en el propio registro un determinado derecho real inmobiliario, es quien puede transmitir o gravar ese derecho.

El maestro Ramón Sánchez Medal nos ilustra aportando lo siguiente:

"... La legitimación registral se funda en una compleja presunción de derecho que opera en todos estos sentidos:

- A) De que existe el derecho real inscrito.
- B) De que tal derecho pertenece a la persona que figura como titular en el asiento registral.

(40) Ob. Cit., Pág. 77.

C) De que ese derecho existe en la forma anotada en el asiento registral, principalmente en cuanto a superficie, linderos y medidas del predio.

D) De que el mencionado titular adquirió el derecho en cuestión por la causa concreta que indica el asiento registral (compra-venta, donación, etc.).

E) De que dicho titular tiene la posesión del inmueble descrito, cuando la inscripción registral es de dominio o de posesión.

Agregando que el principio de la fe 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 Público 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..." (41).

(41) Sánchez Medel, Ramón, De los Contratos Civiles. Editorial Porrúa, Décima Edición, México 1991. Pág. 550.

PRINCIPIO DE ROGACION

De acuerdo al Maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo este principio consiste en:

"... La inscripción en el Registro Público de la propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones. Este principio está estrechamente ligado con el de consentimiento, pues en mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral..." (42)

Por otro lado veamos el comentario que hace el maestro Sánchez Medel Ramón, expresando:

"... El principio de la rogación por virtud de la cual se requiere petición o instancia de parte legítimamente interesada o del Notario autorizante o de la Autoridad competente, judicial o administrativa, para llevar a cabo en cada folio la inscripción de un determinado título o acto (3018 Cod. Civ. y 77 Rgto.), si bien se exige hoy día precisamente el uso de formatos

(42) Ob. Cit., Pág. 79

especiales para presentar la solicitud y para que ésta sea atendida (76 Rgto.), que recuerda el formalismo primitivo de la " Legis actio " del Derecho Romano..." (43).

El Registro Público de la Propiedad en México tiene una función declarativa y no constitutiva o sustantiva.

De acuerdo con el consensualismo aceptado en nuestros Códigos Civiles como hemos mencionado con anterioridad; los derechos reales nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro Público de la Propiedad solo cuando se desea que surtan efectos frente al tercero se inscriben y siempre a petición de parte legitimada.

De acuerdo a nuestro razonamiento y como vemos con anterioridad puede solicitarse la inscripción por los legítimos representantes del derechohabiente o por medio de orden judicial, además del interés jurídico del titular del derecho para inscribir, no es excluyente de que otras personas soliciten el registro, pues en algunos casos se podría admitir la solicitud del gestor oficioso (43) Ob. Cit., Pág. 537.

que busca el beneficio del gestionado y cuya actuación no lo perjudica.

Como acertadamente manifiesta el Maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo:

"... El juez a petición de parte puede solicitar la inscripción de anotaciones preventivas para asentar el estado contencioso en que se encuentra una finca..." (44)

Pero también vemos que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es un acto que se solicita y que una vez que el documento es presentado y se ha iniciado el procedimiento registral, el interesado puede desistirse de la tramitación, y el registrador está obligado a devolver sus documentos.

Otro ejemplo que se realiza por el principio de rogación y que nuestro Maestro Ramón Sánchez Medal hace mención es:

"... Que este principio también se aplica ahora aún para obtener la información acerca de los datos existentes en los folios, ya que sólo se proporcionan

(44) Ob. Cit., Pág. 80.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

esos datos a través de certificados de paga que expide a petición de parte el personal del Registro Público de la Propiedad (90 Rgto.).." (45)

Como vemos, con anterioridad la función del Registro Público de la Propiedad, en expedir Certificados de Inscripción, no inscripción, libertad de gravamen, etc. etc., podrán ser solicitados siempre y sólo a petición de parte interesada y no de oficio, sin una solicitud expresa y siempre por escrito.

PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

De acuerdo a este principio para que en los asientos del Registro Público de la Propiedad exista una modificación, es necesario la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya. En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el Registro sin su consentimiento tácito o por escrito.

Pero en el artículo 2881 del Código Civil vigente para el Estado de México, establece:

(45) Sánchez Medal, Ramón. El Nuevo Registro Público de la Propiedad. Edit. Porrúa Hnos y Cía., México 1979., Pág. 60.

Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuya 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 al hecho que requiere de intervención de la voluntad.

Como lo manifiesta el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo:

"... Este 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..." (46).

En cuanto al primer elemento, que es la causa de la inscripción, o sea el acto jurídico que la motiva, cuando se trata de actos bilaterales, requiere como elemento de su existencia la manifestación de la

(46) Ob. Cit., Pág. 81.

voluntad y en su caso el consentimiento. Ahora bien, este acto puede producir como efecto la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho y para que se anote o inscribe en el registro es necesario el consentimiento del titular o de quien lo represente o sustituya; en éste último caso por orden judicial.

También conforme a este principio, quien aparece inscrito es protegido a fin de que sin su consentimiento no se haga ningún cambio en su inscripción para rectificarla, ya que en caso de rectificación de "errores de concepto" se requiere el consentimiento de todos los interesados y aún en el supuesto de un procedimiento judicial, en el que se pretende conseguir los resultados anteriores, debe oírse al titular registral y dársele oportunidad de alegar y de probar en el juicio..." Como lo ha reconocido la Jurisprudencia (Tesis número 315 de la Jurisprudencia de la Tercera Sala de la Suprema Corte hasta 1975 en el Apéndice del Semanario Judicial de la Federación.

Citaremos un ejemplo de este comentario pudiendo señalar un remate en el cual el Juez firma la Escritura en sustitución y rebeldía del demandado. Por un lado

existe el consentimiento en el acto jurídico y, por otro, el de inscribirlo, mismo que se entiende implícito y casi nunca se manifiesta explícitamente.

El Maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo dice:

"... En el caso de las rectificaciones de algún asiento también es necesario el consentimiento del titular registral y a falta del consentimiento unánime de los interesados, la rectificación solo podrá efectuarse por resolución judicial..." (47)

Como comentario final sobre este principio registral el maestro Ramón Sánchez Medel afirma:

"... El principio de consentimiento que consiste en la necesidad del consentimiento de quién aparece inscrito, para que se cancele su inscripción y se haga una diferente a favor de otra persona, y cuya conformidad debe, además constar en Escritura Pública..."

(48)

(47) Ob. Cit., Pág. 82.

(48) Ob. Cit., Pág. 41.

PRINCIPIO DE PRELACION O PRIORIDAD

Como vemos y analizamos en este capítulo uno de los apoyos más grandes para la seguridad proporcionado por el Registro Público de la Propiedad, es la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito o anotado preventivamente ya que la fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro.

Analizando este asunto desde otro punto de vista, es obvio que dos derechos no pueden al mismo tiempo ocupar un lugar de preferencia porque podrán coexistir derechos iguales pero con preferencia distinta.

Cuando coexisten derechos iguales presentados para su inscripción, entra en acción el principio de prelación. Por ejemplo, en dos compra-ventas sobre el mismo inmueble o una hipoteca y una compra-venta realizadas simultáneamente, ¿Cuál será preferente para el registro o los terceros registrales? siguiendo el principio de prelación, será la que primero se haya inscrito.

Como dispone el Código Civil vigente para el Estado de México.

Dice el artículo 2834.- Si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes, puede formar un concurso especial con ellos, y serán pagados por el orden de fechas en que se otorgaron las hipotecas, si estas se registraron dentro del término legal o según el orden en que se hayan registrado los gravámenes, si la inscripción se hizo fuera del término de la ley.

Comenta el maestro Ramón Sánchez Medal:

"... El Principio de la Prioridad, que da preferencia a la inscripción primera en tiempo y que lo es aquella cuyo documento inscribible se presentó antes para su registro, y no precisamente a partir de la fecha en que materialmente se hizo por el personal del Registro la inscripción del folio respectivo..." (49).

Cómo hemos de percatarnos el hecho de presentar un documento para su inscripción en el folio que le corresponda ante el Registro Público de la Propiedad, (49) Ob. Cit., Pág. 557.

garantiza ya nuestro derecho de prioridad, como afirma el Principio General de Derecho primero en tiempo, primero en derecho, sin importar el hecho de que su inscripción se lleve a cabo con posterioridad, siendo que existen terceros interesados en llevar a cabo una inscripción en ese mismo folio real que ya se haya inscrito y se hubiere presentado con posterioridad del primero interesado en la oficialía común de esta institución para su inscripción.

Para este caso, dentro de las veinticuatro horas siguientes a la presentación del documento inscribible, debe practicarse una nota de presentación en la columna marginal izquierda de la respectiva parte del folio en que deba anotarse después la inscripción principal.

Por otro lado, existe la posibilidad de que antes de la presentación del documento inscribible pueda obtenerse una preferencia a través de los avisos que da el Notario.

Cómo veremos el maestro Sánchez Medal Ramón comenta:

"... Se llama Aviso Prepreventivo el que da el Notario cuando va a otorgarse ante él una Escritura de

Traslación de Dominio o de Constitución de derechos reales sobre inmuebles, pero antes de otorgarse tal Escritura y al tiempo de solicitar el Certificado de Gravámenes (34 Rgto), cuyo aviso tiene treinta días naturales de vigencia. El aviso preventivo es el que se da por el Notario dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes al otorgamiento de la Escritura y cuya vigencia es de noventa días naturales. Tanto en los avisos prepreventivos como en los preventivos debe mencionarse la operación y la finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral y, además, en el aviso preventivo debe de proporcionarse la fecha de la Escritura y de su firma. Sin que se causen derechos, cosa insólita, se práctica una nota de presentación en el margen izquierdo del folio correspondiente en uno y en otro caso, nota que tiene la respectiva duración de vigencia antes indicada, para que si durante la vigencia del aviso prepreventivo se da el aviso preventivo y después durante la vigencia de éste se presenta al Registro el testimonio para su inscripción, produce ésta sus efectos en perjuicio de tercero

en forma retroactiva, ya que la prioridad se obtiene a partir de la fecha del mencionado aviso preventivo..." (50)

ANOTACION PREVENTIVA JUDICIAL

Sin embargo como vemos en la práctica cuando se suscitan juicios contradictorios sobre la propiedad o posesión de un bien inmueble, puede solicitarse al Juez que ordene al registrador la anotación marginal y preventiva del estado contencioso en que se encuentre la finca, dando como resultado que las anotaciones notariales y judiciales surten efectos frente a terceros, de tal manera que el adquirente de la finca se da por enterado de que ésta efectivamente se encuentra en estado contencioso y que en caso de adquirirla los riesgos que corre o el resultado de dicho juicio, con motivo de tal anotación preventiva.

En otro sentido aparte de los avisos prepreventivos y los preventivos, las notas de presentación y las anotaciones preventivas en los casos que acaban de citarse, si no también se ha establecido el "Folio diario

(50) Ob. Cit. Pág. 557.

de entradas y trámite", que basado en una numeración progresiva que se da a diario y en días hábiles, de los documentos que se van presentando al Registro Público y que hace prueba plena y da observancia de la prioridad registral.

PRINCIPIO DE CALIFICACION

Este principio denominado también de legalidad, consiste en que todo documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro del procedimiento de inscripción debe ser examinado por el actor en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exigen los ordenamientos jurídicos.

El maestro Ramón Sánchez Medel afirma:

"... La función atribuida al personal del Registro Público para examinar cada uno de los documentos que se presentan para su inscripción y dictaminar no sólo si es de los documentos susceptibles de inscribirse, y si no, también si el acto que contiene satisface los requisitos de forma y de fondo exigidos por la ley, es decir, se lleva a cabo una "calificación integral", a fin de

proceder en caso afirmativo a llevar a cabo la inscripción solicitada, previo el pago de los derechos correspondientes de Registro..." (51)

El maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo afirma:

"... Examinar el título es un derecho y una obligación del registrador, quien bajo su responsabilidad y dentro del plazo señalado por la ley, lo debe realizar de manera independiente, así como en forma personalísima y libre de cualquier presión. Este examen debe ser de forma y fondo, analizando los elementos extrínsecos e intrínsecos..." (52)

En el Registro Público de la Propiedad sólo pueden inscribirse documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos de contenido y forma. En cuanto a la calificación del contenido del documento el registrador debe constatar que sean de los inscribibles en el Registro Público de la Propiedad inmueble.

(51) Ob. Cit., Pág. 559.

(52) Ob. Cit., Pág. 89.

A continuación el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo menciona los documentos inscribibles tales como:

"... A) Los Testimonios Notariales que son la copia en la que se transcribe la escritura o el acta, con la reproducción de los documentos que obran en el apéndice.

B) Los documentos auténticos tales como: El Decreto de Expropiación, publicado en el Diario Oficial de la Federación.

C) Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica, como ejemplo la sentencia de prescripción que para su inscripción no requiere ser protocolizada.

D) Los documentos que legalmente pueden otorgarse en Contrato Privado, tales como la compra venta de inmuebles.

E) El Contrato de sociedad y asociación siempre y cuando las firmas hayan sido ratificadas debidamente ante Notario o Juez..." (53)

(53) Ob. Cit., Pág. 91.

Como resultado de la actividad calificadora, el registrador podrá inscribir el documento. Si existen faltas subsanables o insubsanables, podrá suspender o denegar la inscripción.

CALIFICACION FISCAL

Para la calificación fiscal los registradores tienen la facultad, obligación y responsabilidad de cuantificar el monto de los derechos que se tienen que pagar para la inscripción de un documento.

CALIFICACION DESMEDIDA

El exceso de calificación atenta en contra de las finalidades del Registro Público que son la publicidad, la seguridad jurídica y la rapidez en el tráfico de inmuebles.

Con frecuencia algunos registradores tienden a considerarse jueces y se introducen al estudio de un documento en los aspectos más insignificantes, como por ejemplo, solicitar Acta de Matrimonio del representante de una sociedad, siendo que para nada interesa estado civil ni régimen bajo el cual está casado.

Esta actitud propicia el entorpecimiento y la detención temporal en el proceso registral, así como el innecesario acumulamiento excesivo de los documentos, y en algunas ocasiones puede fomentar la corrupción.

PRINCIPIO DE INSCRIPCION

Tal y como lo establece el artículo 2859 del Código Civil vigente para el Estado de México.

"...Por virtud del cual para que produzca efectos en perjuicio de tercero un determinado acto de enajenación o de gravámen o de limitación al dominio sobre derechos reales inmobiliarios es indispensable la inscripción de tal acto en el Registro Público de la Propiedad..."

Cabe aquí mencionar que la inscripción en el Registro tiene sólo un efecto declarativo porque únicamente publica la existencia del derecho real de que se trata, sin tener un efecto suspensivo, como en el sistema australiano donde aún sin que existiera el acuerdo de transferencia la inscripción es inatacable, ni tampoco un efecto constitutivo como en el sistema germánico donde se hace referencia que la

inscripción en el libro territorial genera a su favor una muy fuerte presunción de legalidad por la dificultad de probar la inexistencia o invalidez del acuerdo abstracto traslativo.

Más sin embargo como vemos la solicitud de inscripción en el Registro Público de la Propiedad no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado. La transmisión de la propiedad se verifica por medio de efecto del contrato, sin necesidad de traditio o de su inscripción. Ahora bien, si se desea que la adquisición sea oponible frente a cualquier tercero, es necesaria su inscripción en el Registro Público.

El maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo afirma:

"... Materialmente la inscripción puede realizarse en libros o en folios, según el sistema que se adopte.

En el primer caso la inscripción se lleva a cabo transcribiendo los documentos en su parte esencial. En este método, el Registro Público de la Propiedad se divide en secciones y en cada una se inscriben distintos actos y hechos; por ejemplo, en la sección primera, los

títulos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles; en la segunda los gravámenes reales; en la tercera, los embargos, fianzas y otros derechos personales; en la cuarta, las personas morales; en la quinta, archivo y certificaciones..." (54)

Así mismo y conforme a éste principio, en nuestro sistema se lleva a cabo el registro no a base de incorporación del título mismo, como en el sistema australiano, ni tampoco a base de transcripción íntegra del título como en el sistema francés, sino mediante la inscripción de un resumen esencial del título.

Según el maestro Ramón Sánchez Medal:

"... El Registro no se limita a expresar de tal finca o tal derecho pertenece a una persona determinada, sino que informa que tal titularidad se ha producido en virtud de tal acto o de tal contrato, y es precisamente ese acto o ese contrato lo único que tiene acceso al Registro Público de la Propiedad..." (55).

(54) Ob. Cit., Pág. 95.

(55) Ob. Cit., Pág. 40.

De acuerdo con este criterio de nuestro sistema de registro, se inscriben solamente títulos, bajo un punto de vista formal y bajo un punto de vista material.

De acuerdo al Código Civil vigente para el Estado de México en su artículo 2857, se registran los siguientes títulos:

I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;

II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;

III.- Los documentos privados que impliquen actos u operaciones jurídicas reputados válidos bajo esa forma con arreglo a la ley;

IV.- Los planes de desarrollo urbano nacional, de Conurbación, Estatal, Municipal, Parciales y Especiales.

En razón de su contenido se registran los siguientes títulos, artículos 2893 y 2894 del Código Civil vigente para el Estado de México.

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiriera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio la posesión originaria a los demás derechos reales sobre inmuebles;

II.- Los Contratos de Arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de 6 años de aquellos en que haya anticipos de renta por más de tres años.

III.- las fundaciones de beneficencia privada, cuando se afectan bienes inmuebles a los fines de la fundación;

IV.- Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I;

V.- Los testamentos por efecto de los cuales se deje la propiedad de bienes raíces o de derechos reales, haciendose el registro despues de la muerte del testador;

VI.- En los casos de intestado, el auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo.

En los casos previstos en las dos fracciones anteriores se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia;

VII.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una sucesión de bienes.

VIII.- El testimonio de las informaciones ad perpetuam promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles; así como las resoluciones administrativas de inmatriculación;

VIII BIS.- Las provisiones, usos, reservas y destinos de la propiedad inmueble particularizada en los mismos;

IX.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados;

De acuerdo al artículo 2894 del ordenamiento legal antes invocado se anotarán preventivamente en el Registro:

1.- Las demás relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;

1 BIS.- Los Contratos y Convenios otorgados en la Escritura Pública o el documento privado que transfiera la posesión de bienes inmuebles, como preliminar de ventas futuras, sean plenas, con reserva de dominio o bajo condición suspensiva;

2.- El mandamiento y el acta de embargo que se haya hecho efectivo el bien inmueble del deudor;

3.- 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;

4.- Las providencias judiciales y administrativas que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;

5.- Los títulos presentados al Registro y cuya inscripción haya sido denegada o suspensiva, por el Registrador;

6.- Las fianzas legales o judiciales de acuerdo con lo establecido por el artículo 2704 de este Código;

7.- Las declaraciones de expropiación o de ocupación temporal de bienes inmuebles por razón de orden público;

8.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva de actos de autoridad de cualquier tipo que afecten o pudieren afectar bienes o derechos inscritos en el Registro; y

9.- Cualquier otro título que sea anotable de acuerdo con este Código u otras leyes.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Consiste en la necesidad de determinar en la inscripción registral los créditos garantizados y las fincas gravadas cuando se trata de una hipoteca, así como en toda inscripción de propiedad u otros derechos reales sobre inmuebles se especifiquen el conjunto de circunstancias particulares del inmueble objeto del derecho real; su valor, la naturaleza del derecho, el acto jurídico que le dio origen, los nombres y generales de las personas que intervinieron en el acto, así como la fecha del título y el funcionario que lo autorizó.

Antiguamente existían las hipotecas universales o generales que gravaban el patrimonio del deudor. No se determinaba que bienes integraban la garantía y por cuanto respondía cada uno de ellos.

El artículo 2906 del Código Civil vigente para el Estado de México, dice:

"... Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

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

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 garantizadas; la época en que podrá exigirse su

cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada cuando se trate de obligación de monto 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 quiénes 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..."

En relación con las características y contenido que deben tener las anotaciones preventivas

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

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

Cita que hace el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo:

"... Por su parte, el artículo 63 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, ordena describir detalladamente los datos 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 precio, si lo tuviere, fraccionamiento, colonia, poblado o barrio; la calle y número o los de lote y manzana que lo identifiquen, código postal y número de clave catastral..." (56)

También y acorde con este principio, debe suspenderse la inscripción por el personal del Registro cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real o cuando no se fije (56) Ob. Cit., Pág. 104.

la cantidad máxima que garantice un gravámen en el caso de obligaciones de monto indeterminado.

El Maestro Ramón Sánchez Medal, hace notar:

"... Se ha hecho notar que el principio de la especialidad tiene dos aspectos "En primer término, el que cada derecho real sólo puede recaer sobre una determinada finca, y nunca sobre todo el patrimonio ni sobre un número indefinido de inmuebles, y en segundo lugar, que ha de indicarse numéricamente y en moneda nacional la cuantía del gravámen que se impone..." (57).

Sin embargo, cabe repetir que en nuestro sistema registral no se procede a la transcripción del título, como en el Registro Francés, sino sólo anotar un resumen esencial del mismo.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Las inscripciones de propiedades inmuebles en el Registro de la Propiedad, se efectúan dentro de una secuencia entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad.

(57) Ob. Cit., Pág. 549.

Por su parte la Suprema Corte de Justicia, en Jurisprudencia definida resolvió:

"... El Principio de Tracto Sucesivo o del tracto continuo, por virtud del cual no puede un mismo derecho real estar inscrito a la vez en favor de dos o más personas, a menos que sean copartícipes, por lo que para hacer una inscripción debe haber otra que le sirva de antecedente y que se cancele para que de esta manera haya una cadena ininterrumpida o sucesión continua de inscripciones..." (58)

Por otra parte el maestro Medel Sánchez Ramón, dice:

"... Este principio de tracto sucesivo se lleva a cabo ahora en el folio reservado a cada finca, concentrando en él todos los asientos registrales referentes a dicha finca, y sólo tiene como excepción que la inscripción que vaya a hacerse sea una inmatriculación de un bien inmueble que por no estar inscrito antes en el Registro Público, no tenga antecedentes registrales que deban cancelarse..." (59)

(58) Tesis número 318, De la Jurisprudencia de la Tercera Sala de la Suprema Corte hasta 1975 en el Apéndice del Semanario Judicial de la Federación, Pág. 973.

(59) Ob. Cit.. Pág. 556.

De acuerdo también con este principio las anotaciones en cada folio se relacionan unas con las otras para mantener la cadena ininterrumpida, razón por la cual las inscripciones en el Registro existentes se extinguen en cuanto a tercero cuando se lleva a cabo a favor de otra persona el Registro de la transmisión de dominio o del derecho real inscrito, de tal manera que la secuencia registral debe observarse también cuando tengan que hacerse antes una o varias inscripciones que sirvan de antecedentes a la inscripción que trata de practicarse, a fin de que no se interrumpa la continuidad del historial jurídico de la finca.

El maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo dice:

"... En el registro se puede trazar de una u otra transmisión de propiedad, la historia de un predio y de sus dueños. Ese principio de tracto sucesivo sigue el aforismo (nemo dat quod nom habet), o sea, dentro del registro sólo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito.

Este principio tiene dos excepciones:

PRIMERA.- Cuando el registro público se creó en el año de 1870, quedó abierto para inscribir la posesión y propiedad existentes en aquella época. A estas inscripciones se les llamó (primera de la finca). A partir de este momento empieza a aplicarse el principio de tracto sucesivo.

SEGUNDA.- Cuando se da con la inmatriculación, o sea, la incorporación, por medio de un procedimiento judicial administrativo de un inmueble, al Registro Público de la Propiedad..." (60)

Este principio de tracto sucesivo también se encuentra reflejado en el siguiente artículo del Código Civil vigente para el Estado de México:

"... Artículo 2870: 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..."

(60) Ob. Cit., Pág. 106.

PRINCIPIO DE TERCERO REGISTRAL

Se entiende por tercero registral no nada más a cualquier persona que no haya intervenido ni personalmente ni a través de un representante en el acto jurídico inscrito, siendo el caso de los acreedores quirografarios sino que la calidad de tercero registral requiere, además de lo anterior, haber adquirido la propiedad u otro derecho real sobre el bien inmueble materia de la inscripción, únicamente a estos terceros y no a aquellos otros terceros, no puede perjudicar el acto o título no inscrito.

Nuestra Suprema Corte de Justicia en jurisprudencia definida resolvió:

"...El acreedor quirografario con embargo inscrito sólo tiene preferencia o un privilegio con respecto a titulares de derechos reales o personales posteriores a la inscripción del embargo, pero no tiene preferencia alguna con respecto a titulares de derechos reales o personales que sean anteriores aunque todavía no estén inscritos no es, pues, el embargante inscrito un tercero para efectos del registro, puesto que no se transforma el derecho

personal del acreedor quirografario en un derecho real por el hecho de que se inscriba su embargo en el registro Público de la Propiedad..." (61)

Por otra parte el maestro Martín Castro Marroquín, afirma:

"... Los acreedores personales o quirografarios no son terceros registrales si no hasta que su derecho se determina en cuanto al objeto material sobre que recae, por medio del embargo o secuestro judicial sobre un bien determinado de su deudor; una vez inscrito ese embargo son acreedores registrales, ya que antes no tenían derecho o interés jurídico protegido por el derecho objetivo sobre bienes especialmente señalados y frente a todo el mundo, si no en forma abstracta y general, no concreta y sólo entre partes, pues el deudor responde del cumplimiento de sus obligaciones personales, con todos sus bienes: prenda común de acreedores..." (62)

(61) Tesis 185, de la Jurisprudencia de la 3a. Sala de la Corte, Apéndice de 1975 del Semanario Judicial de la Federación, Pág. 554.

(62) Ob. Cit. Pág. 97.

Por último vemos que en verdad la inscripción en el Registro Público de la Propiedad en México, no es constitutiva de derechos; también es verdad que el consentimiento procedente del Contrato obliga a los contratantes y sólo a ellos; pero la forma legal así como la inscripción registral son requisitos, exigidos en las leyes mexicanas para que determinados actos jurídicos sean válidos plenamente y produzcan efectos en contra de terceros.

CAPITULO IV.- "DE LA VIA DE ASENTAMIENTO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO Y SUS EFECTOS JURIDICOS".

4.1. GENERALIDADES.

En primer término hemos de percatarnos que la afección de los bienes inmuebles, por su propia naturaleza, no puede llevarse a cabo nada más por medio de una aprensión material y entregarla a su depositario porque no es posible, por lo que nuestras normas han creado un sistema de garantía registral a través del cual se tomara de él; la anotación preventiva en el registro de la propiedad del embargo correspondiente que fue trabado en juicio ejecutivo y sus posibles efectos jurídicos.

Como podemos poner a la vista, el embargo es llamado por nuestra doctrina acto ejecutivo en cuanto integra el proceso de ejecución, constituyendose el embargo como una medida cautelar, con un fin principalmente de asegurar los fines de la ejecución forzosa, ó sea lo que nos llevaría a la realización, adjudicación y administración forzosa de los bienes embargados.

Como la actividad consistente en determinar el bien sobre el que se llevaría a cabo la expropiación y en fijar su sometimiento a la acción ejecutiva.

O como comenta el maestro Guillermo Sánchez Colín:

"... Embargo, es una intimación hecha a un deudor por Juez o Tribunal competente a efecto de asegurar bienes, de cuya libre disposición se priva al deudor, poniendolos bajo la jurisdicción del Juez, para que queden afectos al pago de la deuda..." (63).

Esa restricción que afecta la libre disposición de lo embargado, no debe entenderse como una privación, sino como una limitación de derecho de propiedad.

4.2. DELIMITACION DEL CONCEPTO "VIA DE ASENTAMIENTO O EMBARGO PRECAUTORIO.

En primer término, cuando el embargo preventivo se utiliza como medida cautelar, nos hallamos ante una fase de ejecución anticipada.

Y en segundo término, el embargo preventivo puede ser considerado como un acto ejecutivo que se utiliza con fines de cautela o aseguramiento.

(63) Ob. Cit. Pág. 273.

Como afirma el maestro Jorge Carreras:

"...El embargo preventivo recibe este nombre por llevarse a cabo antes o al iniciarse un proceso de declaración para obtener el título ejecutivo que servira para despachar la futura ejecución, y la decisión de si procede o no, por concurrir o faltar los necesarios presupuestos..." (64)

Pero veamos que para comprender mejor la palabra embargo en nuestro lenguaje jurídico es sinónimo de traba, y el verbo trabar equivale esencialmente a ajustar o unir una cosa con otra, es decir, a afectar o unir los bienes designados a la ejecución pendiente.

En este caso si el embargo puede practicarse inmediatamente, sin que pudiera realizarse en cambio la restante actividad ejecutiva de carácter expropiativo. Da lugar a que el embargo no excluya la posibilidad de que se constituya como un acto cautelar que equivale propiamente a función asegurativa.

(64) Jorge Carreras, Jose Maria Bosch, El Embargo de Bienes. Editor Bosch, apartado 1991, Barcelona España 1957. pág. 111.

Por lo que el embargo que se practica dentro del proceso de ejecución, constituye una actividad inicial, y la desición que lo acuerda no agota la actividad resolutoria del juez, ya que la cuestión puede ser objeto de nuevas decisiones a lo largo del proceso.

Por otro lado el embargo no se lleva a cabo entonces como preparación de una realización forzosa que se aplaza para seguridad del responsable, si no como garantía o seguridad del ejecutante.

Por lo que y como comenta el maestro Jorge Carreras:

"...Es admisible, por tanto, que el embargo atendiendo al afecto asegurativo que produce, se adopte por el legislador como medio adecuado para constituir un acto asegurativo del derecho del acreedor ejecutante, desplazando el centro de gravedad del acto de su fin a su efecto o resultado secundario; cabe que con el embargo quiera obtenerse no ya el fin substancial, si no el efecto asegurativo subordinado y propio únicamente de la ultima fase de la actividad..." (65)

(65) Ob. Cit. Pag. 109.

En otro aspecto el embargo puede alzarse y no llevarse a cabo el resto de la actividad ejecutiva, pero esta sería ya una anomalía o crisis que hay que tener en cuenta. Pero que no puede ser tomada como base para distinguir una cosa de otra con la finalidad del embargo dentro de la normalidad.

Por lo que y como comenta el maestro Jorge Carreras:

"...La finalidad general del embargo no excluye que una de sus fases engendre un efecto asegurativo cuando la realización forzosa deba demorarse por alguna causa..." (66)

En el llamado juicio ejecutivo, aunque el responsable ejecutado quiera oponerse a la ejecución, no puede evitar que se lleve a cabo el embargo; ya que este sólo puede suspenderse si el responsable consigna la cantidad reclamada reservándose el derecho a oponerse a la ejecución, y según que sea o no suficiente la cantidad consignada para cubrir el principal y las costas, se suspenderá total o parcialmente el embargo.

(66) Ob. Cit., Pág. 113

Esto es que cuando se ejerce acción ejecutiva con la presentación de la demanda, podrá solicitarse, reuniendo los presupuestos necesarios, el embargo preventivo de los bienes del demandado como acabamos de comentar, o si el mismo se constituye en rebeldía como hemos mencionado con anterioridad, que dicho embargo preventivo puede suspenderse siempre y cuando el demandado consignare a responder de las sumas que se le reclamen.

"...Finalmente, el embargo por razón de su efecto asegurativo, puede ser adoptado estructuralmente para que sirva de medida cautelar, agotando la actividad en que consiste el embargo toda la medida o proceso, sirviendo de instrumento a la sentencia que en su día puede constituir el título ejecutivo hipotético que el actor quiere procurarse, y actuando el juez anticipadamente como si hubiese asumido la legitimación necesaria para disponer de los bienes del embargado, a los sólo efectos de llevar a cabo la traba de bienes y, exigiendo al embargante, una fianza para que pueda

responder del pago de las costas y daños y perjuicios causados al ejecutado si no procedía llevar a cabo la traba..." (67).

4.3. PROCEDIMIENTO A EFECTO DE CUMPLIMENTAR LA VIA DE ASENTAMIENTO O EMBARGO PRECAUTORIO DENTRO DEL PROCESO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO.

En primer término veamos que el embargo, fundamentalmente se propone al aseguramiento de bienes suficientes para garantizar el pago de alguna obligación. Como tal, puede ser decretado por la Autoridad competente en casos como: Providencias precautorias, juicios: Ejecutivos o hipotecarios, de desahucio, de divorcio, laborales, en la vía de apremio, etc.

Pero veamos que en materia registral, los diferentes ordenamientos legales prescriben la obligación de registrar las actas de embargo que recaigan sobre bienes raíces, siempre y cuando estos aparezcan inscritos a nombre del deudor en el Registro Público que corresponda, ya que el mandamiento respectivo

(67) Ob. Cit., Pág 114.

y el acta de ejecución, sólo ameritan por disposición de la ley, una anotación marginal o preventiva.

Más tarde enviando el Oficio conteniendo el mandato judicial del Juzgado que corresponda, en el Registro Público que resulte competente, se turne a la sección de calificación para su estudio, lo cual se llevará a cabo remitiéndose el calificador al libro correspondiente; de esta manera, se advertirá si el embargo debe anotarse; o bien si existe algún impedimento para ello.

Siguiendo en este orden las siguientes hipótesis:

1.- El bien objeto de embargo está libre de gravámen; es decir, no existe otro embargo sobre el mismo. En este caso procedería la anotación judicial ordenada.

2.- El bien se encuentra embargado, entonces tomaremos en cuenta el llamado principio de prelación, procediéndose a anotar el embargo ordenado, en el lugar que le corresponda, 2o., 3o., 4o., etc.

3.- Ahora si el bien está en fideicomiso y éste es de garantía y no existe un embargo anterior, se anotará el que ordena la autoridad judicial.

4.- Pero si el bien está en fideicomiso de los llamados de garantía y existe ya algún embargo, se procede a la anotación de lo ordenado y en el lugar que le corresponda.

5.- Por otro lado, y si el bien ha sido objeto de fideicomiso traslativo de dominio, en estas condiciones el embargo no se anotará.

6.- Y por último si el bien está sometido a juicio hipotecario y fue inscrita la cédula hipotecaria, el embargo no se anotará.

Pero también existen algunos obstáculos que impiden la anotación del embargo y que es necesario subsanar, para poder cumplimentar el mandato judicial, como son los siguientes:

A) El mandato judicial no proporciona los datos de registro, respecto del bien objeto del embargo.

B) No coinciden los nombres consignados en el auto que ordena el embargo con los que aparecen en el asiento del libro en donde está inscrito el bien, como habíamos mencionado con anterioridad.

C) Y cuando no hay coincidencia de los datos referidos en el Libro de Registro.

En esos casos o en algún otro etc., en que el tenedor del Registro Público considere que el embargo no debe anotarse, lo mandará comunicar a la Autoridad correspondiente, pero si ésta, sabedora de la observación del Registrador, insistir en su orden, se procederá a cumplirla.

Una vez que el resultado de la calificación de referencia es satisfactorio, concluyendose que el embargo es anotable, se procederá a llevar a cabo la calificación fiscal, tomando en cuenta lo que estipulan los ordenamientos legales conducentes.

Una vez pagados los derechos, se procederá a la anotación del embargo, adoptandose la siguiente forma:

En cumplimiento de lo ordenado en oficio número 347 de fecha 10 de Mayo de 1996, procedente del Juzgado Octavo Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Tlalnepantla, el C. Lic. JAVIER MENDOZA POWELL, Registrador del Registro Público de la Propiedad y de Comercio adscrito a los Municipios de Ecatepec y Coacalco, con residencia en Tlalnepantla, procede a anotar el embargo, deducido del juicio Ejecutivo Mercantil, promovido por OSCAR SANCHEZ JUAREZ en contra de ENRIQUE FRAGOSO PEREZ, por medio del cual se reclama el pago de la cantidad de: \$ 54,000.00 (CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.) e intereses vencidos, señalándose para la garantía del adeudo, el terreno o lote número 3, de la manzana 637, del Fraccionamiento Ciudad Azteca, segunda sección, del Municipio de Ecatepec de Morelos, Estado de México, con una superficie total de 122.50 metros cuadrados, así como las construcciones sobre el mismo edificadas número 45, copia certificada de

la diligencia de embargo en donde obran las demás constancias, se agrega al legajo respectivo. DOY FE.

Tlalnepantla de Baz a 14 de Mayo de 1996.

Tenedor del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, adscrito a Ecatepec y Coacalco.

LIC. JAVIER MENDOZA POWELL

Anotado el embargo por mandato legal, se procede a informar de ello, por medio de oficio dirigido a la autoridad competente, haciendo referencia a los datos registrales respectivos. Comúnmente, se utiliza la forma siguiente:

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO.
OFICIO NUMERO: 882.
ASUNTO: El que se indica.

Tlalnepantla de Baz a 15 de Mayo de 1996

C. JUEZ OCTAVO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA,
EN EL DISTRITO JUDICIAL DE TLALNEPANTLA,
EN ECATEPEC DE MORELOS,
P R E S E N T E .

En contestación a su oficio número 347, de fecha 10 de Mayo de 1996, me permito informar a Usted, que con fecha 14 de Mayo de 1996 se

- 123 -

procedió a hacer la anotación marginal de embargo, procedente del Juzgado Octavo Civil del Distrito Judicial de Tlalnepantla, por \$ 54,000.00 (CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.). Habiendo quedado inscrita en la Partida número 861, Volumen 560, Libro Segundo, Sección Primera, de fecha 14 de Mayo de 1996.

Lo que comunico a usted para los fines legales correspondientes, devolviendole las copias del mismo.

A T E N T A M E N T E

SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION

**C. TENEDOR DEL REGISTRO PUBLICO
ADSCRITO A LOS MUNICIPIOS DE ECATEPEC Y COACALCO.**

LIC. JAVIER MENDOZA POWELL

Para el caso de la cancelación del embargo, se comunica por Oficio a la autoridad competente que lo ordenó, que en la fecha respectiva se cumplió el mandato de cancelación.

Para esos fines se utiliza la siguiente forma:

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO.
OFICIO NUM.: 1011
ASUNTO: EL QUE SE INDICA.

TLALNEPANTLA DE BAZ A 20 DE JUNIO DE 1996

C. JUEZ OCTAVO DE LO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA,
DEL DISTRITO JUDICIAL DE TLALNEPANTLA,
EN ECATEPEC DE MORELOS.
P R E S E N T E .

En contestación a su Oficio número 611 de fecha 20 de Mayo de 1996, me permito informar a Usted que el día 25 de Mayo del mismo año. Se procedió a hacer la anotación de cancelación total de embargo, al margen de la Partida número 861, Volumen 560, Libro Segundo, Sección Primera y que fue promovido por OSCAR SANCHEZ JUAREZ contra ENRIQUE FRAGOSO PEREZ.

A T E N T A M E N T E

EL C. TENEDOR DEL REGISTRO PUBLICO
ADSCRITO A LOS MUNICIPIOS DE ECATEPEC Y COACALCO.

LIC. JAVIER MENDOZA POWELL

Para la cancelación de las anotaciones de embargo, el artículo 106, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de México, indica:

"... La cancelación de la anotación de un embargo, secuestro, intervención de inmuebles o cédula hipotecaria, se hará por mandamiento inscrito de la misma autoridad que la hubiere ordenado o de la que legalmente la sustituya, en el conocimiento del Negocio, archivándose la orden en el apéndice respectivo, la cancelación también podrá hacerse con el consentimiento del acreedor, hecho constar en la forma que establezca la ley..."

El artículo 2881, del Código Civil para el Estado de México, en lo relativo, dice:

"... Las inscripciones o anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial..."

En cualquier forma que se contemple el problema hay lugar a concluir:

Con todas las consecuencias de ello, derivadas, como es, para el caso, la cancelación de la anotación practicada por el Registro.

Tomando en cuenta lo anterior, para proceder a la cancelación de anotaciones de embargo, se está en el caso de exigir, con fundamento en los preceptos invocados, el mandamiento escrito del Juez del conocimiento.

Satisfecha esa exigencia y pagados los derechos correspondientes, se anota al margen de la inscripción del bien en donde está anotado el embargo, el mandamiento judicial de cancelación, en los siguientes términos:

En cumplimiento de lo ordenado en Oficio número 611, de fecha 20 de Mayo de 1996, procedente del Juzgado Octavo Civil de Tlalnepantla, SE CANCELA la anotación preferente al EMBARGO, inscrita al margen de la Partida número 861, Volumen 560, Libro Segundo, Sección Primera, en su expediente obra el original del

mencionado Oficio, con su respectiva constancia de pago de derechos del Registro Público. DOY FE.

TLALNEPANTLA DE BAZ A 25 DE MAYO DE 1996

EL TENEDOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
ADSCRITO A LOS MUNICIPIOS DE ECATEPEC Y COACALCO.

LIC. JAVIER MENDOZA POWELL

4.4. EFECTOS QUE PRODUCE LA INSCRIPCION DEL EMBARGO
PRECAUTORIO DE QUE SE TRATA.

"... Sin llegar al extremo de identificar la anotación preventiva con el embargo, otro sector doctrinal afirma que si bien el embargo es un acto judicial que sujeta los bienes del ejecutado a la ejecución, no basta dicho acto judicial tratándose de un embargo de bienes inmuebles, pues sin este no se desplazan los bienes de la posesión del ejecutado, hay que configurar el embargo, al igual que la hipoteca, como simple derecho y material de garantía, en el sentido de carecer de contrato posesorio; ésta configuración conduce a estimar que, para que el embargo esté perfectamente constituido, es preciso que se haga constar en el

Registro, de modo que el fundamento de la anotación preventiva de embargo es la de servir de elemento constitutivo del mismo..." (68).

De lo contrario si el propietario se percata que no existe afección alguna en su bien inmueble, simplemente le bastará enajenar la finca trabada y no anotada preventivamente en el Registro de la Propiedad para burlar totalmente los derechos del acreedor ejecutante y del posible adjudicatario.

Por otro lado para el caso de que una finca embargada que fue enajenada por el ejecutado antes de que el embargo se anotara preventivamente en el registro, basta que se haya acordado la traba del bien para que deba estimarse fraudulenta la enajenación y, como tal rescindible.

Como comenta nuestro maestro Jorge Carreras:

"...Dada la importancia que la garantía registral supone no sólo para el ejecutante, en cuanto le confiere un privilegio, si no para el ejecutado y sobre todo para

(68) Ob. Cit., Pág. 132.

los terceros, bien sean estos los que ostenten un derecho inscrito sobre la finca embargada, bien sean los que la adquirieran como resultado de la meta forzosa, la ley impone la obligación de llevar a cabo en todo caso la anotación preventiva, o sea impone un deber cuya omisión es ilícita y constituye al infractor en responsabilidad de indemnizar los daños y perjuicios que para terceros pueda seguir de ella..." (69).

Pero también sabemos que en territorio Nacional existe un gran porcentaje de inmuebles que no han sido inscritos en el Registro Público de la Propiedad, y que existen ciertas regiones donde los propietarios se resisten a inscribir sus propiedades.

En base a este comentario el maestro Jorge Carreras comenta:

"...En virtud de que en algunas partes territoriales, puede ocasionar, grandes gastos la anotación preventiva de embargo, ya que esta requeriría la inmatriculación previa de la finca; en cambio la falta de anotación, por lo general rara vez causara perjuicio a tercero, en cuanto la falta de inscripción de la (69) Ob. Cit., Pág. 135.

enajenación forzosa no supone alteración de la costumbre de no inscribir ninguna enajenación y transmisión voluntaria..." (70)

Entonces como vemos, si en estas regiones se desarrolla el juicio ejecutivo mercantil sin contacto con el registro Público de la Propiedad, no da lugar y motivo de equidad ni justicia para que se decrete la nulidad de lo actuado a partir del embargo no anotado por no haberse practicado con anterioridad la inscripción de tal bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad.

O como comenta el Maestros Jorge Carreras:

"...Si el inmueble ha pasado a manos de tercero, pueda desposeerse a este de su derecho; pero si el inmueble ha permanecido en poder del ejecutado, no hay duda de que podra inscribirse la enajenación forzosa del inmueble cuyo embargo no se anoto, y que la propiedad se adquirirá por aquel que resulte adjudicatario en la subasta o en la enajenación forzosa..." (71)

(70) Ob. Cit., Pág. 137.

(71) Ob. Cit., Pág. 133.

Pero volvamos al hecho de que si un inmueble embargado pasa a manos de un tercero. En nuestra legislación el tercero que adquiere una finca embargada, pasa a ser propietario de ella frente a todos, inclusive frente al acreedor ejecutante, de esta manera faculta al juez para requerir del pago al tercer poseedor, y la carga que este tiene de, que si se niega a pagar, sufrirá la ejecución no solo y nada mas sobre su finca, si no respecto de todos sus bienes presentes y futuros, sólo en el caso de que aquella no alcance para pagar los intereses del crédito insatisfecho desde la fecha en que el tercero fue requerido de pago y las costas causadas por la enajenación forzosa del inmueble embargado. Ademas de que, si el bien fuera intransferible, la venta seria nula y, en relación al adquirente si tuviera un interés legitimo en pedir la declaración de esta nulidad, y por supuesto que la tendría al sufrir la ejecución, pudiendo exigir la devolución del precio a cambio de la entrega del bien.

Comentarios de los presupuestos de la nulidad:

Determinando y declarandose nulo el contrato que se haya celebrado sobre ese inmueble ya trabado e

inscrito respectivamente en el Registro para su aseguramiento; si presenta nulidad por estar viciado el consentimiento del comprador, por el dolo o la mala fe en que se condujo el vendedor a sabiendas de lo anterior anulando el contrato de compra venta en definitiva; esto se encuentra regulado en nuestro Código Civil en su artículo 1645 vigente para el Estado de México y al mismo tiempo reclamar indemnización la parte perjudicada por este acto jurídico.

Por otro lado como comenta el maestro Jorge Carreras:

"...Cuando se anota preventivamente en el registro de la propiedad, constituye un derecho real del acreedor frente al deudor. así se explica la posibilidad de que se proceda contra el inmueble trabado aunque haya pasado a tercer poseedor, y la causa de que el embargo otorgue una preferencia o privilegio al acreedor frente a los demás acreedores..." (72).

En este caso el embargo acordado por providencia judicial y la anotación preventiva que se ordena

(72) Ob. Cit. Pág. 115.

practicar en el registro cuando se trata de bienes inmuebles, no crean ni declaran derecho alguno, ni alteran tampoco la naturaleza de las obligaciones, ni pueden convertir, en real o hipotecaria la acción que carece de este carácter, no produciendo otros efectos que los que el acreedor que obtenga la anotación sea preferido, en cuanto a los bienes anotados solamente a los que tengan contra el mismo deudor otro crédito contraído con posterioridad a dicha anotación, anotado posteriormente.

Por lo que podemos pensar que el embargo de un inmueble, en el momento de practicarse la notación preventiva del embargo en el Registro Público de la Propiedad es un derecho de naturaleza personal y no real y que en sus ultimas consecuencias se convierte en derecho real mediante la adjudicación forzosa del ejecutante, ¿Pero porque, en un principio personal?, Porque se busca el aseguramiento en primer término del crédito del ejecutado en bienes de su patrimonio a través del embargo preventivo.

Pero como vemos el dominio que llega a tener el deudor, sobre el bien trabado ni con el

desarrollo de la ejecución ni con el embargo sufre limitación que no sea contraria con los actos del ejecutor sobre su patrimonio.

Ya que en realidad no existe la necesidad de que el embargo suponga la prohibición de disponer, mientras se procede una afección del bien hacia una ejecución que se encuentra debidamente garantizada; para que el bien sometido pueda realizarse.

Contrario a lo que comenta el maestro Jorge Carreras en el siguiente comentario:

"...La objeción de que los bienes inmuebles embargados y anotados preventivamente en el registro de la propiedad, son transmisibles y pueden ser enajenados libremente por el ejecutado propietario de ellos, supone ya un rudo golpe contra la teoría de la indisponibilidad por los menos contra el carácter de generalidad que se atribuye a la misma..." (73)

Esto es que la posibilidad de que el ejecutado en su afán de poder liberarse de su crédito en la

(73) Ob. Cit. Pág. 119.

realización del bien trabado a efecto de pagar la suerte principal y prestaciones reclamadas se robustece con el comentario que hace nuestro maestro Jorge Carreras en este sentido:

"...La contradicción que existe entre la afirmación de que el embargo expropia al ejecutado su facultad de disposición y, el hecho de que el dueño de un inmueble embargado puede disponer de él y transferirlo, ha querido ser conciliada en el sentido de que el bien embargado no puede transferirse, aunque sean inmueble y que aunque se transmita a tercero, mientras subsista el embargo, la propiedad perteneciente al deudor transmitente, no sólo frente al acreedor, sino frente a los terceros los terceros; lo que ocurre se ha dicho por los defensores de esta tesis, en que sólo el acreedor está legitimado, porque sólo él tiene el necesario interés para poner de relieve la intransferibilidad del bien..." (74).

(74) Ob. Cit. Pág. 119.

Como vemos los efectos del embargo no anotado respecto a terceras personas; El maestro Jorge Carreras comenta:

"...El embargo de bienes inmuebles no anotado preventivamente... no produce la nulidad de la venta que se verifique, o cuando determina que la anotación es una consecuencia de la providencia judicial causando el embargo, y no tiene más objeto que el de asegurar el derecho del embargante contra otra anotación posterior, por lo que, aunque no se anote el embargo, la resolución perjudica desde luego los derechos de un tercerista, que puede interponer la tercería desde el momento en que se causa el embargo de la cosa..." (75)

Y así también hemos de darnos cuenta que en ninguna disposición legal se emplea términos que impongan de modo ineludible la toma de anotación preventiva. Así y como la Jurisprudencia del Tribunal Supremo que no afirma la necesidad de que la anotación se tome en todo caso para que la enajenación sea válida, continuando aun así el juicio ejecutivo cuando no se tome o no pueda tomarse el asiento de anotación.

(75) Ob. Cit. Pág. 138.

CAPITULO V. "PROBLEMATICA JURIDICA DEL EMBARGO TRABADO SOBRE BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL ESTADO DE MEXICO Y ALTERNATIVA DE SOLUCION

5.1. GENERALIDADES.

En éste último capítulo de nuestra investigación, dejaremos constancia para efecto de irnos adentrando al tema medular que nos ocupa y de esta manera poder exponer los problemas que nos ocasiona el hecho de que no tengamos regulado nuestro Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado de México de aplicación supletoria al Código de Comercio, en la sección específica de remate, un párrafo o un artículo extra, que pueda subsanar este problema al cual de manera general trataremos de proponer una alternativa de solución.

5.2. DELIMITACION DE LA PROBLEMATICA QUE SE PRESENTA CUANDO SE DA EL SUPUESTO REFERIDO EN EL RUBRO DE ESTE CAPITULO.

De acuerdo a la actual situación económica que vive nuestro país y a la necesidad de que la población en su mayoría comerciantes, se ven en la necesidad de solicitar créditos personales, lo hacen con el fin de sacar adelante sus negocios, préstamos que solicitan a

personas físicas, firmando a cambio títulos de crédito como lo son Pagarés ó Letras de Cambio y mencionando que servirá como garantía en caso de no pagar el crédito solicitado, sus casas propias o negociaciones por llamarlo así como ejemplo.

Por otro lado, y en lo personal como litigante y ya en la práctica, me ha preocupado la situación que muchos de estos créditos solicitados y en el sentido de poder garantizar estos préstamos los acreditados, con los inmuebles anteriormente mencionados, muchas de las veces carecen de una Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esa Jurisdicción a su nombre y que la mayoría de las veces únicamente cuentan con un simple Contrato Privado de Compra Venta que carece de antecedentes registrales y por lo mismo nunca ha sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo ningún tipo de procedimiento judicial o administrativo o que efectivamente cuentan con Escritura Pública a nombre de un titular diferente al deudor principal y propietario de ese bien inmueble.

Dándose con esta situación la necesidad de tener que ejercitar y ejecutar al deudor embargándole su propiedad a través de un juicio Ejecutivo Mercantil, constituyéndose el embargo como una medida cautelar, con el fin principalmente de asegurar los fines de la ejecución forzosa y lo que nos llevaría posteriormente a la realización, adjudicación y administración del bien inmueble embargado, pero muchas de las veces no es posible llevar a cabo este trámite, por que por carecer de un antecedente registral no es posible llevar a cabo la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad del embargo correspondiente que fue trabado en juicio Ejecutivo Mercantil, a efecto de asegurar el bien, de cuya libre disposición se priva al deudor y de ésta manera pueda ser posible ponerlo bajo jurisdicción del Juez competente para que quede afecto al pago de la deuda.

Por lo que esta restricción que afecta la libre disposición de lo embargado, no es en realidad una privación, sino una limitación de propiedad, por carecer el acreedor de un Contrato posesorio; estimando que para que el embargo esté perfectamente constituido, es preciso

que se haga constar en el Registro, de modo que el fundamento de la anotación preventiva de embargo es la de servir de elemento constitutivo del mismo.

Ya que en todo caso si el propietario se percatara que no existe ninguna afección sobre el bien inmueble de su propiedad, no le costaría nada enajenar la finca trabada y no anotada preventivamente en el Registro Público de la Propiedad, para que pueda burlar en su totalidad los derechos crediticios del acreedor ejecutante y posible adjudicatario.

Dando lugar que, una finca embargada que fue enajenada por el ejecutado con anterioridad a que, se pudiera dar la anotación preventiva en el Registro, entenderíamos que la competencia para el Juez en este caso bastaría con que hubiera acordado judicialmente la traba del bien, para que deba estimarse fraudulenta y en perjuicio de su acreedor la enajenación de este bien y por tal motivo se pueda considerar rescindible esta operación de Compra-Venta, donación, etc.

Por lo que volvamos al hecho de que en nuestro territorio nacional, existe un gran porcentaje de inmuebles que no han sido debidamente registrados en el Registro Público de la Propiedad y/o legalizadas las enajenaciones y que al mismo tiempo también existen ciertas regiones, en donde sus propietarios se resisten a llevar a cabo este trámite.

Y como se ha comentado con anterioridad el hecho de querer llevar a cabo la anotación preventiva del embargo, y de esta manera pueda llevarse a cabo la realización, administración y adjudicación forzosa del mismo, puede ocasionar múltiples gastos al acreedor, ya que por tal motivo se requiere forzosamente la inmatriculación previa de la finca, cuyos derechos posesorios son los que se encuentran únicamente trabados causandole perjuicio a tercero acreedor.

5.3. ALTERNATIVA DE SOLUCION PROPUESTA POR NOSOTROS A LA PROBLEMATICA SEÑALADA.

A) Reformar ó adicionar al artículo 761 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado de México, en relación con el artículo 1411 del Código de Comercio, que a la letra dice:

ARTICULO 761. No podrá procederse al remate de bienes y raíces, sin que previamente se haya pedido al Registro Público correspondiente un Certificado total de los gravámenes que pesen sobre ellos, ni sin que se haya citado a los acreedores que aparezcan de dicho certificado. Si en autos obrare ya otro certificado, sólo se pedirá al Registro el relativo al período transcurrido desde la fecha de aquel hasta la en que se decretó la venta.

Quedando de la siguiente manera:

Artículo 761 Bis. Para el caso de que los bienes raíces que sean objeto de remate y no estén debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad, no habrá suspensión del procedimiento principal, sujetandose a las siguientes disposiciones:

A) Solicitar previamente un Certificado de no inscripción al Registro Público de la Propiedad, de donde se acredite que el bien inmueble que va a salir a remate no está inscrito en el Registro Público de la Propiedad, con las limitaciones que marca la Ley General de Asentamientos Humanos.

B) Así mismo la autoridad judicial competente, se sirva girar oficios, previa la ejecución del embargo precautorio sobre el expediente que conste en autos, a las oficinas correspondientes de Catastro, Tesorería Municipal y la Oficina del Predio, a efecto de ordenarles se abstengan de autorizar el cobro fiscal, expedición de claves catastrales en favor de terceros ajenos, así como la realización de traslados de dominio y el cobro del impuesto predial correspondiente, por operaciones de enajenaciones que pretenda realizar el deudor o propietario del bien trabado en perjuicio de tercero y en caso contrario sean sancionados por la ley.

Crear un libro específico o una sección especial en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de México, dividida en Jurisdicciones, Municipios y Colonias, de tal manera que a través de esta sección y con el fin de que en este volumen y a detalle se lleven a cabo las transcripciones íntegras de las diligencias de embargo que en copia certificada, así como el oficio correspondiente que ordena su inscripción, se ingresen por Oficialía de Partes común a esta Institución,

que fue practicada por el funcionario judicial correspondiente sobre el bien inmueble objeto de un embargo precautorio, propiedad del deudor y que se encuentra dentro del régimen de la propiedad privada, de acuerdo a la Ley General de Asentamientos Humanos del Estado de México a fin de poder tutelar en primer término el crédito del ejecutado en bienes de su patrimonio. Y de esta manera especificar el nombre del acreedor o ejecutante, la autoridad que decretó su embargo, la ubicación y de ser posible las medidas y colindancias del bien trabado, apercibiendo esta Institución en su razón debidamente inscrita en esta sección que no sean objeto de actos fraudulentos en perjuicio de su acreedor principal y consiguientes sucesivamente, y en caso contrario sean sancionados por la ley.

Por lo que es preciso considerar que sin llevar a cabo las reformas correspondientes al ordenamiento legal antes invocado, la autoridad responsable de ejecutar a petición, de parte actora se encuentra imposibilitada para ello y así, darle cumplimiento a una sentencia definitiva de carácter mercantil, ya que esta estaría actuando fuera del marco de la legalidad, por la

circunstancia a la que hacemos alusión en el primer párrafo de la pagina 142 de nuestro estudio.

Por lo que analizamos de que la realización y adjudicación de un Inmueble dentro del régimen de la propiedad privada, no es tan forzosa en estos términos, ya que prácticamente y por carecer de los elementos necesarios de derecho, nos vemos en la necesidad de recurrir a otros recursos jurídicos para poder garantizar lo reclamado por el ejecutante en juicio principal.

Por lo que se debe de considerar de inexacto el de solicitar un certificado de libertad de gravámenes al registro publico de la propiedad y del Comercio, como lo prescribe la ley, sobre los inmuebles embargados y así mismo los que pesen sobre ellos. Sin que la autoridad responsable antes se cerciorase sobre que tipo de registro si es que lo tienen los inmuebles sobre los que está recayendo una traba de carácter judicial.

Ya así y conforme a la reformas que se proponen al artículo 761 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado de México, sean de gran apoyo en un cercano futuro.

C O N C L U S I O N E S

PRIMERA.- A través de la historia en nuestro sistema jurídico, se puede apreciar la trascendencia y necesidad del reconocimiento de la propiedad y su registro.

SEGUNDA.- El Registro Público de la Propiedad es una institución pública, dependiente del Estado (Poder ejecutivo), que tiene como finalidad dar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal que en síntesis es proporcionar seguridad jurídica.

TERCERA.- La inscripción de un documento en el Registro conforme a las prescripciones del Código Civil, da publicidad legal a los actos jurídicos en él consignados, para que surtan efectos contra terceros.

CUARTA.- Como se ha dicho anteriormente el embargo es llamado por nuestra doctrina como un acto ejecutivo, que se integra al proceso de ejecución, cuya finalidad es

de manera cautelar asegurar los fines de la ejecución forzosa de los bienes trabados propiedad del deudor, lo que posteriormente nos llevaría en caso de no darse el pago a la realización, adjudicación y administración forzosa de tales bienes.

QUINTA.-Por lo que en la realidad y conforme a derecho, vemos que existe una imposibilidad mecánica jurídica para inscribir preventivamente el embargo en el Registro Público de la Propiedad así, como rematar bienes inmuebles que no están inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio por el mandato categórico del artículo 761 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado de México de aplicación supletoria al Código de Comercio.

SEXTA.-Concluyendo que si se llega a reformar el artículo 761 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado de México, conforme a este estudio se dará una mejor administración de justicia y una pronta y expedita realización y adjudicación forzosa de los inmuebles embargados conforme a los lineamientos jurídicos tomados en cuenta para la iniciación de este artículo Bis, cumpliéndose uno de nuestros mayores anhelos como abogado postulante.

BIBLIOGRAFIA

Bravo Gonzalez, Sabino Derecho Romano Privado Edit. UNAM, México 1963, Pág. 301.

Carral y de Teresa, Luis Derecho Notarial y Derecho Registral, Edit. Porrúa, México 1979, Pág. 222.

Carral y de Teresa, Luis Derecho Notarial y Derecho Registral, Edit. Porrúa, México 1970, Pág. 241.

Castro Marroquin, Martin, Derecho de Registro, Edit. Porrúa, Primera Edición, México 1962, Pág. 236.

Colín Sánchez, Guillermo Procedimiento Registral de la Propiedad, Edit. Porrúa, México 1972, Pág. 51.

Colín Sánchez, Guillermo Procedimiento Registral de la Propiedad, Edit. Porrúa, Segunda Edición, Avenida República Argentina México 1979, Pág. 52.

Flores Margadant S., Guillermo Derecho Romano Privado, Edit. Esfinge, Décimo sexta Edición, México 1987, Pág. 233.

Jorge Carreras, Jose María El embargo de bienes, Edit. Bosch, Apartado 1991, Barcelona España 1957, Pág. 11.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo Derecho Registral, Edit. Porrúa, México 1990, Pág. 71.

Rivera Marin de Iturbe, Guadalupe, La propiedad territorial en México, Edit. Galache, México sin año, Pág. 44.

Sánchez Medal, Ramón, El nuevo Registro Público de la Propiedad, Edit. Porrúa Hnos y Cía., México, 1979, Pág. 60.

Sánchez Medal, Ramón De los Contratos Cíviles, Edit. Porrúa, Décima Edición, México 1991, Pág. 550.

Autores varios, Enciclopedia Ilustrada Cumbre, Edit. Cumbre, México 1979, Pág. 459.

Ventura Silva, Sabino Derecho Romano Privado, Edit. Porrúa, Undécima Edición, México 1992, Pág. 3.

LEGISLACION

Código Civil vigente para el Estado de México.

Código de Comercio.

Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado de México.

JURISPRUDENCIA

Tesis número 318, De la Jurisprudencia de la Tercera Sala de la Suprema Corte hasta 1975, en el Apéndice del Semanario Judicial de la Federación, Pág. 973.

Tesis número 185, De la Jurisprudencia de la Tercera Sala de la Suprema Corte Apéndice de 1975, del Semanario Judicial de la Federación, Pág. 554.

Tesis de Ejecutorias, Cuarta Parte, Tercera Sala, Apéndice 1917-1985, del Semanario Judicial de la Federación, Pág. 723.