

254
2ej



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

LOS PRINCIPIOS RECTORES DEL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD COMO HISTORIA Y
EVOLUCION DE LA DIRECCION SOCIAL.

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
TOMAS DE JESUS JIMENEZ GODINEZ

MEXICO, D. F.

1999

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

0277404



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.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO ROMANO
E HISTORIA DEL DERECHO

Cd. Universitaria, a 13 de abril de 1999.

ING. LEOPOLDO SILVA GUTIERREZ,
DIRECTOR GENERAL DE LA
ADMINISTRACION ESCOLAR DE LA UNAM.,
P R E S E N T E.

Me permito comunicarle que el pasante en Derecho TOMÁS DE JESÚS JIMÉNEZ GODÍNEZ ha elaborado en el Seminario de Derecho Romano e Historia del Derecho, bajo la dirección del Lic. ALEJANDRO LÓPEZ CHÁVEZ, una tesis de Licenciatura, intitulada "LOS PRINCIPIOS RECTORES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD COMO HISTORIA Y EVOLUCIÓN DE LA DIRECCION SOCIAL"

En mi opinión, por lo que al contenido académico y a la redacción se refiere, dicho trabajo reúne los requisitos que señalan las normas universitarias respectivas.

En vista de lo anterior, en mi carácter de Director del Seminario mencionado en el membrete del presente oficio, apruebo la tesis para que sea sometida a la consideración del Jurado que se asigne para presentar el examen profesional.

"El interesado deberá iniciar para su titulación dentro de los seis meses siguientes (contados de día a día) a aquél en que le sea entregado el presente oficio, en el entendido de que transcurrido dicho lapso sin haberlo hecho, caducará la autorización que ahora se le concede para someter su tesis a examen profesional, misma autorización que no podrá otorgarse nuevamente sino en el caso de que el trabajo recepcional conserve su actualidad y siempre que la oportuna iniciación del tramite para la celebración del examen haya sido impedida por circunstancia grave, todo lo cual calificará la Secretaría General de la Facultad",

A T E N T A M E N T E
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

DR. GUILLERMO F. MARGADANT
DIRECTOR DEL SEMINARIO



FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO ROMANO
E HISTORIA DEL DERECHO

**“LOS PRINCIPIOS RECTORES DEL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD COMO HISTORIA Y
EVOLUCION DE LA DIRECCION SOCIAL”**

***A LA MEMORIA DE MI AMADO PADRE
TE EXTRAÑO PATRIARCA...***

AGRADECIMIENTOS:

GRATIA DEO SUM ID QUOD SUM.

A MI MADRE POR SU DEVOCIÓN MÁGICA Y POR SU AMOR.

**A MI HIJITO, TOMAS DE JESÚS POR ILUMINAR CON SU SONRISA
CUALQUIER TARDE NUBLADA.**

**A MI HERMANA GRACIELA POR SU VIRTUD COMO MADRE,
PROFESIONISTA Y MUJER.**

**A MI HERMANO MIGUEL ANGEL POR SER EJEMPLO DE TENACIDAD,
CARISMA Y BOHEMIA.**

A MI HERMANO JAVIER POR SER ROBLE, FUERZA Y SABIDURÍA.

A MI HERMANA LUPITA POR SU MIRADA SOÑADORA.

A LA MUJER QUE EN SUEÑOS ME VISITA DESDE NIÑO.

ÍNDICE

Introducción	1
Capítulo primero: ANTECEDENTES	
1. Evolución histórica	4
2. La Biblia	5
3. Babilonia y Asiria	6
4. Los Cudurrus encontrados en Susa	7
5. Egipto	8
6. Grecia	11
7. Roma	13
8. Alemania	16
9. Francia	20
10. España	23
11. México	31
Capítulo segundo: sistemas registrales	49
2.1. Sistema francés	52
2.2. Sistema australiano	59
2.3. Sistema alemán	64
2.4. Sistema suizo	70
2.5. Sistema mexicano	75

Capítulo tercero: principios registrales	83
1. Principios matrices	87
1.1. Publicidad.....	87
1.2. Especialidad	89
2. Principios de verificación registral.....	99
2.1. Rogación.....	99
2.2 Buena fe.....	101
2.3 Consentimiento.....	103
2.4 Inscripción.....	106
2.5 Tracto	112
2.6 Tracto breve.....	115
2.7 Prioridad.....	116
3. Principios de consecuencias o efectos sociales.....	120
3.1. Sustantividad de los derechos inscritos.....	120
3.2. Legitimación simple.....	121
3.3. Fe pública o legitimación plena.....	121
3.4. Rango.....	129
3.5. Perdurabilidad.....	130
3.6. Responsabilidad.....	131
3.7. Valor probatorio del Registro.....	135
4. Principios de complementación registral	135
4.1. Organización técnica.....	135
4.2 Uniformidad funcional.....	136
4.3 Nombramiento y asignación discrecional.....	136
4.4 Claridad	137
4.5 Comunicación o publicidad de manifestación	137

4.6 Arancel ..	138
----------------	-----

CAPÍTULO CUARTO: PRINCIPIOS REGISTRALES ELEMENTOS DE UNA SANA DIRECCION SOCIAL.

1. Concepto de Dirección Social.....	139
2. Génesis de la Dirección Social.....	145
3. Elementos de la Dirección Social.....	151
4. Registros como elementos de la Dirección Social.....	162
5. Principios Registrales como elementos de una sana Dirección Social.....	169

CAPITULO QUINTO: REPERCUSIÓN Y APLICACIÓN PRACTICA EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO EN EL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL EN VIGOR.

1. Finalidad de los registros en el derecho mexicano.....	172
2. Los principios registrales en el derecho mexicano.....	176.
3 Los principios registrales como coadyuvantes de la Dirección Social actual.....	178

CONCLUSIONES.....	182
--------------------------	------------

BIBLIOGRAFÍA.....	186
--------------------------	------------

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tiene por objeto el hacer un planteamiento sobre los objetivos del Estado. Su fin como guiador de una comunidad racional como tal.

Dentro de los fines inmediatos del Estado está el lograr el ambiente propicio para el desarrollo del hombre y para que éste alcance su fin temporal e intemporal.

Los temas son variados, como puede advertirse por su título, pero en todos ellos campea una idea central que es la que les da un común denominador: la idea de hombre como persona investida por una dignidad eminente, como un ser libre y responsable que va madurando a su sano desarrollo, y que se enfrenta incesantemente al reto que le plantea su vida en sociedad.

En efecto, nunca como ahora se han agudizado tanto las tensiones entre la consciencia cada vez más clara que el hombre tiene de su valor individual y de su deseo de forjar libremente su destino- sin las restricciones que impone el orden social, que va desde la familia hasta el Estado- y por otro lado, la advertencia, también sin sombra de dudas, de su ineludible deber de colaborar con los demás hombres para que haya una sociedad más justa y bien organizada.

No faltan voces interesadas que así lo proponen. Y el mundo está desorientado y lleno de angustia. Si situación se parece a la que Engels llamaba la "*consciencia infeliz*". Hay tristeza y desgarramiento.

Una reflexión detenida y una indagación más honda en las raíces multicelulares nos permite renovar los valores más entrañables de nuestra tradición, ponerlos al día y adaptarlos a las necesidades de nuestro tiempo. Y encontrar la síntesis dialéctica entre hombre y sociedad. Una síntesis armónica

y equilibrada que conjugue derechos del hombre y deberes para la comunidad social y política sin mengua de unos y otros, sino con una colaboración acertada y eficaz. La consciencia del hombre llega en esta síntesis a su integración y, plenitud. Buscar los caminos para realizar esta síntesis, examinar los detalles de su actualización concreta en las circunstancias históricas y sociales, constituyen el hilo conductor de los artículos del presente trabajo, el que les da unidad. Así hemos llegado- a través de la problemática del hombre en sociedad- a determinar nuestro enfoque específico de los problemas filosóficos. Una postura en la que el hombre ocupa él dentro de la inquietud filosófica, pero no en una consideración abstracta y lejana, sino en el mundo de sus realidades concretas. Todo él. De tendencias incoercibles al absoluto. Adonde solo puede encontrar el remedio de su desamparo ontológico y la plenitud de su existencia.

Creemos poder adoptar una modesta contribución a la solución del gran problema del hombre en su vida social. Esperamos que esa contribución pueda servir para que otros mejor preparados sigan avanzando en la búsqueda de la fórmula que concilie libertad y autoridad, integración plena de la personalidad humana y realización de la justicia y bienestar en la sociedad.

Esto lo va a lograr el Estado a través de una sana dirección social, se abordará en el presente trabajo, la temática referente al concepto de dirección social, de su relación que tiene con la política, el derecho y sobre todo de su teleología.

El método que se sigue en el presente trabajo va de lo general a lo particular esto se consigue dividiendo el trabajo en dos partes a saber: la primera es dogmática, corresponde a un análisis del registro público de la propiedad, de su génesis, de sus principales sistemas, de sus principios rectores, del sistema mexicano. La segunda parte consiste en un análisis filosófico de lo que es la dirección social, de sus fines, su evolución, del bien común y de los

principios rectores del registro público como elementos necesarios para lograr los fines del Estado.

En la parte final del trabajo o sea el Capítulo quinto engarzaremos las dos partes del trabajo, la dogmática y la filosófica, se demostrará que los principios rectores del Registro Público de la propiedad son y han sido coadyuvantes para el desarrollo de una comunidad racional como tal. Quedará demostrado que las instituciones regidas por principios supremos y universales llevarán al Estado a una sana dirección social para guiar a la comunidad al bien común, factor esencial para que el hombre pueda realizar tanto sus fines temporales como espirituales.

Agradezco desde estas líneas a todas las personas que me ayudaron a la realización del presente trabajo especialmente al maestro Alejandro López Chávez y a la maestra Raquel Sagahón Infante.

CAPÍTULO PRIMERO: ANTECEDENTES

1. Evolución histórica

Aunque algunos opinan que la institución de la publicidad inmobiliaria es una figura desconocida por los pueblos antiguos, producto de la modernidad, nos encontramos que los primeros Registros tuvieron una finalidad meramente administrativa sin un propósito de publicidad, cuya tarea era llevar una cuenta a cada titular, pero el crecimiento de cargas y gravámenes clandestinos sobre los inmuebles hacía imposible el conocer su verdadera situación; todo esto dió lugar a que el Registro se convirtiera en un medio de seguridad del tráfico jurídico, lograda a través de la publicidad.¹

Podemos decir que lo que actualmente justifica la publicidad de las transmisiones es la necesidad de activar a través de esa seguridad del tráfico, el crédito territorial y el auge de los intercambios.

No obstante, a todo lo largo de la historia del Derecho puede destacarse que las transmisiones de inmuebles han estado siempre rodeadas, aparte de la publicidad, de ciertas formas solemnes, establecidas en interés de la comunidad familiar para asegurar el ejercicio del derecho de control y de veto, restringiendo la libre circulación de la riqueza.

Con la acción de las fuerzas económicas, la publicidad de las transmisiones ha ido dirigiéndose a su verdadero fin y el interés de los terceros que había

¹ Carral y de Teresa. Luis. "DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL". 12a. ed.. Edit Porrúa S.A. México 1979, pag. 215

permanecido ensombrecido, pasa a un primer plano. Ésto es lo que diferencia al Registro moderno del antiguo.²

2. La Biblia

De los estudiosos del Derecho Hipotecario, existen tratadistas que han querido encontrar en la Biblia los más remotos vestigios de la publicidad inmobiliaria y de algunas manifestaciones de la transmisión del dominio, pero los pasajes que pudiesen señalarse hacen referencia sólo a formas sacramentales de la transmisión de la propiedad; de acuerdo a los citados por el Licenciado Bernardo Pérez Fernández Del Castillo,³ se encuentran: Génesis, Capítulo 23, Versículo 16 que señala "Abraham aceptó pagar la cantidad que Efrón había mencionado en presencia de los hititas, y le pagó en plata contante y sonante"; del Levítico, Capítulo 25, Versículo 24 que dice: "Por lo tanto, para cualquier terreno que ustedes tengan en propiedad, deben conceder a los dueños anteriores el derecho de volver a comprarlo"; del libro de Rut, Capítulo 4, Versículo 9: "Entonces Booz dijo a los ancianos y a los allí presentes: -Todos ustedes son hoy testigos de que le compró a Noemí las propiedades de Elimelec, Quelión y Mahlón"; y Jeremías, Capítulo 22, Versículos 9, 14 y 15 que a la letra dicen: "Y responderán: Porque abandonaron el pacto que el Señor, su Dios, había hecho con ellos, y adoraron y dieron culto a otros dioses" ; "Qué dices: Voy a construirme un gran palacio, con amplias salas en el piso superior Y le abres ventanas , recubres de cedro sus paredes y lo pintas de rojo," ; "Piensas que ser rey ¿consiste en vivir rodeado de cedro? Tu padre gozó de la vida pero actuaba con justicia y rectitud, y por eso le fue bien" ⁴

² Moro Serrano, Antonio: "Los orígenes de la publicidad inmobiliaria". "REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO". año LXVII. Num. 603; Marzo-Abril 1991; pág.538

³ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. "DERECHO REGISTRAL"; 2a ed.; Edit. Porrúa S.A. México 1986, pág. 3

⁴ DIOS HABLA HOY. "LA BIBLIA CON DEUTEROCANÓNICOS". Versión popular (Traducción directa de textos originales: hebreo, arameo y griego); 2a. Ed., 1966 Sociedades

Estos ejemplos muestran solamente meras referencias a formalismos y consideraciones de hecho para la realización de algunos actos traslativos de dominio.

3. Babilonia y Asiria

Ambos, pueblos con cierto nivel de civilización, conocieron la distinción entre bienes que interesaban a la comunidad y los que interesaban solamente a los particulares, y aunque en Babilonia no se llegó a una clasificación por categorías abstractas con relación a determinadas cosas, se creó un régimen jurídico especial; puede afirmarse que las fincas rústicas y las urbanas, así como los esclavos, eran bienes que interesaban al Estado. “Existían en todas las ciudades archivos u oficinas en las que se conservaban planos de las ciudades con indicación de los edificios y de las fincas que les correspondían. Igual relación existía con los bienes rústicos”.⁵

Estas oficinas o archivos eran de carácter catastral y se acudía a ellos para resolver los problemas derivados de la propiedad inmueble.

En la antigua Babilonia se entrecruzaron la propiedad pública, la familiar y la privada. Existía un procedimiento solemne para el caso de retracto en la venta de un inmueble, que daba lugar, no a la posibilidad de adquirirlo nuevamente, o a una restitución en dinero, este procedimiento consistía en que en días determinados en lugares públicos, en presencia del pueblo se hacían publicaciones de la transmisión, que se repetían cierto número de veces, luego se redactaba el acto del

⁴ Bíblicas Unidas: Corea 1956, págs. 26, 156, 953 y 954 de la parte relativa al Antiguo Testamento

⁵ Moro Serrano, Antonio: Op.Cit Pág 549.

retracto en el que se precisaba que las partes no tenían ninguna reclamación que hacerse por razón de la finca transmitida.

Aunque este procedimiento presentara caracteres exteriores de publicidad y apariencia para un fin determinado no tardó en convertirse en un instrumento de aplicación general, y poco a poco se fue adaptando para liberar a la propiedad de gravámenes eventuales y de derechos de la comunidad.

En Asiria, la venta de casas y campos en la ciudad de Assur requería de ciertas formalidades, que después fueron tomadas por otras ciudades asirias, formalidades que deducían la publicidad del acto, si tomamos en cuenta que tanto en Babilonia como en Asiria el Estado y la Administración estuvieron muy bien organizados.

4. Los Kudurrus encontrados en Susa

En excavaciones hechas en la ciudad de Susa, a principios de siglo, se encontraron grandes piedras ovoides de caliza negra, blanca o amarillenta, que contenían determinados contratos relativos a la transmisión de algunas propiedades, en las que se determinaban y especificaban con precisión los linderos (*Kudurrus*) de la propiedad concedida.

Era costumbre en los pueblos de Asiria, del Elam y de Caldea escribir los contratos en tablas de arcilla. Las partes interesadas, y en ocasiones los testigos ponían su sello (si no tenían sello clavaban la uña en la masa tierna). Los derechohabientes se quedaban con las tablillas, pero en ocasiones éstas eran consideradas insuficientes, por ejemplo cuando el acto o el contrato repercutía en varias personas, o cuando debía tener una larga duración, en ambos casos, era necesaria su exposición al público. El ladrillo era frágil, así que estos contratos se

grababan en piedra. Al final, los *kudurrus* terminaban siempre con una fórmula consistente en amenazar con la cólera divina a quienes de cualquier forma desconocieran el derecho de los adquirentes.

Constituyendo un medio de publicidad, estas piedras eran colocadas en el campo del comprador, y una copia de ellas se depositaba en el templo bajo la protección de los dioses.

“Aunque el *Kudurru* servía de medio de publicidad del acto adquisitivo no fue esa su verdadera razón de ser. La publicidad no fue en Caldea condición de validez del contrato... Los *Kudurrus* tenían como objeto principal colocar la adquisición bajo la protección de los dioses.”⁶

5. Egipto

Durante toda su historia, Egipto gozó de una vasta y compleja organización político-administrativa y burocrática, teniendo como base e instrumento de la misma a la escritura y el documento. Poseía profundamente arraigado el principio de que no existía lo que no estaba documentado, en virtud de lo cual, todo acto era documentado. Ahora bien, esta necesidad y la de conservar los documentos impuso la formación y organización de archivos.

En el Antiguo Imperio, los archivos reales, que contenían entre otros documentos, los decretos reales, los títulos de propiedad, los contratos y los testamentos estaban a cargo de los Visires.

⁶ Ibidem pág. 552

En el Nuevo Imperio los títulos de propiedad fueron confiados al mismo visir que tenía facultades de control y examen y gozaba de jurisdicción en última instancia en caso de controversia.

En relación a la transmisión de inmuebles, en “la época anterior a la alejandrino-ptolomaica, parece que a partir del reinado de Bochoris se realizaba mediante dos actos: la venta verdadera y el pago del precio. Se formalizaba en documento privado o en escritura notarial pero siempre en presencia de testigos.

Con el segundo acto el adquirente entraba en posesión de la finca transmitida, acto que se realizaba ante los Tribunales. Se encuentran en estas formalidades serios elementos de publicidad evitando con ello, los graves peligros que pueden alcanzar a los terceros.”⁷

Durante la etapa Alejandrina coexistió una influencia reciproca del Derecho Griego y el Egipto en lo relativo a las transmisiones inmobiliarias, a los derechos reales de garantía y a los sistemas de publicidad.

La doctrina establece que la primera forma establecida para la eficacia de las transmisiones inmobiliarias fue la de “*katagrafé*” que consistía en que funcionarios públicos redactaran los contratos con el fin de transmitir al comprador todo el derecho que tenía el vendedor sobre la finca. Redactaban el documento siguiendo la voluntad de las partes, produciéndose la transmisión con independencia del cumplimiento de los pactos contenidos en el contrato, inclusive el pago del precio (En el Derecho Griego el pago era el único presupuesto y causa de la transmisión).

En otras palabras, la compraventa en esta época Alejandrina pasaba por dos fases: primero, la redacción del documento privado que contenía todas las particularidades del contrato y que era comunicado al “*tamiai*” previo pago de una

⁷ Ibidem pág. 561

tasa, y la redacción que hacia este funcionario, del documento público o “katagrafè”.

Los “*tamiai*” conservaban en sus archivos estos documentos, ordenándolos y guardándolos bajo su custodia.

Durante el dominio de los romanos, existieron dos clases de archivos: la “*biblioteke demosion logon*” y la “*enkteseon biblioteke*”, el primero contenía los censos que servían de base para la percepción del impuesto por cabezas, censos que se hacían cada catorce años, así como los documentos acerca del cobro de otros tributos y las cuentas administrativas provinciales. Poco a poco fue necesario descentralizar la “*biblioteke demosion logon*”, dividiéndola en dos secciones, una de ellas continuó con las funciones originarias y la otra se ocupó de la publicidad de las transmisiones inmobiliarias. Es así como nació el segundo archivo semicivil o semiadministrativo, dirigido por funcionarios públicos, los “*bibliofilakes*”, en los que se archivaban las adquisiciones de inmuebles .

Esta nueva sección fue tomando un auge creciente y empezó a demandar una organización autónoma, creándose así la “*Biblioteke ton enkteseon*”. Este segundo archivo fue diseñado por los romanos en Egipto.

“El documento más importante referido a ella es el llamado “Petición de Dionisia”. El acto, conservado en un papiro, es del año 186 d.c. Es una especie de memoria defensiva que una tal Dionisia presentó contra su padre, donante de varias fincas, que le había demandado judicialmente.

La demandada opuso, entre otras razones, para defender las fincas, que el acto estaba debidamente inscrito en el Registro”.⁸

⁸ Ibidem págs. 564-565

Para enajenar o gravar un inmueble el disponente debía obtener del Registrador la correspondiente declaración o “*epistalma*”, relativa al derecho del transmitente que se daba a los interesados para su entrega al Notario que debía autorizar el documento proyectado. La expedición de un “*epistalma*” impedía la expedición de otro relativo a la misma finca. Cuando se llevaba a cabo una mutación o transferencia, se hacía una anotación en el Registro, ésta recibía el nombre de “*apógrafos*”. Los titulares de derechos no inscritos podían solicitar la anotación de su Derecho, acto que recibía el nombre de “*parazesis*”.

Por último y sólo a manera de mención, cabe señalar que en relación a las diversas clases de tierras que existían, los documentos que se han preservado muestran que nunca las tierras de dominio público fueron objeto de registro, pues su dominio estaba fuera de contratación.

6. Grecia

La primera manifestación de la publicidad en el Derecho griego, según Pugliatti⁹, data de la costumbre de celebrar las ventas en el mercado. Cada ciudad adoptó su propio sistema. En Thuri regía la regla según la cual la compraventa de muebles y de esclavos debía efectuarse en el mercado y debía entregarse una moneda como recuerdo y testimonio del acto a tres personas de la vecindad. En Ainos la compraventa de inmuebles exigía entre otras formalidades la presencia de tres habitantes del mismo pueblo.

Hubo también dos sistemas de publicidad conocidos como “*prokerisis*” y “*prografe*”. El primero consistía en anuncios hechos por bandos públicos, de la intención de vender la finca a un tercero; posteriormente, aparte de estos anuncios, se exigía que la declaración se hiciera ante la presencia del magistrado. El segundo

⁹ Pugliatti, citado por Antonio Moro S.: Op.Cit. Pág. 567

o "*prografe*", regía en Atenas, no difería sustancialmente del primero, consistía en la declaración de voluntad del vendedor de la intención de vender, hecha por escrito ante el magistrado, ésta tenía una vigencia de sesenta días. El comprador pagaba obligatoriamente una tasa equivalente a la centésima parte del precio.

Durante ese plazo de sesenta días, los terceros podían hacer valer sus derechos eventuales.

La publicidad en el Derecho Griego se afirmó y generalizó mediante la inscripción o "*anágrafe*" en los registros públicos, especialmente en aquellos relativos a las transmisiones inmobiliarias.

"En Rodas la transcripción de las ventas en el Registro era necesaria para su eficacia. En Efeso, las ventas y las divisiones materiales se publicaban en el tablón de anuncios colocado en el templo de Diana bajo el cuidado de los sacerdotes. En Thurií el adquirente no estaba obligado a pagar el precio si no se le exhibía un certificado del conservador de títulos, del cual resultase la libertad de gravámenes."¹⁰

El sistema de "*anágrafe*" llegó a generalizarse siendo el más completo sistema de publicidad que permitía determinar si el vendedor transmitía legítimamente la cosa, así el adquirente estaba protegido frente a terceros aunque no todavía en el sentido de los sistemas jurídicos modernos.

Por otro lado, el instrumento técnico relativo a la publicidad hipotecaria lo constituyen los "*ōroi*", instituciones típicamente atenienses. Eran lápidas de piedra o cipos colocados en las tierras sobre las que se constituía la garantía, sobre ellas se inscribía el nombre del acreedor, el del deudor y el monto del crédito; asimismo, se describía el fundo. El uso de estas piedras, fue variando, y a el siglo V a.c. la forma

¹⁰ Antonio Moro S.: Op.Cit. págs. 568-569

de los "ōroi" sufrió un profundo cambio, teniendo un valor simbólico en vez del inhibitorio de un principio. La inscripción en las lápidas vino a representar la posesión, asumiendo así la forma que en el Derecho privado moderno tiene la inscripción de los derechos reales inmobiliarios. Este sistema hizo públicas las cargas de la propiedad inmueble y, en consecuencia, aumentó la seguridad en las transmisiones inmobiliarias.

El empleo de este medio de publicidad fue desapareciendo a medida que se fue generalizando la práctica del depósito de los documentos en los archivos públicos, junto con los decretos del pueblo y del Senado.

7. Roma

La publicidad registral no existió en Roma, sin embargo se ha querido ver como antecedente remoto de la Institución de Registro Público de la Propiedad a las Instituciones de origen romano.

En el Derecho Romano más antiguo, la transmisión y constitución de derechos reales sobre fundos itálicos son objeto de publicidad merced al carácter público de las formas necesarias para algunos actos, como lo fueron: la *Mancipatio*, la *In Jure Cessio* y la *Traditio*; fuera de ellas el Derecho Romano carecía de una organización que estructurara un sistema de registro inmobiliario.¹¹

La *Mancipatio* era una forma solemne de adquirir la propiedad de las cosas denominadas "res *mancipi*" que son terrenos dentro de Italia, algunas servidumbres rústicas en relación con ellos, esclavos, animales de tiro y carga, solamente es eficaz

¹¹ Magallón Ibarra. Jorge Luis: "INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL" Tomo IV. Editorial Porrúa S.A., México 1989 :págs. 639 y sigs.

respecto de los bienes antes mencionados y entre ciudadanos romanos.¹² Las partes intervinientes eran el transferente "*mancipio dans*"; el adquirente "*mancipio accipiens*", un agente público "*libripens*" y cinco testigos "*Testis Classicis*".

En aquel acto ritual los testigos fijaban y hacían notoria la amalgama entre la persona adquirente y la cosa adquirida; actuaban a modo de registro viviente, al imprimir en su memoria la configuración precisa de la cosa que adquiere el "*accipiens*", en cuanto a su individualidad física o jurídica, celebrado el acto, el objeto quedaba atribuido al adquirente hasta que una nueva "*mancipatio*" tenía lugar. Los testigos y los "*libripens*" tenían la obligación, bajo graves sanciones, de dar fe de la ceremonia realizada; con esto, adquiridas las cosas en forma pública y no existiendo luego la posibilidad de una transmisión privada, permanecían insertas en la persona del titular

La *In Jure Cessio*, era un juicio ficticio, por el que dos personas con acceso a la justicia romana y con "*ius commercii*" podían transmitir la propiedad de "*res Mancipi*" o "*res nec Mancipi*", aplicándose así a la constitución de derechos de señorío sobre estos bienes. El adquirente "*vindicans*" se presenta ante el magistrado del pretor urbano o el gobernador provincial conjuntamente con el demandado transmitente "*in jure cedens*"; reivindicando la cosa de que se trate, pronunciando la fórmula de la "*vidicatio*": "afirmo que esta cosa (este fundo, este esclavo) me pertenece por derecho quiritario", el demandado no contesta a la afirmación del adquirente, evitando la "*lis*", por el abandono, y consecuentemente, el magistrado adjudica la cosa al que la reclama como propia. Del abandono deriva la atribución del dominio¹³ Este modo de adquirir la propiedad va perfeccionándose durante la época justiniana.

¹² Margadant S. Guillermo Floris. "EL DERECHO PRIVADO ROMANO" (Como Introducción a la Cultura Jurídica Contemporánea) 19ª Ed., Editorial Esfinje S A. de C V., México 1979. págs. 231, 262 y 263

¹³ Iglesias. Juan: "DERECHO ROMANO" (HISTORIA E INSTITUCIONES): 11ª. ed.: Editorial Ariel S A.: Barcelona, España 1979; pág. 257

La *Traditio* era aplicable a toda clase de bienes y sin intervención de ritos o fórmulas, se trataba de la entrega física de la cosa con la intención del enajenante -quien debía poder disponer de la cosa con carácter de dueño- de transmitir su propiedad y el adquirente de adueñársela, basada en la existencia de una causa justa o eficiente de la transmisión. El maestro Juan Iglesias¹⁴ señala que enajenante “*traders*” puede ser: el propietario de la cosa, el acreedor pignoraticio no pagado, cuando media pacto, el “*tutor*” del impúber, el “*curator*” del loco y el “*procurator*”, administrador o representante estable del propietario; el fisco, el emperador y la emperatriz respecto de cosas pertenecientes a otro, el mandatario asistido de poder especial, y el “*filius*” o el “*servus*” a quien se la ha concedido la administración del peculio.

Como ha quedado mencionado, la “*traditio*” estaba exenta de normas o formalidades, esto significa que en contadas ocasiones se hacía por escrito, solamente para efectos probatorios. Al respecto, el tratadista español Roca Sastre sostiene: “Sin negar que en algunos territorios del imperio, pudiera prevalecer la transmisión en el sentido de hacerla constar por escrito, e incluso con su registro en juzgados, consejos u otros organismos oficiales, no obstante la transmisión inmobiliaria estaba exenta de formalidades propiamente dichas, el registro era cosa esporádica y la formalización de un escrito tenía lugar solo para efectos probatorios o de mera documentación. Substancialmente el sistema romano consideró la transmisión inmobiliaria como un acto meramente privado que no requería para su validez y eficacia del cumplimiento de formalidad alguna, y con ese carácter fue existiendo en ese sistema de no publicidad o clandestinidad en derecho intermedio”

15

¹⁴ *Ibidem*. pág 238

¹⁵ Roca Sastre, Ramón y Roca-Sastre Mancunill, Luis. “DERECHO HIPOTECARIO” T I, 7a. ed. Editorial Boch. Barcelona: pág. 55

8. Alemania

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

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

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

La investidura es, en principio, una mera forma de publicación más o menos rudimentaria, que representa una garantía de la adquisición cuando forzosamente ha de hacerse ante el Tribunal del lugar de la ubicación de la finca y no hay otra forma transmisiva, porque entonces la titularidad queda fijada en el adquirente hasta que, mediante un nuevo acto ante el propio Tribunal, se despoje de ella. No cabe por ende, que un propietario enajene la finca a dos personas distintas, pues tras la primera enajenación el Tribunal ya no le consideraba como propietario, y si pretende realizar la segunda venta, el propio tribunal se negaría a autorizarla.

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

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

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

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

libros fundiarios para ciertos derechos reales limitados. El Instituto de los libros reales que se había desarrollado en regiones aisladas del centro de Europa continuó extendiéndose lentamente durante la Edad Moderna aunque corrió grave riesgo a la recepción del Derecho Bizantino en el Imperio Germánico, cuyos principios no diferenciaban entre los bienes muebles y los inmuebles y consideraba suficiente la tradición sin forma determinada ni cooperación oficial. Esto chocaba radicalmente con el sistema alemán de transmisión pública.

Los derechos particulares alemanes, detenidos en su evolución conservaron sus modalidades peculiares, con una adaptación forzada al sistema romano, de modo que si bien se admitió en muchos lugares la tradición como modo de adquirir la propiedad, la investidura o la inscripción del negocio en los libros registrales mejoraba la posibilidad del ejercicio y defensa del derecho adquirido.

De Cossío y Corral¹⁶ establece que aunque el Derecho Romano llegase a ser Derecho común en Alemania, nunca tuvo vigencia general por lo que se refiere a las formas de transmisión de bienes, sobreviviendo los principios tradicionales de las diferentes ciudades germanas, dando lugar a varios sistemas, que pueden quedar en esencia, reducidos a cuatro fundamentales:

1º- Sistema de la tradición ligada a un contrato formal. Por excepción, algunos derechos (ordenanza de Mecklenburgo de 18 de octubre de 1848) admitieran la tradición romana, libre de formas, como suficiente para transmitir la propiedad, pues la mayoría requería la concurrencia de un contrato formal con notificación a la autoridad judicial para que ésta lo confirmase o mandara su inscripción en los libros del juzgado o del tribunal.

¹⁶ De Cossío y Corral, Alfonso. "INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO". Editorial Civitas S.A., Madrid, págs. 53-56

2º- Sistema de la tradición ligada a la inscripción. A los anteriores requisitos se une la inscripción como esencial para que produzca efectos. Sólo el titular inscrito tiene propiedad perfecta y por lo tanto puede hipotecar.

3º- Sistema de la <Auflassung> judicial. Seguida o no de inscripción, la *auflassung* judicial se mantuvo en el derecho común de Sajonia, da lugar al llamado *dominium civile*, sin necesidad de que haya una inscripción.

4º- Sistema de la transcripción. En ciertas regiones, por influencia francesa, la constitución y transmisión de los derechos reales se hacen depender tan solo de la conclusión del contrato. La inscripción en los Registros Públicos no tiene otro valor que el de medio de prueba y de legitimación frente a terceros.

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

Los puntos de vista en que se colocan los nuevos textos son muy diversos: unos regulan sólo Registros de hipotecas, dirigidos en principio al asignamiento del crédito real, y en los cuales únicamente inscribe su propiedad quien quiere hipotecarla; otros son Registros generales: en ellos hay también una gran variedad.

Poco a poco, van imponiéndose aquellos Registros en los que la inscripción tiene la trascendencia de la tradición; el punto culminante de esa evolución lo marca la Ley Prusiana de 5 de mayo de 1872.

9. Francia

El sistema jurídico durante la Edad Media, tuvo diferentes influencias, pues mientras en las provincias del Norte de Francia se sentía una tendencia germánica, en el Sur se transmitía la propiedad siguiendo los lineamientos del derecho romano, a través de la "*traditio*".

En el momento en que la Revolución de 1789 pretende unificar y renovar la estructura jurídica que había de culminar con el Código de Napoleón, se seguían tres sistemas de publicidad, en distintas zonas del territorio francés: el "*Nantissement*", localizado en las provincias del Norte; la "*Appropriance*" de Bretaña, y en el resto de la Monarquía, las ordenanzas y edictos sobre la insinuación y las llamadas "*Lettres de ratification*".

Bajo el nombre de "*Nantissement*" se designaba al conjunto de formalidades que se hacían necesarias para perfeccionar la transmisión de propiedad inmobiliaria y de los derechos reales en ella constituidos. Se presenta como una entrega judicial de la posesión llevada a cabo por el tribunal que se descompone en dos actos diferentes y sucesivos el "*devest*" o "*deshéritance*" por el que el transmitente resigna ficticiamente su propiedad en manos del juez territorial, y el "*vest*" o "*adhéritance*", por el cual la justicia inviste al adquirente.

Para que el adquirente pudiese gozar del beneficio del "*nantissement*" era necesario que el acta de la operación fuese insertada en los libros del archivo de la justicia territorial, y sólo en ese momento el adquirente es considerado como propietario. Igual formalidad era exigida para los contratos hipotecarios, cuyo rango era fijado por la fecha de inscripción en los Registros públicos.

La "*appropriance*" de Bretaña era análoga al "*nantissement*" pero tenía mayor eficacia. Debía realizarse ante la autoridad judicial, y una vez

<<apropiado>> el nuevo poseedor tenía un título de propiedad que no aceptaba oposición por parte de acreedores hipotecarios y demás titulares de cargas y derechos reales. Implicaba la extinción de los derechos reales en conflicto con el del adquirente, imponiendo una serie de formalidades complicadas en garantía de aquellos. Se iniciaba con la insinuación del contrato traslativo que bajo pena de nulidad habría de practicarse en los libros establecidos a tal fin en la sede de cada jurisdicción real, libros que eran públicos; después debía tomarse la posesión real del inmueble y transcurridos seis meses se procedía a la publicación de edictos durante tres domingos consecutivos; finalmente, ocho días después del último aviso, el juez levantaba acta del cumplimiento de este último registro y declaraba al adquirente bien y debidamente <<apropiado>>.

A fines del siglo XII, la investidura feudal se simplificó confundiéndose con la tradición romana. La investidura se hacía constar mediante una cláusula de "*desaisine-saisine*", insertada en el contrato de enajenación, llegándose incluso a sobreentender y equiparándose los efectos de la escritura notarial con los de la "*traditio*". Desde ese momento las transmisiones de propiedad se realizan clandestinamente. Sin embargo la publicidad de las transmisiones no sucumbió definitivamente, renaciendo la "insinuación".

La "insinuación" consistía en la inscripción del acto traslativo en los registros llevados a este efecto por los oficiales de las jurisdicciones reales, su finalidad era evitar fraudes clandestinos que pudiesen realizarse en perjuicio de acreedores o de cualquier otro interesado. Los registros de insinuaciones eran públicos pero poco eficaces, pues el tercero interesado solamente podía oponer la falta de insinuación cuando se trataba de actos a título gratuito. Los actos a título oneroso eran oponibles a terceros aún y cuando no estuvieren inscritos.

Estas limitaciones de la insinuación dieron lugar a un nuevo procedimiento de mayor eficacia: la venta por "*décret forcé*" cuyo efecto era que "el acreedor que

no había formulado oposición se presumía que había conocido la venta y desistido de su crédito, quedando, por tanto, el adjudicatario completamente libre de futuras reclamaciones.”¹⁷ Este procedimiento aplicable a las ventas forzosas, extendió su beneficio a las adquisiciones voluntarias en las que se imaginó el expediente del “*decreto volontaire*”, simulacro de enajenación por decreto forzoso.

En 1771, un edicto substituye este procedimiento por el sistema de las llamadas “*lettres de ratification*”, en el que “bastaba la publicación de edictos durante dos meses, transcurridos los cuales sin que se dedujera oposición se extendían las “*lettres de ratification*” y el inmueble quedaba liberado definitivamente de todas las cargas hipotecarias que no hubiesen sido conservadas por vía de oposición “¹⁸

Paralelo a este sistema, el edicto de Colbert de 1673 representa una visión clara de las finalidades y funciones de un verdadero sistema hipotecario en donde la eficacia de la hipoteca en relación a terceros se subordina a la formalidad de inscripción en los Registros públicos.

A mediados del siglo XIX, Francia concreta su Sistema Registral, pero no a través del perfeccionamiento de leyes anteriores, sino formando un sistema casi nuevo. En 1790, se establece que las ceremonias de la investidura en las regiones en que aún persistía, debían ser sustituidas por la transcripción de los originales de las enajenaciones o hipotecas a los Tribunales de Distrito, transcripción que verificarían los Secretarios del Tribunal por orden de presentación de los documentos. El registro debía comunicarse sin gastos a quien lo solicitase; solo la transcripción podía transmitir el derecho real. En 1798 surge una ley que hace extensivo el Registro de la Propiedad a toda Francia, si bien limitó notablemente sus efectos, reducidos a que los actos no inscritos no pudieran ser alegados frente a

¹⁷ Ibidem. Pág. 40

¹⁸ Loc. Cit.

adquirentes que inscribieran su derecho, la transmisión inter partes deviene perfecta por el consentimiento

10. España

Las realidades sociales y económicas en España fueron muy diversas, por lo que no es posible remontar los orígenes del Registro de la Propiedad a épocas anteriores al siglo XVIII.

No obstante, los primeros vestigios de un Registro que se limitan a la publicidad de los gravámenes, y en particular de aquellos que no se manifiestan a simple vista por la posesión, se vislumbran mediante la pragmática de don Carlos I y doña Juana, accediendo a la petición de las Cortes de Toledo de 1539,¹⁹ en ella se creaba un libro en ciertos núcleos urbanos, que recogen los contratos de censo e hipoteca, que al no ser registrados no podían oponerse al ulterior adquirente de la finca ni tampoco podían alegarse en juicio, por lo que el Registro no comprendía los otros derechos reales limitados, mucho menos la propiedad.

Estas disposiciones quedaron abandonadas y en 1768, la real pragmática de 31 de enero, del Rey Carlos III, organiza y regula los oficios o contadurías de hipotecas. Para el tratadista español Mariano Peset²⁰, es éste, el punto de partida del Registro de la Propiedad en España.

Eran las Contadurías, de una parte, registro de derechos reales sin contacto con las cosas y excluían el dominio y aquellos derechos reales que llevaban consigo facultad de poseer como el usufructo; de otra, un registro de títulos, pues en rigor

¹⁹ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo: Op. Cit. pág. 11

²⁰ Peset Mariano. "Los Orígenes del Registro de la Propiedad en España" REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO" año LIV. Núm. 527. Julio-Agosto 1978; Publicaciones Jurídicas S.A.; Madrid, pág. 695

el objeto de la toma de razón estaba constituido, más que por los derechos reales en sí mismos considerados, por los actos jurídicos en cuya virtud se constituyen.

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

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

En las Contadurías de Hipotecas, la toma de razón debía hacerse en el libro correspondiente al municipio en que radicase la finca, expresando la personalidad de los otorgantes, la naturaleza del acto o contrato y la descripción de los bienes gravados o hipotecados.²¹

Por Decreto de 1829 (disposiciones de carácter fiscal) se establece un impuesto sobre las transmisiones y gravámenes de inmuebles; se sujetan a registro en las Contadurías los actos y contratos relativos a la adquisición de bienes inmuebles otorgados pública y privadamente, castigando con penas pecuniarias a quienes no cumplieran con dicha formalidad y con el pago del impuesto; el legislador declaraba la nulidad de los documentos que carecieran de toma de razón, prohibiendo su admisión en juicio.

Más tarde, conforme al Decreto de 1845, debían pagar impuesto y debían inscribirse en las Contadurías, todos los actos traslativos de bienes inmuebles en

²¹ *Ibidem.* págs. 700-705

propiedad o su usufructo. En cuanto a la organización del Registro, dispuso que se llevase en libros separados por pueblos, con distinción de fincas rústicas y urbanas, y que los asientos se ordenasen de modo que una vez registrada una finca pudiesen anotarse a continuación todas las transmisiones y gravámenes.

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

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

Todavía habían venido a combinarse con el sistema romano cláusulas de estilo, como la de “ *constituto posesorio* ” en las que la tradición quedaba minimizada, de modo que, prácticamente, el otorgamiento del contrato sin entrega de la posesión, equivalía a la transmisión de la propiedad.²²

Pero sobre todo, eran fuente abundante y peligrosísima de gravámenes ocultos las llamadas hipotecas legales, generales y tácitas: la hipoteca, constituida “ *ipso iure* ” y sin publicidad, sobre los bienes del marido al recibir éste la dote, o sobre todos los bienes del tutor para asegurar la gestión de los del pupilo, y tantas otras hipotecas que pesaban sobre cuantos inmuebles desfilaban por el patrimonio

²² Carral y De Teresa, Luis; Op. Cit. pág. 225

del presunto deudor y, desde entonces, los seguían ya a través de cualesquiera manos por las que pasasen, muchas veces con la ignorancia de sus dueños. El adquirente de un inmueble nunca podía tener la seguridad de que fuera realmente de quien se lo transmitía como propietario, ni tampoco de que se hallase libre de cargas. Si semejante sistema podía funcionar, era porque la Economía y la Sociedad, hasta fines del siglo XVIII no pedían más; porque la enajenación no era demasiado frecuente y la demanda de capitales reducida, y así, los inconvenientes del sistema quedaban disminuidos por su escasa aplicación.

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

Y para dar cauce jurídico a esas posibilidades económicas, nace la Ley Hipotecaria de 1861.

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

La Comisión General de Codificación, al aprobar en 1843, las bases para la redacción del Código Civil de 1851, determinó que no se reconocería acción hipotecaria sino sobre fincas determinadas y en virtud de toma de razón en el Registro Público, extendiéndose esta regla a otros derechos reales (salvo las

excepciones que determinaba el Código) y que para que produzcan efecto los títulos constitutivos y traslativos de dominio ha de ser precisa la toma de razón de bienes raíces en el Registro Público.

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

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

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

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

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

En la exposición de motivos, los autores de esta ley establecen que ésta era indispensable para dar certidumbre al dominio y demás derechos sobre la cosa, así como para poner límites a la mala fe y liberar a los propietarios de los usureros despiadados.²³

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

Diversas reformas a la Ley Hipotecaria de 1861:

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

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

²³ Ibidem. pág. 226

c).- La Ley de 1944-1946 que trató de suplir algunas y perfeccionar la técnica de las anteriores, rechazó la idea de hacer la inscripción necesaria para que tenga lugar el cambio real: la adquisición, constitución, modificación de los derechos reales en general (inscripción constitutiva); y se limitó a fortificar sus efectos, y ello no solo erga omnes, dándole la misma virtualidad que quisieron para ella los legisladores de 1861, sino también inter partes.

Trató de sanear el Registro, evitando en lo posible que constituya un gran depósito de cargas y gravámenes ya extinguidos, y de procurar la máxima coincidencia entre el Registro y la realidad, sobre todo remediando el fracaso de las normas reguladoras del ingreso de la propiedad en el Registro mediante una modificación de los procedimientos inmatriculadores hasta entonces existentes. Esta ley se aprobó el 8 de febrero de 1946.

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

Reglas fundamentales del Registro Español:

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

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

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

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

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

f) El que adquiere fiado en la apariencia de la titularidad de su transmitente, es protegido, dadas ciertas circunstancias, de tal modo que su adquisición es válida y eficaz una vez que ingresa en el Registro como si la situación aparente fuera real. Obviamente, la confianza en la apariencia sólo puede ser protegida cuando existe, cuando el adquirente desconoce la situación real y es engañado por la aparente.

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

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

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

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

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

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

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

11. México

El Registro Público de la Propiedad en México, no es una institución reciente, data del siglo pasado; con el tiempo ha sufrido transformaciones y de acuerdo con las necesidades que han ido imperando se ha ido moldeando hasta adquirir las características actuales.

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

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

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

Con la proclamación de Independencia en 1810, estas condiciones no desaparecieron.

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

La legislación positiva española, las leyes de Indias y demás Decretos, Provisiones, Reales Cédulas, etcétera, dados durante la colonia, continuaron aplicándose en México Independiente, sin embargo se fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente separaron el derecho español del mexicano.²⁴

En México se implantó el Registro Público de la Propiedad en 1871, aunque los oficios de Hipotecas continuaron hasta 1902, como Sección Segunda del Registro Público de la Propiedad.

Estos "Oficios de Hipotecas" estaban y continuaron en manos de particulares, pues conforme a una ley de 1853 del entonces presidente Antonio López de Santa Ana, se remataban por el Estado al mejor postor; trabajaban bajo

²⁴ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo: Op. Cit. pág. 31

supervisión de los Ayuntamientos y para el cobro de derechos se ajustaban a un arancel oficial.²⁶

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California que entró en vigor el 1º de marzo de 1871, fue el primero que en el Título Vigésimo Tercero del Libro Tercero (De los contratos)²⁷, vino a proporcionar las bases legales para el establecimiento de un Oficio denominado Registro Público, en toda población donde haya tribunal de primera instancia, y al año siguiente este Registro se abrió al público.

De acuerdo a la opinión de don Manuel Borja Martínez y refiriéndose al Código Civil de 1870 hubo el intento de regular al Registro Público de la Propiedad por una ley independiente de este ordenamiento.²⁸

En la exposición de motivos de este Código, en la parte relativa al Registro Público se manifiesta “Este sistema, nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado... a fin de hacer seguros los contratos y menos probable la ocultación de, los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles... establece las bases principales, dejando a los reglamentos administrativos toda la parte mecánica, que debiendo sufrir todas las modificaciones que vaya dictando la experiencia, puede ser objeto de progresivas reformas, sin que tal vez sea necesario en mucho tiempo tocar el Código...”²⁹

²⁶ Sánchez Meda, Ramón: “DE LOS CONTRATOS CIVILES”; 8a. ed.; Editorial Porrúa, S.A., México 1988 pág. 538

²⁷ Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California. 1870. Imprenta de Aguilar e Hijos, México: 1882

²⁸ Borja Martínez, Manuel: “EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA LEGISLACIÓN MEXICANA” Primer ciclo de conferencias; Dirección General del Registro Público de la Propiedad del D.F., México 1988; pág. 117

²⁹ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo; Op. Cit. pág. 44

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

El Código Civil inspirado en los lineamientos de la Ley Hipotecaria española de 1861, determinó que la hipoteca, sólo produciría efectos a partir del momento en que fuera registrada, por lo que su inscripción tendría efectos constitutivos³⁰ y en relación con los demás actos inscribibles cuyo registro no se realizara, sólo dejaría de producir efectos contra terceros; impuso a los jueces, notarios y tutores la obligación de registrar las escrituras donde constaran hipotecas que interesaran a menores o mujeres casadas, dentro de los seis días de constituidas las mismas; de igual forma estableció la obligación al notario de insertar, en la escritura de hipoteca respectiva, el certificado de libertad o existencia de gravámenes de la finca.

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

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

la. Registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca impuestos sobre aquellos.

³⁰ Artículo 1857 del C.C para el D.F. y Territorio de la Baja California (1870)

2a. Registro de Hipotecas.

3a. Registro de Arrendamiento.

4a. Registro de Sentencias.

Únicamente eran objeto de registro los títulos que constaban en escritura pública, así como las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente, en los que respectivamente se hicieran constar contratos y actos entre vivos que transmitieran o modificaran la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o derechos reales sobre ellos, con excepción de aquellos casos en que el valor de la operación no excediera de \$500.00; los arrendamientos que se celebraban por más de seis años o cuando se hacían anticipación de rentas por más de tres años, los testamentos que transferían la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales pero, hasta que ocurría la muerte del testador; la declaración de herederos, en caso de intestado y la escritura de partición; el usufructo, uso, habitación, servidumbre, concesiones de minas, canteras, criaderos de sustancia minerales, las capitulaciones matrimoniales y las que constituyeran dote que transmitían la propiedad de inmuebles, donación antenupcial; las resoluciones judiciales relativas al nombramiento de representantes de un ausente, las sentencias de declaración de ausencia y la presunción de muerte, las que decretaban la separación de bienes por divorcio necesario, las que declaraban la quiebra, o autos que ordenaban la fijación de una cédula hipotecaria, embargo, secuestro y expropiación.

Se previeron términos para el registro de los contratos: si el registro del contrato se efectuaba dentro de los quince días de su fecha, el mismo produciría efectos con relación a tercero desde la fecha del contrato; si su registro se efectuaba pasados los quince días de su fecha, el contrato solo produciría efectos en relación a tercero, desde la fecha de su registro. Regulaba la anotación que se llevaba a cabo al margen de la inscripción de la finca, cuando el acto inscrito era anulado o

rescindido por sentencia, misma que si no se anotaba dentro de treinta días contados desde que causaba ejecutoria, produciría efectos con relación a tercero desde el día en que era anotada.

Por lo que a anotaciones preventivas se refiere, sólo se estableció que se asentarían al margen de la inscripción respectiva, cuando:

a) Se suspendiera la inscripción del documento donde constara la transmisión del dominio de un inmueble o derecho real sobre el mismo, a favor del marido en virtud de dote y de hipoteca dotal.

b) El acto registrado se anulaba o rescindía en virtud de sentencia.

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

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

Título I.- De las oficinas del Registro Público, de sus empleados, de los libros que en ellas deben llevarse.

Título II.- De los títulos sujetos a inscripción.

Título III. -De la forma y efectos de la inscripción.

Para cada finca se abría un registro en los libros correspondientes a cada sección.

Las inscripciones de hipoteca además de hacerse en un registro especial, se anotaban en el de la propiedad. Se diferenció la propiedad del suelo, de la del edificio o de las plantaciones existentes sobre el mismo. Se establecen reglas relativas a las inscripciones de derechos hereditarios, prohibición de efectuar inscripciones de títulos anteriores a los ya inscritos, normas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos, todas las que afectan su validez, según las leyes que determinaban la forma de los instrumentos públicos. Cuando el título no contenía los datos necesarios para hacer la inscripción, estaba afectado de nulidad y el efecto que producía era el de suspenderse la inscripción .

Título IV.- De la rectificación de los actos del registro.

Título V.- De la publicidad del registro.

- Los libros estaban al servicio de quien solicitaba su consulta. En las certificaciones de asientos se hacía constar todo lo que en éstos se relacionaba incluyendo las hipotecas.³¹

El primero de junio de 1884 entró en vigor el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, que abrogó al de 1870 y rigió prácticamente en todo el país; introdujo reformas de escasa significación y no se llegó a expedir un nuevo Reglamento, por lo que siguió en vigor el del 28 de febrero de 1871. El Título Vigésimo Tercero del Libro Tercero: "Del Registro Público" comprendió cuatro capítulos: Disposiciones generales, de los títulos sujetos a registro, del modo de hacer el registro y de la extinción de las inscripciones, estableciendo las mismas cuatro secciones que señalaba el Código de 1870.³²

³¹ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo: Op. Cit. págs. 43-45

³² "Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California". Imprenta de Francisco Díaz de León, México, 1884

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

Durante el Gobierno del Presidente Venustiano Carranza, la hipoteca fue objeto de modificación estableciéndose que sólo producía efectos contra terceros, a partir del momento de su inscripción en el Registro Público, de tal manera que, por sí misma se constituía válidamente, independientemente de su registro.³³

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

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

El 8 de agosto de 1921 entró en vigor otro Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que consta de 164 artículos ordenados en 14 capítulos intitulados de la siguiente manera:³⁴

Capítulo primero: Del Registro en General y del personal de la oficina.

Capítulo segundo: Secciones del Registro.

³³ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo: Ob. Cit. pág. 46

³⁴ Loc. Cit.

Capítulo tercero: Libros del Registro

Capítulo cuarto: De las inscripciones en general.

Capítulo quinto: Del procedimiento y forma para verificar las inscripciones.

Capítulo sexto: De la rectificación de los actos del Registro.

Capítulo séptimo: De las inscripciones de la Sección primera.

Capítulo octavo: De las inscripciones de la Sección Segunda.

Capítulo noveno: De la Sección Tercera.

Capítulo décimo: De la Sección Cuarta.

Capítulo décimo primero: Del Archivo.

Capítulo décimo segundo: De la extinción de las inscripciones.

Capítulo décimo tercero: De las certificaciones.

Capítulo décimo cuarto: Del Departamento de Entradas.

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

El Registro Público de la Propiedad estaba compuesto por cuatro secciones:

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

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

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

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

En cada sección se llevaban cuatro grupos de libros para los registros de bienes ubicados respectivamente en las municipalidades comprendidas en México, Tlalpan, Xochimilco y Tacubaya y además un cuaderno de Documentos Generales, en el que se coleccionaban originales de oficios emitidos por el Gobierno, autoridades judiciales, las solicitudes de certificaciones de particulares, planos, croquis, etcétera.

La Sección Primera coleccionaba, en orden de fechas, los contratos privados de compra-venta, y anotaba en un índice especial el nombre de los contratantes, predio, condiciones y fecha de presentación de dichos contratos; en otra sección se asentaba lo referente al Archivo General del Registro Público que formaba los libros de índices de todas las inscripciones que se verificaban en cada una de las secciones; estos eran los índices de predios y propietarios, índices auxiliares de deudores y acreedores hipotecarios .

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

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

Fijaba los requisitos que debía contener todo título inscribible, estableciendo entre otros requisitos, el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes por veinte años, de la finca que se hipotecaba o vendía; además el título debía cumplir con todos los requisitos de existencia y validez que según las leyes determinaban

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

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

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

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

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

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

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

En el año de 1928 se realizó un Proyecto de Código Civil, que en su Exposición de Motivos, en la parte correspondiente al Registro Público de la Propiedad, según lo cita el autor Bernardo Pérez Fernández del Castillo, expresaba: “Se organizó sobre nuevas bases el Registro Público, haciendo que produzca diferentes efectos jurídicos según la naturaleza del acto o contrato que se registre. La falta de registro de los actos o contratos por los cuales se adquiere, transmite o modifica, grava o extingue el dominio de los demás derechos reales sobre inmuebles, hace que no produzcan ningún efecto jurídico”³⁵ tratándose de otros actos o contratos, la falta de registro hace que no produzcan efectos contra tercero). Por último, la falta de registro, refiriéndose a asociaciones civiles, impide que éstas adquieran personalidad moral.

También se establece como principio básico que la inscripción no convalida actos o contratos que sean nulos; pero a la vez se dispone que los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto a terceros de buena fe, una vez inscritos; aunque después se anule o se resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro, no aplicándose la disposición a los contratos gratuitos ni a los actos o contratos que se otorguen o celebren violando una ley prohibitiva o de interés público.

³⁵ *Ibidem* pág. 48

Aunque se aumentaron los actos y contratos que deben registrarse, se simplificó la manera de hacer el registro y sólo se establecieron principios generales sobre esta importante materia, encomendándose su desarrollo minucioso al reglamento respectivo.

La falta de titulación de una gran parte de la propiedad raiz y los capitales defectos de que adolecen muchos de los títulos de esa propiedad, dificultan enormemente las transacciones sobre dichos bienes y colocan a los “propietarios de hecho”, en una anormal situación jurídica. Para suplir esa falta de titulación y subsanar los defectos de la existente, se introdujo el registro de las informaciones de dominio y de las inscripciones de posesión.

En el anteproyecto se establece que el que hubiera poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, puede promover juicio contra del que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad, sirviéndole la sentencia favorable que obtenga de título de propiedad que será inscrita, y que cuando no pueda ejercitar ese derecho por no estar inscrita en el Registro la propiedad poseída, puede demostrar ante el juez competente, que ha tenido la posesión de que se trata, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

Comprobada debidamente la posesión, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la posesión, y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro

También se permitió que el que tuviese posesión apta para prescribir, de bienes no inscritos en el Registro en favor de persona alguna, aún antes de que transcurriera el tiempo necesario para poder prescribir, pudiese registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez ante quien la acreditara del modo que para el particular estableciere el Código de Procedimientos Civiles,

siendo el efecto de la inscripción el tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de cinco años, contados a partir del momento en que fue inscrita. Transcurrido este plazo sin que en el Registro apareciese algún asiento que fuese contradictorio a la posesión así inscrita, el poseedor tendría el derecho, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo, a que el juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, y ordene que se haga en el registro la inscripción de dominio correspondiente. De esta manera procuró la Comisión que quedara subsanada la falta de títulos de propiedad raiz y de los defectos de que muchos de ellos adolecen.³⁶

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

Cabe aclarar que aún cuando en la Exposición de Motivos antes transcrita se advierte que "...los actos o contratos por los cuales se adquiere, transmite o modifica, grave o extingue el dominio de los demás derechos reales sobre inmuebles, hace que no produzcan ningún efecto jurídico...", el artículo 3003 del Código Civil de referencia determinó "los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual si podía aprovecharlos en cuanto le fuesen favorables".

El 13 de julio de 1940 se expide un nuevo Reglamento que no presenta diferencias notorias en relación con las anteriores, respondiendo en esencia a las mismas exigencias que el de 1921.

³⁶ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. "HISTORIA DE LA ESCRIBANÍA EN LA NUEVA ESPAÑA E DEL NOTARIADO EN MÉXICO". 2a. ed. Editorial Porrúa. S.A.; México, 1988. pág. 92

El 15 de diciembre de 1952 se expide otro que no entra en vigor.

El 3 de enero de 1979 se publica en el Diario oficial de la Federación el Decreto que reforma y deroga diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, entre las que se encuentran las relativas al título Segundo del Registro Público, mismas que entraron en vigor el día seis de enero del mismo año. Básicamente, las reformas tuvieron por objeto conferir al Registro Público de la Propiedad la jerarquía de una Dirección General dependiente, en forma directa, del Distrito Federal y, se perfilaron en el sentido de la actualización y tecnificación del sistema de registro, con base en dos directrices de orden práctico: la sustitución de los libros de registro por "FOLIOS", destinados a compendiar en un mínimo de espacio, el historial jurídico de cada finca adscrita al sistema, y la posibilidad de operar el sistema mismo, recurriendo al empleo de un equipo técnicamente implementado, a efecto de agilizar la actividad registral.

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

I. Folio diario de entradas y trámite.

II. Folio de derechos reales.

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

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

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

El Reglamento del 16 de abril de 1980, siguiendo las reformas al Código Civil, cambia estructuralmente la organización del Registro .

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

El reglamento del 16 de abril de 1980, siguiendo las reformas al Código Civil, cambia estructuralmente la organización del Registro.

Con el establecimiento del Folio Real se terminó con la práctica de transcripción de títulos. El depósito de testamentos ológrafos se pasó al Archivo General de Notarías, el cual se convirtió en una sección del Registro Público de la Propiedad.

También se reguló el procedimiento de inmatriculación administrativa; se establecieron las normas de los recursos administrativos; se creó el boletín del Registro Público; se creó el Folio para Personas Morales y el Folio de Bienes Muebles.

El 7 de enero de 1988, el Código Civil fue reformado en la fracción III del artículo 3005, el último párrafo del 3016 y los artículos del 3046 al 3058.

El primero de los artículos citados se refiere a los requisitos para que los documentos privados sean inscritos en el Registro Público; el segundo a los avisos preventivos en tratándose de otorgamiento de documentos privados. Los últimos regulan sistemáticamente la Inmatriculación.

Por último, el 5 de agosto de 1988 se publicó en el Diario oficial de la Federación el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal de fecha 20 de julio del mismo año, que entró en vigor al día siguiente de su publicación.

Consta de 118 artículos, divididos en tres títulos denominados:

De las Disposiciones Generales, del Sistema Registral y del Procedimiento Registral.

CAPÍTULO SEGUNDO: SISTEMAS REGISTRALES

En el presente trabajo nosotros seguiremos el orden de exposición del maestro Jerónimo González Martínez, dedicaremos en este trabajo capítulos al sistema francés, al australiano, al alemán, al suizo y finalmente a nuestro sistema mexicano, siguiendo un cierto orden cronológico en cada uno de ellos y procurando que el lector se forme una idea clara y sencilla de cada uno de estos sistemas, no sin antes resumir la clasificación tan didáctica que Luis Carral y de Teresa elabora respecto de los sistemas que estudiaremos.

No obstante que el comentario de Martín Castro Marroquín, señalado anteriormente es acertado y que en pocas palabras nos resume la esencia de los sistemas registrales y que el criterio para categorizar a los mismos no es uniforme ya que respecto del modo de considerar transmitido el derecho real, cada país ofrece un cuadro de organización distinta.

“En realidad no hay más que dos clases principales de sistemas jurídicos registrales sobre inmuebles, con efectos oponibles a los terceros: los informativos o declarativos de publicidad y los constitutivos o declarativos de legalidad; los primeros no legitiman lo que ingresa al Registro, los segundos que examinan lo inscribible y lo califican de legal, si legitiman lo registrado como verdad legal.

Los sistemas constitutivos pueden ser, a su vez, de dos tipos: absolutos entre partes y frente a terceros, o relativos sólo contra terceros, porque lo inscribible que se inscriba ya existe entre partes y en favor de terceros. La validez legal de los registros constitutivos absolutos es general, pues sólo excepcionalmente, por error o fraude en la matrícula, puede impugnarse lo inscrito; la verdad legal de los registros constitutivos relativos es presuncional, admitiéndose la prueba en contrario para los

terceros, porque lo inscribible inscrito, que nació fuera del Registro, no sea verdad real.”¹

El maestro Carral y de Teresa perfila los sistemas registrales de la siguiente forma:

a) Según la eficacia concedida a la inscripción, los sistemas registrales pueden producir:

Efectos de hecho.- Estos efectos existen en todos los registros, ya que el asiento existe, con carácter informativo y puede ser consultado por cualquier persona.

Efectos probatorios.- El Registro es un medio privilegiado de prueba de todo lo consignado en el asiento registral.

Presupuesto de Eficacia.- El asiento registral se rige en declaraciones de voluntad para producir la eficacia contra terceros (sistema declarativo) o la eficacia de validez misma del acto (sistema constitutivo).

Inscripción Sustantiva.- Es el máximo de eficacia atribuido a la inscripción ya que ésta opera el cambio en el derecho registrado sin necesidad del acuerdo de transferencia (sistema australiano). En los lugares donde se acepta esta inscripción, debe afirmarse que sin registro no existe el derecho.

Inscripción Declarativa.- Su eficacia se refiere a “declarar” la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho, de una operación o negocio hechos fuera de registro (sistema francés, mexicano y español, éste último con

¹Castro Marroquín, Martín. “DERECHO DE REGISTRO”. Editorial Porrúa, S.A., México. pág. 117

excepción de lo que se establece tanto en el Código Civil como en su Ley Hipotecaria en relación a la hipoteca, pues para que quede válidamente constituida es indispensable que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad).

Inscripción Constitutiva.- La inscripción es requisito necesario para que el derecho quede constituido, transferido, extinguido, etcétera. (sistema Alemán)

b) Según la forma en que se lleva a cabo el Registro, se habla de:

Sistema de Transcripción.- El documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro.

Sistema de Folio Personal.- Los registros se llevan por índices de personas o sea de propietarios o titulares de derechos reales.

Sistema de Folio Real.- Los registros se llevan por fincas. A cada una de ellas se les abre un folio en el que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones, etcétera, relacionados con dicha finca.

Para Bernardo Pérez Fernández del Castillo no existen sistemas registrales puros, pues siempre se encuentran mezclados y señala tres sistemas fundamentales, el sustantivo, el constitutivo y el declarativo, en donde el primero basado en la inmatriculación en el Registro Público de la Propiedad, transmite la propiedad, es decir, es un elemento de existencia o esencia para adquirir o enajenar el dominio de bienes inmuebles. Este sistema tiene sus raíces en las costumbres feudales inglesas, partiendo del principio que todo inmueble es propiedad de la Corona; 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 no es potestativa sino obligatoria es una especie de traditio; y el sistema declarativo, en el cual la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos meramente

declarativos, en virtud de que la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de la traditio natural o simbólica. Se debe inscribir en el Registro, sólo si se desea que produzca efectos frente a terceros.²

1. Sistema Francés

En un principio, la legislación romana continuó en las Galias, de la misma forma que en España, aplicándose a los romanos, debido al régimen personal que se tenía.

Las formas transmitivas públicas y solemnes que se reproducen en el régimen feudal reciben el nombre de investidura cuando se transmitía un feudo al nuevo vasallo y la de *saine* si se trataba de poner al censatario en posesión del fundo acensuado. Formalidades que se introdujeron en beneficio del señor y que se orientaban para proteger a los terceros, y desde el siglo XIII se tenía la costumbre de hacer constar la investidura en los Registros o cartularios feudales.

En el norte de Francia, la perfección de la transferencia de la propiedad y demás derechos reales se hacía depender de la *nantissement* y la investidura conferida al adquirente, encontrándose mayor publicidad con efectos más irrevocables en la costumbre bretona de la *apropriance*.

A partir del siglo XIII, el Derecho romano nos muestra su fuerte influencia en las regiones francesas de régimen consuetudinario, borrando las huellas de la saisine feudal, y resucitando en los países de derecho escrito la insinuación romana en interés de los contratantes y de los terceros.

² Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. "DERECHO REGISTRAL" 2a. ed.: Editorial Porrúa. S.A. México. págs. 68-69

“Restringida en un principio esta formalidad a las donaciones entre vivos, fue extendida en la Edad Moderna a todas las transmisiones de inmuebles con el objeto de crear una nueva renta fiscal, y esto favoreció la organización de los Registros llevados por funcionarios especiales.”³

Durante la Revolución Francesa destacan dos decretos formados por el Código Hipotecario de 9 de Messidor del año III y la ley de 11 de Brumario del año VII. El primero, desenvolvía las formas de las declaraciones inmobiliarias y la organización hipotecaria, con el objeto de fijar la situación y valor de las fincas, como base esencial del Registro, proteger a los terceros titulares de hipotecas contra las posibles reivindicaciones y movilizar los valores hipotecarios mediante la creación de cédulas territoriales; la segunda, ordenaba la transcripción de los actos traslativos de los inmuebles en los Registros llevados por los Conservadores de Hipotecas, la inscripción de toda hipoteca convencional, de algunas legales o judiciales y de la mayoría de los privilegios concedidos a los acreedores para que puedan reputarse existentes frente a tercero, sustituyendo la publicidad real, por la publicidad personal fundada en los nombres de los propietarios adquirentes y acreedores hipotecarios.

Posteriormente, la posición adoptada por el Código de Napoleón, que muestra en su artículo 1138: “La obligación de entregar la cosa se perfecciona por el solo consentimiento de las partes contratantes. Hace al acreedor propietario... desde el instante en que ha debido ser entregada.” Se había consumado de esta forma, la evolución jurídica que, sustituyendo a la tradición romana por la fingida, y convirtiendo esta formalidad en una cláusula de estilo, debería terminar por sobreentenderla en los actos transmisivos, como elemento natural.

De esta forma, la técnica francesa principia a debatirse en conceptos jurídicos afines o asociados, como la tradición real (de la cosa), tradición del derecho,

³González Martínez, Jerónimo. “ESTUDIO DE DERECHO HIPOTECARIO”. Editorial Imprenta de Estanislao Maestre, Madrid, págs. 121-126.

posesión, entrega, obligación de entregar, perfección y consumación de los actos jurídicos, etcétera.

“La discusión se agrava cuando en el problema de la translación de la propiedad se considera los efectos respecto a terceras personas. El artículo 939 del Código en cuestión prescribió la transcripción de los actos de donación, aceptación de donaciones y notificación de la misma, relativas a inmuebles, en la oficina hipotecaria del distrito, y esta regla fue también aplicada por los artículos 1069 y siguientes a las situaciones fideicomisarias, con lo cual desapareció la antigua formalidad de la insinuación. Pero el acuerdo de los redactores del Código no pudo lograrse ni en el citado punto de la transferencia como resultado de una obligación, ni al formular concretamente los efectos de la compraventa. Treilhard, Consejero de Estado, a quien la Comisión de legislación había confiado la redacción del proyecto de ley, proponía la transcripción según el sistema de la citada Ley de Brumario; Malleville y Tronchet atacaron enérgicamente la propuesta, y al ser ésta tomada en consideración por el Consejo de Estado y enviada de nuevo a la Comisión para la redacción del texto definitivo, sin que sepamos claramente lo sucedido, desapareció el precepto que obligaba a transcribir los actos traslativos para que produjesen efectos contra tercero.”⁴

El sistema semiclandestino del Código de Napoleón y las enérgicas protestas de los jurisconsultos y de la misma Administración Pública, motivaron la Información de 1841, en la que la mayoría de los Tribunales y todas las facultades de Derecho reclamaron la aplicación del principio de publicidad.

Como consecuencia de lo anterior y de la necesidad creciente de organizar el crédito inmobiliario, nace la Ley del 23 de Marzo de 1855 instaurando el régimen de transcripción que aún existe vigente y que examinaremos a continuación.

⁴Ibidem págs. 129-130

Debemos entender por Transcripción, la copia de un documento relativo a bienes inmuebles en los Registros especiales del distrito, que son llevados por el conservador de hipotecas, estando sujetos a tal formalidad los actos inter-vivos que operan la transmisión de la propiedad o de un derecho real hipotecable, los títulos por los que se constituyan la servidumbre, el uso y la habitación, las renunciaciones de los derechos reales y los arrendamientos por más de dieciocho años, o en que se hubiesen anticipado las rentas de tres.

También son transcribibles los juicios que acreditan la existencia de un acuerdo verbal de transferencia y las adjudicaciones judiciales que no procedan de operaciones de partición. Se caracteriza este sistema por dispensar la transcripción en las transmisiones mortis-causa, así como la no anotación de los derechos o acciones que puedan anular una transmisión, ni los juicios que declaren la resolución, nulidad o rescisión de un acto transcrito.

Por su propia naturaleza están exentos de la transcripción las particiones y transacciones, la ratificación de actos nulos y la renuncia de herencia.

El principal efecto de la transcripción de los actos transmitivos de propiedad queda mostrado en la fuerza que les concede contra terceros. El consentimiento transmite la propiedad; pero el vendedor sigue siendo propietario para quien adquiere derechos sobre el inmueble, sujetos al régimen de publicidad, y los conserva con arreglo a las leyes.⁵

Por lo que se refiere a la publicidad hipotecaria en el Código de Napoleón, tenemos que decir que la hipoteca es un derecho real sobre los inmuebles afectos al pago de una obligación, que le sigue en cualquier mano que estén, éstas pueden ser legales, judiciales o convencionales, según resulten de la ley, de las disposiciones del Juez o de los contratos respectivamente.

⁵Ibidem págs. 131-133

Unida a la persona del acreedor, la hipoteca es concedida por la ley a las mujeres casadas sobre los bienes de sus maridos, a los menores e incapacitados sobre los de su tutor y al Estado, municipios y establecimientos públicos sobre los bienes de los recaudadores y administradores. Existe la hipoteca legal del legatario, la correspondiente a los privilegios que degeneran en hipoteca, y a la de los acreedores del comerciante declarado en quiebra.

Las dos primeras son tácitas, en cuanto producen efectos sin necesidad de inscripción; generales, porque afectan los inmuebles presentes y futuros del deudor, e indeterminadas, por lo que se refiere a su cuantía.

Las hipotecas judiciales nacen de los juicios, actos judiciales, apremios administrativos y sentencias arbitrales, son también generales, están sometidas a la inscripción y surgen sin necesidad de una condena determinada.

En cambio, la hipoteca convencional responde a los principios de publicidad por ser inscribible y especialidad, por recaer sobre inmuebles individualizados.

Toda la materia se halla subordinada a los privilegios o derechos de prelación que la cualidad de algunos créditos otorga a los acreedores respectivos, aun frente a los hipotecarios con título debidamente inscrito

Los privilegios generales reconocidos por la legislación francesa son los de gastos de justicia, funerales, enfermedad, salarios de un año y subsistencias familiares de seis meses, mismos que para conservar su fuerza expansiva sobre los inmuebles, cuando no haya bienes muebles suficientes, no necesitan ser inscritos; los privilegios especiales admitidos son los de el vendedor sobre los bienes vendidos para el pago del precio, que nace con el contrato de compraventa y se conserva mediante su transcripción, que puede solicitarse en cualquier tiempo; el de los coherederos o partícipes, sobre los bienes de la partición, en garantía de las

operaciones y de los saldos o diferencias abonadas en dinero, éste necesita ser inscrito, pero tiene un término de sesenta días contados desde la partición para llevar a cabo la formalidad con efectos retroactivos; el de los arquitectos, contratistas y obreros por edificación, reconstrucción o reparación, que se perfecciona mediante la redacción de dos actas acreditativas del estado de las fincas (una anterior a los trabajos, y la otra, posterior en menos de seis meses, a la conclusión de los mismos), requiere para su conservación la inscripción de las dos actas; el de los acreedores y legatarios que pidan la separación del patrimonio del de cujus, sobre los bienes de la sucesión y éste se conserva mediante la inscripción hecha sobre cada uno de los inmuebles, dentro de los seis meses contados desde la apertura de la sucesión.

Tanto la inscripción como la transcripción son voluntarias, y pueden ser realizadas en cualquier tiempo. El acreedor hipotecario del vendedor, puede inscribir su título aun después de la venta del inmueble y mientras ésta no sea transcrita, pero una vez cumplida tal formalidad, se detiene el curso de las inscripciones de privilegios e hipotecas que arranquen del vendedor.

Si bien son múltiples y completos los requisitos que han de contener los títulos auténticos inscribibles, para las hipotecas puramente legales la ley no exige que contengan ni la evaluación de los derechos que hayan de quedar garantizados, ni la época de la exigibilidad, ni la indicación de los inmuebles sujetos

Las inscripciones se cancelan por consentimiento de las partes o providencia judicial firme; se extinguen los privilegios e hipotecas por el pago, por la renuncia o liberación formal y por la prescripción, y caducan las inscripciones si no han sido renovadas antes de transcurrir los diez años contados desde su fecha.⁶

Por lo que se refiere a la forma de llevar las oficinas registrales en Francia, ésta se basa en la identidad física de los predios, que se obtiene mediante la

⁶Ibidem págs. 134-139

documentación catastral, un plano fijado topográficamente, una relación de las parcelas por el orden numérico del plano y un registro llevado por los nombres de los propietarios, con descripción de las parcelas que les pertenecen y la fecha de las mutaciones, y por otro lado, la identidad jurídica, que se acredita por medio de registros llevados en las circunscripciones por los Conservadores de hipotecas, mediante dos clases de libros que pudiéramos llamar principales y de orden interior o auxiliares

Figuran dentro de los primeros: El registro de presentaciones, que es una especie de Diario en que se consignan los documentos, día por día, y al cual va anexo un talonario de recibos; el registro de inscripción de los privilegios e hipotecas, en donde se copian los extractos cuyo duplicado se archiva; el registro de las transcripciones a donde van día por día los actos traslativos y modificativos de la propiedad, mediante la copia de las copias expedidas por los Notarios; y el registro de embargos que transcribe también los documentos judiciales correspondientes.

De orden interior o auxiliares son: el índice de la tabla alfabética, que ordena como un diccionario de apellidos, citando los tomos y folios de la misma donde se encuentran; la tabla alfabética del repertorio de formalizaciones, dividida en cinco columnas destinadas al apellido, nombre, profesión y domicilio del interesado y al número del tomo, con la casilla, del repertorio; el repertorio de formalizaciones, en donde tras el nombre de un individuo se hacen constar las ventas, donaciones, arrendamientos, cesiones, y en general cuantos actos transcribibles o inscribibles otorgue, con los datos y referencias de los Registros correspondientes.

Para averiguar si una finca está gravada con una hipoteca, necesitamos dar el nombre del propietario, pasar del índice a la tabla alfabética y de ésta al repertorio y examinar cuidadosamente los actos y contratos otorgados por el titular actual o por sus causantes ⁷

⁷ Ibidem págs. 139-141

“El Registro inmobiliario francés está fundado, en el principio de publicidad registral: lo inscribible inscrito se reputa existente respecto de terceros, teniendo también aplicación el principio contrario de que lo inscribible no inscrito se reputa inexistente respecto de los terceros. El Registro es de oponibilidad a los terceros, pero no constitutivo de legalidad por no tener aplicación los principios registrales de calificación o de legalidad, ni sus consecuentes de legitimación de lo inscrito y de fe pública o de valor probatorio del Registro.

Un Registro así, como el francés, que no legitima lo inscrito, lejos de ser provechoso para el público puede ser perjudicial al dar lugar a operaciones falsas e ilegítimas, puesto que lo inscrito, aparentemente regular, no ha sido comprobado en manera alguna y por lo mismo puede resultar ilusorio o hipotético.”⁸

Es opinión del maestro Carmelo Díaz, que en el sistema francés no rigen ninguno de los principios que se consideran esenciales en todo sistema hipotecario para que el mismo pueda ser eficaz, toda vez que no se inscriben derechos, sino actos, la inscripción tiene la limitadísima eficacia de ser un requisito para poder oponer un título al de un tercero, el Registro es una oficina que atiende, no a la seguridad de la transmisión inmobiliaria, sino a la publicidad de ciertos actos referentes a los inmuebles y el cobro de una tasa por esa publicidad.⁹

2. Sistema Australiano

Al hablar de los precedentes del Acta Torrens, con que es conocido este sistema, debemos decir que debe sus origen al nombre de su autor y al mismo tiempo promotor de la declaración parlamentaria que lo puso en vigencia, Sir Robert

⁸Castro Marroquín, Martín. Op. Cit. pág. 131

⁹Díaz González, Carmelo. “INICIACIÓN A LOS ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO”. Tomo I, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid. pág. 80

Richard Torrens, nacido en Irlanda, en Korkk en el año de 1814 y que trasladado a Australia del sur en 1840, en donde fue nombrado Director de Aduanas, en un principio y más tarde Tesorero y Registrador General.

La práctica que Torrens había adquirido como Director de Aduanas, lo llevó a idear la aplicación a los inmuebles del sistema de transferencia de buques, y sobre tal base redactó un boceto de ordenamiento inmobiliario con el triple fin de inscribir la propiedad completamente liberada de las cargas ocultas, dar a conocer los derechos reales que la afectaran y movilizar tanto la tierra como el crédito hipotecario.

Se inauguraba el régimen parlamentario en la colonia, y Torrens presentó su candidatura por Adelaida, enarbolando la bandera de la reforma de la legislación inmobiliaria, elegido diputado, presentó su proyecto que, aprobado por ambas Cámaras y sancionado después por el Gobernador General el 27 de enero de 1858, principió a regir el 1º de julio de 1859, bajo el nombre de Real Property Act.

“La Ley Torrens y las demás australianas a quienes sirvió de modelo, establecieron la registración obligatoria solamente para las concesiones realizadas por la Corona con posterioridad a la fecha que cada ley fijó. Respecto a las anteriores, los titulares quedaban en libertad de llevar al Registro los derechos concedidos.”¹⁰

Por lo que se refiere a la organización del Registro, Torrens concedía gran importancia al establecimiento de una oficina central, que permite la concentración de todas las operaciones en manos expertas.

¹⁰Casado Pallares, José María. “El Registro de la Propiedad en Australia actualmente”(Cien años de sistema Torrens). “REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO”: Madrid, año XCV, Núm. 368, 1959, pág.11

Al frente de esta oficina se encuentra el Registrador General, que tiene a sus órdenes dos clases de funcionarios: los peritos en derecho (examiners of titles), encargados de la calificación hipotecaria, y los topógrafos, destinados a las operaciones planimétricas.

Los libros van formándose cronológicamente por orden de matrícula, y contienen ordinariamente 250 folios o certificados de títulos, en los que se fija el derecho, se describe la finca y se traza el plano.

Existen también libros auxiliares, y entre ellos el Diario, que contiene las indicaciones relativas a los títulos presentados, hora en que lo han sido y fecha de su despacho y devolución.

La matrícula o inmatriculación, en sus primeras aplicaciones dentro de las colonias australianas, era un sistema facultativo, y los propietarios podían solicitar el beneficio de la inscripción cuando lo juzgasen conveniente. Únicamente era obligatoria cuando las fincas hubiesen sido enajenadas o concedidas por la Corona con posterioridad a la vigencia del Acta.

El procedimiento de inmatriculación se inicia con una solicitud dirigida al Registrador General por el propietario, haciendo uso de fórmulas impresas que se venden en todas partes y a la cual acompaña los títulos justificativos de su derecho, el plano a escala y certificado por un agrimensor jurado y una libranza por el importe de los gastos y honorarios de inscripción.

Una vez recibida y encarpetada la documentación, se pasa a informe del topógrafo que examina la descripción de la finca, se asegura de que los linderos estén clara y precisamente determinados, compara el plano con los que puedan obrar en el Registro y en algunas colonias remite copia a los colindantes o al Consejo de distrito para que llegue a conocimiento de los interesados.

Después pasa el expediente a los auxiliares del antiguo Registro, para que comprueben los títulos presentados con los deeds registrados, y más tarde a los asesores que determinan sobre la admisión o denegación de la solicitud de matrícula. Corresponde la decisión definitiva a una Comisión formada por el Registrador General y dos comisarios, que en algunas colonias ni son empleados de la oficina. Si es favorable el acuerdo, la Comisión fija un plazo de un año para que los interesados puedan formalizar la oposición, y manda publicar edictos en los diarios oficiales y notificar a los colindantes. En caso de que no se haya formulado o hecho valer judicialmente la oposición, o de que el Tribunal competente haya rechazado la formulada, los asesores redactan la minuta del título de propiedad con las menciones y reservas correspondientes, y el Registrador General lo expide por duplicado, incorporando al libro corriente del registro uno de los ejemplares y entregando el otro, con las notas de referencia y plano marginal de la finca inmatriculada al peticionario.

Hecha la inscripción, se adicionan los índices y se anulan o archivan los títulos antiguos (deeds) referentes al mismo inmueble.¹¹

La transmisión de las fincas inscritas se realiza mediante el llenado en una de las fórmulas impresas relativas al contrato causa de la enajenación, que contiene los pactos más usuales del negocio y la explicación de los términos o frases corrientes, consigna el vendedor, su nombre, las características de la finca, la suma satisfecha y el nombre del comprador, firmando el acta. El comprador acepta la venta y se extiende una diligencia de ratificación de firmas ante un funcionario judicial o administrativo, por el Registrador o un Notario o simplemente por un testigo, que a su vez ha de ser ratificada su firma ante alguno de los anteriores.

Cubiertos así los huecos del formato, se remite por correo con el título o certificado de propiedad y una libranza por el importe de los gastos, a la oficina del

¹¹González Martínez, Jerónimo. Op. Cit. págs. 151-161

Registro, donde el Secretario tras un examen, liquida los derechos a pagar y remite la documentación a los asesores encargados de la calificación hipotecaria.

Si el dictamen fuese favorable, se toma nota en el Diario de operaciones y se procede a la redacción de la sucinta mención de la transferencia, que ha de extender el Registrador en el folio del Registro y en el duplicado, a fin de legitimar el derecho del adquirente.

Cuando la transferencia se refiere sólo a una parte del inmueble, la tramitación anterior se complica con la necesidad de acompañar planos, calificar la segregación topográfica y jurídicamente, inscribir la nueva finca y expedir el título correspondiente.

Por lo que se refiere a los gravámenes, éstos se constituyen de forma análoga, el propietario que quiere hipotecar su inmueble, compra el impreso correspondiente, llena los huecos relativos a las partes, cantidades, intereses y plazos, firma y hace legitimar su firma después de la aceptación del hipotecario. Une a este documento su título y la libranza para gastos, y los envía por correo al Registrador General, que extiende la mención del acto en los dos duplicados (folio y título) así como en el dorso del acta de constitución de hipoteca, devolviendo uno de aquéllos al propietario y ésta al acreedor.

Para obtener la cancelación de un derecho real, puede enviarse con el título de propiedad el acta constitutiva de aquél, en la que se ha extendido una nota de liberación firmada por el titular y legitimada en la forma corriente, o puede extenderse aparte una acta cancelatoria a la que se acompaña la de constitución. El Registrador General hace constar la cancelación en los duplicados del Registro y del propietario y en el acta de constitución del derecho.¹²

¹²Ibidem págs. 162-169

“El sistema del acta Torrens ha sido objeto de crítica favorable y desfavorable. Su autor señala las siguientes ventajas: Eliminó la inseguridad, haciendo seguras las transacciones e irrevocables los títulos; redujo el costo y el tiempo para realizar dichas transacciones; introdujo la claridad y la precisión en las mismas, simplificó los tratos del comercio jurídico, protege a los adquirentes contra fraudes; restituye su valor a las fincas depreciadas en el mercado por su titulación deficiente; disminuye notablemente el número de pleitos sobre la propiedad territorial e indemniza a los terceros perjudicados al no restituir la propiedad registrada.

El defecto principal que se le atribuye a este sistema es el de que puede perjudicar los intereses de los verdaderos propietarios; también se le acusa de movilizar con mucha facilidad la riqueza territorial, y, por último, el de que una sola oficina central sería insuficiente para la marcha regular de los cientos o miles de operaciones que se registren con motivo de los bienes inscritos.”¹³

“Indudablemente, es un sistema sencillo que facilita enormemente la contratación, pero que es más apto para territorios de fincas de gran extensión y de poca complejidad jurídica.”¹⁴

3. Sistema Alemán

“El Derecho germánico vino a introducir la intervención oficial, a manera de investidura en la transmisión de los inmuebles, como medida de seguridad, tanto entre las partes como frente a terceros; esta intervención con el tiempo llegó a ser el Registro.”¹⁵

¹³Castro Marroquín, Martín. Op. Cit. págs. 137-138

¹⁴Díaz González, Carmelo Op. Cit. pág. 98

¹⁵Castro Marroquín, Martín. Op. Cit. pág. 118

El sistema hipotecario alemán, está inspirado en el derecho tradicional germánico, especialmente en las leyes prusianas del 5 de mayo de 1872, que organizaron el Registro de la propiedad inmueble, y extiende el principio de inscripción que éstas últimas imponían para constituir hipotecas o deudas territoriales y para adquirir por negocio jurídico, a casi todos los actos modificativos de la situación real de las fincas, al mismo tiempo que concede a los asientos plenos efectos, no sólo respecto de terceros, sino entre las mismas partes que los provocan.

“Las fuentes de la institución son, por lo tanto, de derecho común en su mayoría: a) dentro del Código civil, el capítulo II del libro Y (Sachen=cosas) y el libro III (Sachenrecht=Derecho de cosas); b) los cinco capítulos de la Ordenanza Hipotecaria (Disposiciones generales, Inscripciones, derechos de garantía, recursos y derecho transitorio); c) la ley ejecutiva del 24 de Marzo de 1897 (Gesetz betr. die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung), y d) la ley de jurisdicción voluntaria de 17/20 de Mayo de 1898 (Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit), todas las cuales, sistematizadas orgánicamente, agotan las materias respectivas y son interpretadas, ampliadas y suplidas con arreglo a su propia técnica, como Códigos independientes. El derecho regional subsiste al amparo de las leyes de introducción, especialmente en el modo de llevar los libros del Registro, pues a pesar de que el Código civil presupone la apertura de libros casi uniformes, deja a las legislaciones locales el cuidado de fijar la fecha, a partir de la cual se considerará implantado el nuevo régimen en cada sitio.”¹⁶

El Registro en el sistema alemán se lleva por distritos, y en ellos se inscriben las fincas y derechos reales que no pertenezcan a la categoría de bienes públicos, o a las Casas reinantes o no figuren en libros especiales como los caminos, aguas, ferrocarriles, etcétera.

¹⁶González Martínez, Jerónimo. Op. Cit. págs. 197-198

El registro de una finca o derecho se realiza en el folio en el que se describe el inmueble o las entidades hipotecarias asimilables, como el derecho de superficie u otros regionales de igual naturaleza como el derecho de uso, caza, pesca, minas, regalías, etcétera

La determinación primaria de las fincas está basada en los datos topográficos y descriptivos traídos de otras oficinas y libros, tales como el libro catastral (Flurbuch), el cuaderno descriptivo de fincas (Lagerbuch), las relaciones fiscales (Steuerbuch), y aunque tales datos son técnicos, minuciosos y precisos, no adquieren por su traslado al Registro inmobiliario fe pública.

Cada finca puede recibir una hoja, sistema llamado del folio real (Realfolien), agruparse con otras sin formar una sola (Realpersonafolien de Cosack), o ser incluido bajo una rúbrica personal con todas las del mismo dueño (Peronalfolien); pero sin perder en ninguno de los tres supuestos sus características ni perjudicar a la publicidad real del régimen.

Se abre un folio especial, cuando por primera vez se inscribe una finca, si se forma una finca nueva o por agrupación con otras, y en el caso de creación de un derecho real, substantivado por su analogía con la propiedad. Por la estructura o encasillado de sus folios distinguimos tres grupos, según acepten el modelo de Prusia (4 secciones), o el de Sajonia (3 secciones) o adopten un sistema mixto.

El modelo prusiano indica en una primera página o portada el nombre del Tribunal, lugar y distrito en que se halla la finca y el número del tomo y folio; en la segunda y tercera página comprende un encasillado referente a la situación de la finca, números del plano y de la parcela catastral, aprovechamiento o cultivo, cabida, líquido imponible, agrupaciones o segregaciones; en la cuarta página describe los derechos unidos con la propiedad del inmueble (servidumbres, cargas reales y demás derechos reales); en la quinta página se halla encasillado de la primera parte o sección hipotecaria que se refiere al propietario, título de adquisición, precio, valor y

suma por que está asegurada la finca; en la sexta y séptima páginas (segunda división) se hacen constar las cargas, limitaciones de enajenaciones, las modificaciones y cancelaciones correspondientes; y en la octava y novena páginas (tercera división) se consignan las hipotecas, deudas reales y rentas territoriales con sus modificaciones y cancelaciones.

En Sajonia el sistema es menos complicado, consta de tres secciones, la primera comprende los números de las inscripciones, la descripción del inmueble y las notas de agregación o segregación; la segunda designa los propietarios y titulares de los derechos creados, con una columna donde van los números de las inscripciones y las referencias, y otra de advertencias; y la tercera, bajo la rúbrica cargas, da número a las constituidas, las describe muy concisamente con fijación de su valor, cuando son hipotecarias, y agrega las observaciones en columna aparte.

En el tipo mixto, que se emplea en Baviera, Palatinado, Hessen y Wütemberg, en los casos de folios por personas, consigna en una portada el nombre o nombres de los propietarios y en tres secciones la descripción de los inmuebles, sus cargas y las hipotecas sobre los mismos.

El procedimiento hipotecario, está sujeto a reglas características y a las generales de la jurisdicción voluntaria. No se lleva Diario de operaciones, las cuales han de practicarse por el orden que fija la hora de entrada del documento en la oficina.¹⁷

En la constitución, transferencia, modificación y término de los derechos sobre las fincas, entra como momento esencial la inscripción, presupuesto necesario, aunque no suficiente, para consumir el fenómeno jurídico de naturaleza absoluta, pabellón que garantiza la existencia, carga y limitaciones del derecho real, así como su inclusión en el patrimonio del titular.

¹⁷ Ibidem págs. 200-203

La posición del Código civil es ecléctica, pues ni llega a dar fuerza de cosa juzgada a las declaraciones del Registro, ni las rebaja a la categoría de medios privilegiados de prueba, ni limita sus efectos a proteger las adquisiciones de los llamados terceros.

El Código Civil exige un acuerdo (*einigung*) de transferente y adquirente sobre la modificación real y se contenta con esta coincidencia de voluntades, sin intentar buscar el fondo del negocio jurídico.

Basta el consentimiento de las partes interesadas para provocar, con el complemento de la inscripción, la transmisión voluntaria, y al funcionario encargado del Registro no debe preocuparle si el consentimiento se presta para cumplir una obligación anterior o para constituir una nueva o simplemente para llevar a cabo un acto de liberalidad.

En general, no exige el Código una forma especial para acreditar el acuerdo, pero en la transmisión de la propiedad conserva la antigua *Auflassung* con los requisitos de presencia simultánea de las partes ante el Juez; y cuando aquél ha sido consignado en forma auténtica, es decir, notarial o judicial, o cuando ha tenido lugar ante el Registrador así como cuando el transferente ha remitido al adquirente un consentimiento de inscripción, se engendra un lazo jurídico que impide al primero la revocación unilateral. Si el acuerdo sigue a la inscripción, no necesita forma especial para que se consoliden los efectos reales, potencialmente encerrados en aquélla.

Se encuentran exceptuados de la necesidad de un acuerdo los actos de renuncia, cancelación, constitución de hipotecas al portador, etcétera, cuya inscripción por la sola voluntad del titular perjudicado produce plenos efectos, aunque la conozca el favorecido.

En el régimen alemán, la inscripción no es obligatoria, los interesados se hallan en completa libertad de llevar o no al Registro los documentos que pueden provocar una inscripción. El Registrador obra a instancia de parte en casi todos los casos. Únicamente por motivos de orden público y basado en el principio de legalidad, se ordena la inscripción de oficio.

La petición de un asiento es un acto procesal regulado por las normas de la jurisdicción voluntaria y que puede ser formulado por el lesionado o transferente, por el favorecido o adquirente, por los interesados que posean título ejecutivo cuyos efectos dependan de la inscripción solicitada, por los representantes legales de todos ellos, y , en especial, por el Notario que haya autorizado el documento inscribible.

Una vez realizada la presentación, el procedimiento es automático, sin embargo, el solicitante puede retirar la documentación si la inscripción no se ha extendido y no hay acuerdo (einigung) formalmente consignado (bindung).¹⁸

La prescripción por regla general no opera contra los bienes inscritos; quien figure indebidamente inscrito como titular registral del dominio o por derechos reales por un lapso de treinta años, y haya estado en posesión continuada por ese tiempo, adquiere por prescripción dicho dominio o derecho real, no por registro.¹⁹

En este sistema tienen aplicación todos los principios registrales. Lo inscrito legitimado se presume como íntegro y exacto en favor del acreedor titular registral, mientras no se pruebe jurídicamente lo contrario; la fe pública del registro es plena, sin admitir prueba en contrario más que en los casos de matrícula fraudulenta o equivocada por errores de hecho, en favor de los terceros adquirentes de buena fe.

El principio de rogación se traduce en el hecho de que la inscripción , tal y como señalamos con anterioridad, no es obligatoria, el principio de consentimiento

¹⁸Ibidem págs 204-212

¹⁹Castro Marroquín, Martín. Op. Cit. pág. 132

se inspira en la traditio romana, es decir, en el ánimo de transferir por parte de una persona y de recibir por parte de la otra, este principio es recogido por el Derecho Alemán en su aspecto material, en cuanto que la constitución, transmisión o modificación del dominio y de los derechos reales, se realiza por el simple acuerdo de las partes, seguido de la inscripción, y en su aspecto formal, porque, ni puede practicarse la cancelación de un asiento en el Registro de la Propiedad sin el consentimiento del titular del mismo, ni es necesario para que esa cancelación se produzca otra cosa que la declaración en tal sentido del titular.

La especialidad existe, porque el registro se lleva por fincas, que están perfectamente determinadas y separados los derechos de cada propietario sobre cada finca inscrita y porque se fija con entera claridad los gravámenes que pesan sobre cada finca, por lo que se refiere a la legalidad, la inscripción se practica mediante una especie de procedimiento de jurisdicción voluntaria en el cual el Registrador tiene amplias facultades calificadoras.²⁰

4. Sistema Suizo

La Confederación suiza aparece formada por veintidós Cantones (tres de los cuales están divididos en semi-cantones, lo que eleva a veinticinco los Estados), entre los cuales existe profundas diferencias de lengua, raza, religión, instituciones jurídicas, vida, desenvolvimiento social, organización agrícola e industrial, medio ambiente físico y climatológico.

Proclamada al contacto con la Revolución francesa, la República Helvética, fueron acentuándose las tendencias centralizadoras, y en la sesión de su Consejo legislativo celebrada el 5 de diciembre de 1798, se aceptó la propuesta del Directorio relativa a la formación de un Código Civil general. En el desenvolvimiento de este

²⁰Díaz González, Carmelo. Op. Cit. págs. 88-90

plan, se llegó al nombramiento de una Comisión cuyos trabajos se condensaron en un proyecto de tres libros, hoy olvidado.

No estaba todavía preparado el terreno para la unificación jurídica, y se necesitaba, ante todo, obtenerla dentro de los mismos Cantones. Contribuyeron a este fin los dos cuerpos de derecho civil que aparecieron en las fronteras occidental y oriental, el Código de Napoleón, que extendió su influencia a los Cantones franceses y al de Tesino, y el Código austriaco que atrajo a Berna y a los Cantones de lengua alemana.

Pero los Cantones que formaron el núcleo suizo originario, conservaron los antiguos estatutos, y Zurich promulgó un Código en el año de 1855, en donde el derecho cantonal se modelaba sobre construcciones romanas y germánicas.

La Constitución de 1848 convirtió la federación de Estados en Confederación y en los diez años siguientes se promulgaron algunas leyes comunes, sobre todo en materia económica. Hubo una serie de reformas más que finalmente dieron como feliz resultado la promulgación del Código el 20 de diciembre de 1907, el cual comenzó a regir hasta el año de 1922.

El Código suizo consta de un título preliminar en donde se desenvuelven la aplicación de la ley, extensión de los derechos civiles, relaciones entre los derechos federal y cantonal, generalización de los preceptos contractuales y distribución de la prueba, y de cuatro libros relativos al Derecho de las personas, Derecho de la familia, Derecho de las sucesiones y Derechos reales, con un título final de introducción en los Cantones. Posteriormente se le ha agregado como libro V, el antiguo Derecho de Obligaciones con sus correspondientes modificaciones. En su redacción se ha seguido un plan que responde al orden de importancia que las materias presentan para el pueblo.

Se caracteriza este Código por responder primordialmente a las características políticas del pueblo suizo. Como legislación democrática está redactada para el pueblo, sin abstracciones escolásticas, en corto número de artículos y en párrafos cortos, claros y precisos, siguiendo en cada institución el mismo orden, es decir, principios generales, nacimiento, extinción y efectos de las relaciones jurídicas, con notas marginales que dan inmediata idea del contenido del artículo.

Es un Código moderno, que sin dejarse arrastrar por teorías utópicas, es conservador y progresivo, germánico en el fondo, latino en la forma. En él se atiende a las exigencias de los recientes inventos y se concede la protección debida a las empresas eléctricas, obras hidráulicas, construcción de grandes hoteles, navegación aérea, mejoras del suelo, contabilidad agraria, colocación de capitales, etcétera.

Y por último, este Código se caracteriza por ser moralizador y social, por el valor que concede a la buena fe, y los términos en que admite el arbitrio judicial, rechaza el abuso del derecho, protege el espíritu corporativo y la dignidad personal y familiar, fomenta el crédito, busca el mejoramiento de labradores y obreros, define la responsabilidad del Estado y de sus funcionarios, etcétera.²¹

El artículo 942 del Código Civil suizo dispone que “El Registro inmobiliario da el estado de los derechos sobre los inmuebles.”

Por derechos sobre los inmuebles debe entenderse: a) la propiedad; b) las servidumbres y cargas reales, y c) las distintas clases de hipoteca, sin dejar de mencionar los asientos provisionales cuya finalidad es dar efectos reales a un derecho personal, limitar la facultad de disponer o garantizar una futura inscripción.

²¹González Martínez, Jerónimo. Op. Cit. págs. 253-259

Se reputan fincas separadamente inscribibles, los predios, los derechos distintos y permanentes sobre inmuebles, tales como, derecho de superficie, fuentes en suelo ajeno, concesiones hidráulicas y finalmente, las minas.

El Código evita hacer declaraciones absolutas sobre la virtualidad constitutiva o declarativa de la inscripción, y se contenta con establecer los supuestos de tal distinción. La inscripción en el Registro es necesaria para la adquisición de la propiedad inmueble; mas en los casos de ocupación, sucesión, expropiación, ejecución, juicio, accesión, régimen matrimonial o concesión, se adquiere antes de inscribir, aunque para disponer deba llenarse este requisito.

No es suficiente la inscripción por sí sola para adquirir en virtud de un acto jurídico, porque ha de fundarse en causa jurídica y en la declaración transmisiva del titular según el Registro.

El título adquisitivo en unos casos engendra obligaciones, no es directamente inscribible y faculta al adquirente tan sólo para exigir que el propietario haga extender el asiento, o entregue la autorización escrita necesaria para ello. En otros casos el adquirente puede pedir unilateralmente, sin recurrir al propietario anterior, la inscripción de su título.²²

Los bienes inmuebles se inscriben en el Registro de la circunscripción donde se hallan situados por completo o en su mayor parte. Hay Cantones como los de Basilea-ciudad, Ginebra, Glarus, Nidwalden, Schaffhausen, Uri y Zug, que no tienen más que una oficina. En otros se lleva por distritos, círculos y municipios. Los Conservadores son funcionarios cantonales, la inspección corresponde al Departamento Federal de Justicia y Policía.

²²Ibidem págs. 268-272

“El Registro se compone de libros principales: Mayor (grand livre=Haupbuch), Diario (Journal=Tagebuch) y Protocolo (recueil des titres=Urkundenprotokoll), entre los cuales la Ordenanza Hipotecaria menciona los de propietarios, acreedores, embargos, rectificaciones y correspondencia, aparte de autorizar a los Cantones para instituir un Registro de las personas mencionadas y otro de servidumbres, parcelas, etcétera, y de exigir la formación de un inventario.

Como partes esenciales del Registro (Grundbuch) figuran también los documentos complementarios, los planos con la representación gráfica, las listas de inmuebles (roles), las piezas justificativas (contratos de ventas, hipoteca, etc.), y el estado descriptivo de los inmuebles, que contiene su número de orden, la fecha de su inmatriculación, situación, linderos, medida, cultivos, construcciones y valor.”²³

Por lo que se refiere a la inmatriculación de una finca, ésta se realiza por medio de su trazado sobre el plano o inclusión en la lista, o bien, mediante la apertura del folio en el Mayor con la formación de su estado descriptivo.

El libro Mayor se lleva con arreglo a un formulario uniforme, en el que aparecen con toda claridad las características de las fincas y estilizadas en términos técnicos de gran precisión todas las inscripciones de propiedad, servidumbres o cargas y derechos hipotecarios, así como las anotaciones marginales.

El folio puede referirse a varios inmuebles, aunque no estén contiguos, en cuyo caso las inscripciones practicadas en aquél extienden sus efectos a todas las fincas reunidas.

El Diario también es encasillado, expresando el número de orden, la hora de recibo, nombre y domicilio del que requiere, la referencia al libro Mayor, el objeto del asiento y observaciones.

²³Ibidem págs. 289-290

La publicidad se desenvuelve en los términos corrientes. Cualquiera que justifique su interés, ya sea económico, particular, estadístico, etcétera, tiene derecho a que le exhiban los libros correspondientes y a que se le entregue un extracto.²⁴

Podemos darnos cuenta que el sistema hipotecario suizo está inspirado fundamentalmente en el sistema hipotecario alemán, y que en palabras del maestro Carmelo Díaz, contiene algunas diferencias sobre el mismo, mejorando su modelo.

Por lo que se refiere a los principios de rogación, consentimiento e inscripción en Suiza la inscripción es puramente voluntaria y se distingue entre el título y el acuerdo real de transmisión, la inscripción es indispensable en los actos jurídicos de disposición, pero es sólo constitutiva en los actos a título oneroso, siendo simplemente declarativa, en los demás. El principio de publicidad difiere del sistema alemán, en que no protege con la misma eficacia al adquirente que al que obtiene algún gravamen o carga no inscrita, admitiendo el principio de especialidad con el mismo rigor que el sistema alemán.²⁵

5.Sistema Mexicano

Tal y como ha quedado asentado en el capítulo primero de este trabajo (inciso 11 de Antecedentes), la trayectoria que han seguido nuestros sistemas registrales se ha visto influenciada por la presencia del Derecho Español.

En México el Registro Público de la Propiedad se instauró en el año de 1871, conservando los Oficios de Hipotecas como una sección (segunda) del mismo hasta el año de 1902.

²⁴Ibidem págs. 289-292

²⁵Díaz González, Carmelo. Op. Cit. págs. 92-95

Los dos sistemas registrales que han existido en nuestro país, el primero desde 1871 hasta 1979 y el actual a partir de 1979, de alguna manera han venido siguiendo la línea de la legislación española (Ley Hipotecaria de 1861 por lo que se refiere al primer sistema, y la Ley Hipotecaria de 1946, por lo tocante al segundo). En ambos sistemas se adopta el efecto declarativo de la inscripción registral privativo del sistema francés, así como la separación del Catastro y del Registro Público de la Propiedad, y la dependencia de éste último, de la autoridad administrativa y no de los tribunales judiciales.

Tanto el Código Civil de 1870, como el de 1884 establecieron el sistema declarativo, aunque tratándose de la hipoteca, ésta nacía propiamente en cuanto se había inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y por ende, hasta entonces producía efectos jurídicos, lo que se traduce en este orden, en la manifestación de carácter constitutivo de tal acto, aunque posteriormente la hipoteca fue objeto de modificaciones de tal forma que sólo producía efectos contra terceros a partir del momento de su inscripción en el Registro Público, de tal manera que por sí misma se constituía válidamente, independientemente de su registro.

Al respecto encontramos la siguiente tesis emitida por nuestros tribunales federales:

Quinta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XXXIII

Página: 2524

HIPOTECAS, NULIDAD DEL REGISTRO DE LAS. Con relación a terceros, no cabe duda de que la falta de registro hace que la hipoteca no surta efectos para ellos. El artículo 1889 del Código Civil, establecía ese mismo sistema para que la hipoteca surtiera efectos, aun entre las partes contratantes; pero el decreto número 21 de abril de

1917, emanado del Primer Jefe del Ejército Constitucionalista, reformó dicho artículo, estableciendo que la hipoteca no produciría efecto legal alguno contra tercero, desde la fecha y hora en que fuera debidamente registrada. De esta manera, se cambió radicalmente el sistema imperante en el Código Civil, en materia de hipotecas, poniéndose al artículo citado, en concordancia con los principios que rigen en materia de registro, según las cuales, el objeto de éste es establecer la publicidad de los actos registrados ya que sólo así pueden surtir efectos contra terceros. De lo anterior se desprende que la nulidad de la inscripción de una escritura constitutiva, de hipoteca, sólo produce efectos respecto de los terceros, pero no para las partes contratantes, para quienes la hipoteca surte efectos, independientemente del registro. Por virtud de esta reforma, cualquier vicio que pueda tener un registro, sólo puede dar lugar a abrir la acción de nulidad por parte de los terceros, ya que estando instituido el registro en su exclusivo beneficio, sólo a ellos puede interesarles su validez o nulidad, y, por lo tanto, solamente ellos mismos pueden promover la acción de nulidad correspondiente, en virtud del principio de que no hay acción sin interés.

TOMO XXXIII, Pág. 2524.- Villar y Chávarri Luis del.- 24 de noviembre de 1931.

Fue característico también de nuestro sistema la protección al tercero adquirente de buena fe, lo que nos aproximaba al régimen inmobiliario germánico, sin embargo con la reforma de 1979 se modifica substancialmente el principio de Fe pública tal y como se critica en el capítulo correspondiente a los Principios Registrales, sustituyendo esta fe pública que constituía la piedra angular de nuestro sistema registral por una débil presunción de derecho en favor del tercero adquirente de buena fe, de que el derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo, tal y como lo menciona el artículo 3010 del Código Civil, presunción que, sin embargo, se desvanece ante el texto del nuevo artículo 3009.

Hasta antes de 1979 el sistema registral mexicano se fundamentó en libros seriados, numerados y foliados, sistema que perduró más de un siglo hasta que el 3 de enero de 1979 se reformó el Código Civil para el Distrito Federal en lo tocante al

Registro Público de la Propiedad, expidiéndose un nuevo reglamento que abrogó expresamente el del 1º de julio de 1952; y a su vez el de 1979 fue abrogado y sustituido por el del 16 de abril de 1980, y posteriormente por el actual del 20 de julio de 1988.

Tal y como mencionamos con anterioridad, básicamente las reformas tuvieron por objeto conferir al Registro Público de la Propiedad la jerarquía de una Dirección General dependiente, en forma directa, del Distrito Federal y, se perfilaron en el sentido de la actualización y tecnificación del sistema de registro, con base en dos directrices de orden práctico: la sustitución de los libros de registro por "FOLIOS", destinados a compendiar en un mínimo de espacio, el historial jurídico de cada finca adscrita al sistema, y la posibilidad de operar el sistema mismo, recurriendo al empleo de un equipo técnicamente implementado, a efecto de agilizar la actividad registral.

El actual sistema registral sigue apegado a los principios generales de antes, desafortunadamente ahora con mayores fallas. La adopción del folio real, propio de los sistemas germánico y australiano es de puro nombre, pues la inscripción en él tiene sólo efectos declarativos y no sustantivos o constitutivos como en los sistemas señalados.

Existen tesis y jurisprudencia de nuestro Poder Judicial Federal que hacen referencia a los efectos de nuestro sistema registral mexicano y que a continuación se señalan:

Sexta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: LVIII, Cuarta Parte

Página 163

REGISTRO PUBLICO CARECE EN PRINCIPIO, DE EFECTOS CONSTITUTIVOS EN EL DERECHO MEXICANO. La inscripción de una escritura en el Registro Público de la Propiedad no crea el derecho de propiedad, ni la falta de dicho registro lo

destruye, pues el Registro Público en el Derecho Mexicano carece, en principio, de efectos constitutivos.

Amparo directo 1950/960/2a. Luz y Senorina Tetzicatl 27 de abril de 1962. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Gabriel García Rojas.

Sexta Epoca

Instancia. Tercera Sala

Fuente Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XIX, Cuarta Parte

Página: 215

REGISTRO PUBLICO. LA INSCRIPCION EN EL, NO ES CONSTITUTIVA DE DERECHOS. La inscripción en el Registro Público de la Propiedad de las escrituras de compraventa no significa traslación de dominio, como acontece en Alemania y Suiza, en donde se considera la inscripción como constitutiva de derechos, una vez que en México tal inscripción es puramente declarativa, en atención a que la traslación de dominio se hace por el acto jurídico celebrado entre las partes y la inscripción no es más que la declaración de lo que se realizó en ese acto, los efectos registrales no son constitutivos del derecho de propiedad, sino exclusivamente publicitarios, de lo cual resulta que la falta de inscripción en el registro de una compraventa, no implica sin más la nulidad de la operación.

Amparo directo 6604/57. Simón A. García. 19 de enero de 1959. 5 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Volumen VII, Cuarta Parte, pág. 250 (primera tesis). Amparo directo 565/56. United States Land & Lumber, Co. 22 de enero de 1958. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

Volumen IX, Cuarta Parte, pág. 102. Amparo directo 2852/57. Francisco Cepeda Cruz. 10 de marzo de 1958. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Volumen X, Cuarta Parte, pág. 199 (primera tesis). Amparo directo 3834/57. Francisca Ortiz viuda de López y coag. 28 de abril de 1958. 5 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Volumen XV, Cuarta Parte, pág. 263. Amparo directo 3649/56. Carlos Lagunas Govantes. 29 de septiembre de 1958. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Gabriel García Rojas

Volumen XV, Cuarta Parte, pág. 275. Queja 103/57. María Matamoros viuda de Soria. 10 de septiembre de 1958. 5 votos. Ponente: Alfonso Guzmán Neyra.

Sexta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 345

Página. 231

REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL. Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho.

Sexta Epoca.

Queja 103/57. Maria Matamoros vda. de Soria. 10 de septiembre de 1958. Cinco votos.

Amparo directo 3649/56 Carlos Lagunas Govantes. 29 de septiembre de 1958.
Unanimidad de cuatro votos

Amparo directo 6604/57. Simón A. García. 19 de enero de 1959. Cinco votos.

Amparo directo 5036/55. Alejo Roberto Pérez. 13 de enero de 1961. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 5438/60. Emilio Ortiz. 2 de marzo de 1961. Cinco votos.

Sexta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: LXXXII, Cuarta Parte

Página: 134

REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES EN EL. El hecho de que una escritura se inscriba en el Registro Público de la Propiedad muchos años después de su otorgamiento, no le resta valor probatorio, pues la inscripción en el Registro Público no tiene efectos constitutivos ni declarativos, sino solamente de publicidad.

Amparo directo 5207/62. Agustín Méndez Landa. 16 de abril de 1964. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Volumen XLV, Cuarta Parte, pág. 87 Amparo directo 5438/60. Emilio Ortiz. 2 de mayo de 1961. 5 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Volumen XIX, Cuarta Parte, pág. 215. Amparo directo 6604/57. Simón A. García. 19 de enero de 1959. 5 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Volumen XV, Cuarta Parte, pág. 275. Queja 103/57. María Matamoros vda. de Soria. 10 de septiembre de 1958. 5 votos. Alfonso Gúzman Neyra.

Volumen XV, Cuarta Parte, pág. 263. Amparo directo 3649/56. Carlos Lagunas Gobantes. 29 de septiembre de 1958. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Gabriel García Rojas.

Volumen X, Cuarta Parte, pág. 199. Amparo directo 3834/57. Francisca Ortíz vda. de López y coags. 28 de abril de 1958. 5 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Volumen IX, Cuarta Parte, pág. 102. Amparo directo 2852/57. Francisco Cepeda Cruz. 10 de marzo de 1958. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez

Volumen VII, Cuarta Parte, pág. 250. Amparo directo 565/56. United States Land & Lumber, Co. 22 de enero de 1958. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

CAPÍTULO TERCERO: LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

Una vez estudiado el tema de los sistemas registrales, abordaremos el tema de los principios registrales, que es un capítulo importante en el desarrollo del Derecho Registral.

“La palabra principio tiene múltiples significados, su inicial acepción dice acerca del primer instante del ser o existencia de una cosa. En este sentido es el comienzo, la fuente o punto desde donde cualquier cosa procede. Es fundamental sustancia o energía, causa y base esencial de algo, quiere decir verdad fundamento, ley o doctrina primera de la que otras son derivadas o sobre la que están fundadas y por este camino el principio llega a la consideración de máxima, axioma o postulado.”¹

Jerónimo González lo define como el punto de partida o base discursiva que, si es fundamental para las demás verdades estudiadas, no tiene fundamento dialéctico o no lo necesita por su propia evidencia.²

Pero tal y como señala Bernardo Pérez Fernández del Castillo³, su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad; sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro.

Para el profesor Agustín Aguirre, la idea de principio responde a una necesidad científica y a una conveniencia práctica: por un lado, sistematiza mediante adecuada articulación institucional y conforme a criterios fundamentales,

¹ Aguirre, Agustín. “Principios Hipotecarios”. “REVISTA JURÍDICA DE LA UNIVERSIDAD DE PUERTO RICO”: Puerto Rico, Vol. XXXII, Núm. 2, pág. 149

² González Martínez, Jerónimo. “Principios Hipotecarios”. (citado por Agustín Aguirre) Op. Cit. pág. 150

³ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Op. Cit. pág. 71

las distintas materias que integran cualquier disciplina, de tal forma que el principio es el punto de partida o inicio de algo, es rudimento, componente, base o fundamento, esencia, regla, generalización, dogma, axioma y por otro lado, en lo jurídico es norma o fundamento en que se apoya el Derecho Positivo.

De esta forma los principios hipotecarios no son verdades absolutas, ni axiomas jurídicos, sino que constituyen el resultado de una larga experiencia de siglos en el establecimiento de medidas legales que otorgan la mayor seguridad posible a los derechos sobre los bienes inmuebles y sus similares. De toda esta experiencia han surgido un conjunto de verdades relativas cuya mayor o menor intensidad de aplicación ha determinado el sistema inmobiliario de publicidad seguido en cada país, y la técnica las ha denominado principios.

Para Martín Castro Marroquín, los principios registrales “son las bases o fundamentos prácticos tomados de la experiencia en relación con el Derecho de Registro, es decir, son proposiciones admitidas generalmente que sirven de base a los ordenamientos legales de esta rama del Derecho, sin que dichos principios sean leyes propiamente.”⁴

Los principios de publicidad inmobiliaria registral forman la base y estructura fundamental de cada sistema. Y sus distintos grados de desenvolvimiento y aplicación señalan hasta donde cada legislación flexibiliza las normas que la integran, y determinan la mayor o menor sustantividad del régimen jurídico registral instituido por ella.

De esta forma, una legislación en la que los asientos registrales tienen un valor constitutivo sus principios se desarrollan con el mayor rigor posible, siendo la inscripción un requisito necesario para la existencia de cualquier derecho sobre un bien inmueble, una legislación en que su Registro tiene un valor declarativo con

⁴Castro Marroquín, Martín. Op. Cit. pág. 69

eficacia convalidante, sus principios se nos muestran ratificando el derecho adquirido sobre el bien inmueble, nacido sin el requisito del asiento registral. Y una legislación en que el asiento tiene un valor declarativo con eficacia meramente corroboradora, observamos que sus principios llegan a las más amplias concesiones sin rigor ni intensidad apreciables.

Para Roca Sastre los principios hipotecarios son los que sintetizan o condensan técnicamente el ordenamiento jurídico hipotecario en una serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema y ofrecen las ventajas de servir de guía al juzgador, economizar preceptos, facilitar la comprensión de la materia y elevar sus investigaciones a la categoría de científicas.⁵

Para el maestro Carral y de Teresa, los alcances y efectos de la inscripción, dependen de los principios que sustentan al sistema respectivo.

Estos principios constituyen el fundamento y la fuente inspiradora de todo el sistema. Son indispensables, pues las fincas y los derechos inscritos, así como sus titulares, tienen que someterse a ellos para producir los efectos deseados, de los cuales el más importante es la creación de una situación de privilegio, de oponibilidad y de verdad registral. Son ellos los que confieren al sistema registral su carácter científico y lógico, permitiéndole, así, alcanzar sus finalidades ordenadamente. No son reglas de aplicación directa, sino postulados que ilustran y explican las leyes que forman el sistema.

⁵Roca Sastre, Ramón. "INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO". Tomo 1 Editorial Reus. Madrid: pág. 134

Al respecto el citado autor nos comenta que el jurista, sin los principios registrales, no podría dominar el sistema, pues su conocimiento sería vulgar y por tanto estéril o nocivo.⁶

De tal forma, podemos llegar a la conclusión de que los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad, desde un punto de vista científico.

Es difícil establecer o precisar cuáles y cuántos son los principios registrales, de hecho, los autores no se ponen de acuerdo en esto, debido a que como los principios están entrelazados unos con otros, todos tienen corolarios, que a su vez se convierten en principios.

Nosotros examinaremos los principios, siguiendo la clasificación de Agustín Aguirre, por ser muy completa y didáctica a la vez.

Siguiendo al autor mencionado diremos que todo sistema de publicidad inmobiliaria está formado por tres principios matrices que son el de publicidad, especialidad y legalidad. Los principios hipotecarios no pueden ser considerados en forma aislada, sino que precisan la debida articulación, y esta unión entre sí de los principios matrices da lugar a un grupo de principios de verificación registral, a otro grupo de principios de consecuencia o efectos y a un tercer grupo de principios de complementación registral o de mecánica y técnica en la organización y funcionamiento de todo el sistema de publicidad inmobiliaria.

En el primer grupo aparecen los principios de rogación o voluntariedad, buena fe, consentimiento, inscripción, tracto sucesivo o continuidad hipotecaria y prioridad. En el segundo grupo encontramos los de sustantividad de los derechos

⁶ Carral y de Teresa, Luis, "Dos Conferencias sobre Principios Registrales", "REVISTA NOTARIAL", México, 1955 Núm.22 págs. 13-14

inscritos, legitimación simple, legitimación plena, rango, perdurabilidad, responsabilidad y prescriptibilidad. Y en el tercero están los de organización técnica, oposición y turno, claridad, uniformidad funcional, comunicabilidad o manifestación, arancel y transitoriedad.

1. Principios matrices

1.1. Publicidad

Podemos decir que este principio es el principal y básico del Derecho Registral; a su alrededor funcionan los demás principios.

En un sentido amplio significa la conveniencia y la necesidad de inscribir los títulos y derechos sobre cosas inmuebles sujetos por la ley a registro.⁷

Las normas legales instauradoras del Registro y que determinan los títulos sujetos a inscripción, determinando a la vez la forma y efectos de ésta, constituyen los exponentes máximos de este principio.

Tal y como señala Luis Madrigal Ortiz, la publicidad se realiza generalmente a base de inscripciones, en donde el principio de publicidad del Registro consiste en dar a conocer, por medio de los asientos o constancias del mismo, que debe estar abierto para todos, las relaciones jurídicas que conciernen a los inmuebles.⁸

Por su parte, Martín Castro Marroquin señala que este principio se descompone en dos, el de inscripción y el de publicidad. El de inscripción se enumera diciendo que lo inscribible inscrito se reputa existente en contra de

⁷ Aguirre, Agustín. Op. Cit. pág. 155

⁸ Madrigal Ortiz, Luis. "Los fundamentos del Derecho Inmobiliario". "REVISTA NOTARIAL", México, 1953. Núm. 12, pág. 6

terceros; por este principio es posible oponer lo inscrito frente a todo el mundo; todos los sistemas de registro lo admiten en su seno, aun los declarativos. El de publicidad se expresa en sentido contrario; según la doctrina el registro es exacto porque manifiesta la realidad, e íntegro porque la agota, es decir, el registro revela la realidad de las situaciones jurídicas inscribibles e inscritas, de tal manera que lo inscribible no inscrito no puede producir efectos contra los terceros de mejor derecho.⁹

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

La publicidad material está concebida como los derechos que otorga la inscripción, y éstos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito. Ésta se encuentra concretada en el Código Civil de la siguiente manera:

ART. 3007.- Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero.

ART. 3009.- El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley.

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

⁹Castro Marroquín, Martín. Op. Cit. pág. 70

ART. 3001 -El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que señalen

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 y anotado.¹⁰

Cabe mencionar la crítica que el maestro Ramón Sánchez Medal realiza en cuanto a la aplicación de este principio en nuestro sistema registral, en cuanto que actualmente, ningún particular puede consultar directamente los asientos registrales que desee, ya que se exige un pago primeramente, con lo cual el interesado solo consigue que al cabo de varios días, se le entregue una copia de la inscripción registral solicitada, cuyos términos no se le permite verificar a él, sino que únicamente se le dice que corresponde a dicha inscripción registral, implicando una interminable pérdida de tiempo, e injustificadas exacciones de dinero, haciendo desaparecer en su conjunto la publicidad y la seguridad jurídica.¹¹

1.2. Especialidad

El maestro Carral y de Teresa nos dice que este principio, aunque nació como reacción a las hipotecas tácitas y generales, hoy abarca todas las situaciones que atañen al registro en general y a la inscripción en particular, desde el punto de vista de la finca y del derecho inscrito.

¹⁰Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Op. Cit. págs. 73-75

¹¹Sánchez Medal, Ramón. "DE LOS CONTRATOS CIVILES" (Teoría General del Contrato. Contratos en Especial. Registro Público de la Propiedad.) Editorial Porrúa. S.A., México. pág. 519

“No es posible la publicidad registral si no se determina con precisión el bien sobre el cual recaen los derechos. Por eso ya se ha llamado a éste el principio de Determinación, nombre más conveniente quizás que el que ahora se le da, nacido por oposición a la generalidad de las hipotecas.”¹²

Este principio tiene una doble vertiente: la física y la jurídica. En la primera abarca la identificación de la finca y se realiza plenamente a través del Catastro. Y en la segunda establece la determinación precisa de los derechos sobre las fincas.

La ley fija el elemento físico de la inscripción, exigiendo que se exprese la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren en el título.

El proceso identificativo de los bienes raíces es asunto que corresponde al Catastro y sólo a él, nos comenta el maestro Agustín Aguirre y en esto estamos de acuerdo, pero quizá lo que necesitamos, es que exista una mayor coordinación entre la institución del Catastro y el Registro, pues aunque la ley señala la obligación de los registradores de identificar e inscribir los bienes con toda la información catastral existente, muchas veces en la práctica se pasa por alto esta cuestión.

Al efecto el maestro Ramón Sánchez Medal comenta, que todas estas exigencias se explican y justifican en el actual sistema de registro por la falta de concordancia entre el Catastro y el Registro, por lo que para tratar de remediar a la larga este inconveniente, a medida que se vayan incorporando las fincas al nuevo sistema registral de los folios, el Registro debe comunicar al Catastro los datos de esas fincas y solicitar que a su vez el Catastro le proporcione los datos catastrales, a

¹²Carral y Teresa. Luis. Op. Cit. págs. 17-18

fin de consignar todo ello en el folio respectivo, dado que en el encabezado de éste hay que anotar el número catastral si lo hubiere.¹³

Por lo que se refiere a la necesidad de inscribir los derechos sobre inmuebles, la ley exige en todo asiento de inscripción la naturaleza, extensión, condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba y su valor, cuando constare del título y del derecho sobre el cual se constituya, así como la naturaleza del título que se inscriba, su fecha y funcionario que lo autorice.

En resumen, la especialidad está referida a las cosas o bienes inmuebles y a los derechos, en cuanto unos y otros integran la relación jurídica registral.

La finca es el soporte de todos los derechos que recaen sobre ella, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad nos dice que es la unidad registral, por tanto para que el registro sea exacto y completo, se necesita determinar bien la finca; determinar con toda precisión la naturaleza, condiciones, reservas limitaciones y demás particularidades de los derechos que se constituyan sobre aquélla. Todos estos datos deben además estar reunidos, para que pueda conocerse con exactitud y en cualquier momento, la completa situación jurídica de la finca. De otra manera la publicidad sería incompleta y no podría funcionar el valor probatorio del Registro. Con datos incompletos, imprecisos, dispersos o aislados, el Registro daría una falsa impresión de seguridad, más perjudicial y grave que si no diera seguridad alguna.

“El principio de Especialidad es la cima de un buen sistema registral.”¹⁴

Antiguamente existían las hipotecas universales o generales que gravaban el patrimonio del deudor. No se determinaba que bienes integraban la garantía y por cuánto respondía cada uno de ellos; pero ahora el Código Civil, en los artículos

¹³Sánchez Medal, Ramón. Op. Cit. pág. 550

2912 y 2913, obliga cuando se han hipotecado varias fincas para garantizar un crédito, a determinar el monto que corresponde a cada una de ellas. También establece que si un predio se ha fraccionado se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones.

Respondiendo a este principio, cuando un predio es subdividido o fraccionado, o se constituye en régimen de propiedad en condominio, se debe abrir un folio por cada uno de los departamentos resultantes y locales en condominio, en el que se describan sus características particulares.

Este principio denominado también de especificación o de determinación, obliga a concretar el bien, los sujetos y el derecho inscritos. Se encuentra regulado en el artículo 3061 del Código Civil que dispone:

ART. 3061.-Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

I. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de 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 y las catastrales que prevenga el reglamento;

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

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

IV. Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada cuando se trate de obligaciones de 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 quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el

¹⁴Madrigal Ortiz, Luis. Op. Cit. pág. 11

título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción;

VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

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

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

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

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

ART. 3062.-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 aquéllos y el importe de la obligación que los hubiere originado.

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

Tratándose de la inscripción de bienes muebles y personas morales, los artículos 3070 y 3072, disponen:

ART. 3070.- Toda inscripción que se haga en los folios de bienes muebles deberá expresar los datos siguientes:

- I. Los nombres de los contratantes;
- II. La naturaleza del mueble con la característica o señales que sirvan para identificarlo de manera indubitable;
- III. El precio y forma de pago estipulados en el contrato, y, en su caso, el importe del crédito garantizado con la prenda;
- IV. La fecha en que se practique y la firma del registrador.

ART. 3072.- Las inscripciones referentes a la constitución de personas morales, deberán contener los datos siguientes:

- I. El nombre de los otorgantes;
- II. La razón social o denominación;
- III. El objeto, duración y domicilio;
- IV. El capital social, si lo hubiere y la aportación con que cada socio deba contribuir;
- V. La manera de distribuirse las utilidades y pérdidas, en su caso;
- VI. El nombre de los administradores y las facultades que se les otorguen;
- VII. El carácter de los socios y de su responsabilidad ilimitada cuando la tuvieren, y
- VIII. La fecha y la firma del registrador.

Este último artículo (3072) determina cuáles son los elementos esenciales de una persona moral civil que son motivo de publicidad para dar a conocer al público en general sus características, estructura y finalidad.¹⁵

¹⁵Pérez Fernández del Castillo. Bernardo. Op. Cit. págs. 103-105

1.3. Legalidad

Carral y de Teresa comenta que, este principio tiende a obtener la concordancia del mundo registral con la realidad jurídica. Esta finalidad se logra únicamente si se impide el ingreso al registro de títulos que no sean válidos y perfectos. El medio para conseguir esto último, consiste en someter los títulos que se presentan para inscripción, a un examen cuyo objeto es determinar, antes de proceder al registro, si el título tiene algún defecto que justifique la suspensión o denegación de la inscripción.¹⁶

Este principio se encamina al cumplimiento en todo acto y en toda relación jurídica inmobiliaria registral de los presupuestos legales necesarios, es decir, mediante el mismo los títulos sujetos a inscripción han de ajustarse a las disposiciones legales pertinentes. Este principio gestiona el cumplimiento de los requisitos intrínsecos y extrínsecos de los actos y contratos inscribibles. Y procura que no se registren dichos actos y contratos cuando los mismos sean nulos o presentan defectos que afecten su claridad o constituyan faltas subsanables. El principio se concreta a la calificación como función que la ley encomienda a los registradores.

Se hace indispensable que el registrador tenga autoridad para calificar si el derecho o título que se pretende registrar, satisface todos los requisitos necesarios para su perfecta validez legal, y para decidir si lo admite o no en el Registro.¹⁷

Este principio establece el imperio de la ley en todas las operaciones que constituyen, formal y materialmente, el registro de los actos y contratos sobre bienes inmuebles. Y tiende a que tal imperio tenga cabal realización.

¹⁶Carral y de Teresa, Luis. Op. Cit. pág. 24

¹⁷Madrigal Ortiz, Luis. Op. Cit. pág. 9

El principio de legalidad nos permite afirmar que el mismo exige dar cumplimiento a las normas legales que regulan, en cada país, los actos y contratos sujetos a inscripción y, de este modo, impide que en los Registros se inscriban relaciones jurídicas carentes de validez o que no satisfagan los presupuestos legales de la registración de los títulos. Cuando los títulos se admiten a registro sin cumplirse este principio de legalidad, el sistema de publicidad constituye un simple procedimiento mecánico de publicación de documentos sin una verdadera conexión ni servicio respecto a las seguridades jurídica y de tráfico.¹⁸

Al efecto, Luis Madrigal Ortiz señala que si las inscripciones llevan aparejados los serios efectos de la publicidad, si se les tiene que reconocer valor probatorio erga omnes, si están destinadas a producir seguridad y confianza, debe impedirse que tengan acceso al Registro derechos inexistentes o nulos, títulos falsos o carentes de validez en cuanto en forma o contenido. En otros términos, sólo deben registrarse aquellos derechos o títulos que sean perfectamente legales, desde cualquier punto de vista que se les examine.¹⁹

Este principio en palabras de Castro Marroquín, consiste en el examen y comprobación del acto jurídico por inscribir, tanto por lo que respecta al fondo como a la forma del mismo: consentimiento y objeto que pueda ser materia del acto, y la forma prescrita en la ley.²⁰

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.

¹⁸ Aguirre, Agustín. Op. Cit. pág. 162

¹⁹ Madrigal Ortiz, Luis. Op. Cit. pág. 9

²⁰ Castro Marroquín, Martín. Op. Cit. pág. 73

El artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, establece las atribuciones de los registradores:

ART 14 -Son atribuciones de los registradores:

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

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

III. Dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación;

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

V. Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como las instrucciones que les trasmita el Director General.

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 sea de los inscribibles en el Registro Público de la Propiedad Inmueble.

También el registrador debe examinar los documentos que se presenten para anotación preventiva, estos se encuentran mencionados en el artículo 3045 del Código Civil.

Además de examinar si es un derecho inscribible o no, el registrador califica si el documento satisface las formas extrínsecas señaladas por la ley; la capacidad de las partes, y la validez del acto o contrato. Esta función se encuentra regulada en el artículo 3021 que dispone:

ART 3021.-Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

I. Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;

II. Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley;

III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;

IV. Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público;

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

VI. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y

VII. Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el código u otras leyes aplicables.

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

Los acuerdos de suspensión o denegación que se dicten en el ejercicio de la función calificadora se notifican a los interesados por medio de su publicación en la sección dedicada al Registro en la Gaceta del Distrito Federal, pudiendo la resolución final recurrirse ante el Director del Registro Público mediante el recurso

de inconformidad, de acuerdo con lo establecido por el artículo 3022 del Código Civil y por el 114, 115, 116, 117 y 118 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. Si el Director confirma la calificación, el perjudicado por ella podrá reclamarla ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, o bien ante un juez común de lo civil, para que si procede en definitiva tal reclamación conserve el documento su prelación desde la fecha en que fue presentado para su registro, a cuyo fin se inscribe en el folio respectivo no sólo la nota marginal de presentación, sino también una inscripción preventiva, toda vez que la inscripción definitiva de un derecho que ha sido objeto de una inscripción preventiva, surte sus efectos desde la fecha en que se hizo esta inscripción preventiva, tal y como lo dispone el artículo 3017 del Código Civil.

2. Principios de verificación registral

2.1. Rogación

En inmediata relación con el principio de Calificación Registral, está el de Rogación, que en rigor no es un principio propiamente dicho, tal y como opina Luis Madrigal Ortiz, sino el presupuesto formal de la inscripción, y significa que ésta sólo puede hacerse a instancia de parte o por mandato judicial o administrativo, pero no de oficio, salvo las excepciones que establezca la ley.²¹

Este principio también es llamado de instancia o voluntariedad. La inscripción en nuestro sistema no es obligatoria, en sentido general. La inscripción es obligatoria cuando tiene naturaleza constitutiva.

El asiento registral no es imprescindible sino complementario y con fines de convalidación o efectos hipotecarios erga omnes.

²¹Madrigal Ortiz, Luis. Op Cit. pág. 9

“Este principio está estrechamente ligado con el de consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral.”²²

De ser el Registro constitutivo o sustantivo , la inscripción sería necesaria no sólo para la publicidad sino también para la transmisión de la propiedad.

La institución registral como órgano público, fue creada para prestar un servicio público obligatorio y no potestativo.

Con la solicitud de inscripción entregada en la oficialía de partes, se inicia el procedimiento registral; a partir de ese momento, entra en juego el principio de prelación. El registrador tiene obligación de llevar a cabo los actos señalados por el reglamento, tales como anotar el documento en folio diario de entradas y trámite, así como calificarlo tanto registral como fiscalmente; si lo solicitado procede, se realiza la inscripción, anotación, constancia o certificación y se entrega al interesado.

La solicitud de inscripción puede “pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate.” (Art.3018). Asimismo puede solicitarse la inscripción por los legítimos representantes del derechohabiente o por medio de orden judicial (Art.3037). El 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 que busca el beneficio del gestionado y cuya actuación no lo perjudica. El gestor oficioso, sin embargo, no puede modificar o extinguir un asiento. El juez a petición de parte puede solicitar la inscripción de anotaciones preventivas para asentar el estado contencioso en que se encuentra una

²²Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Op. Cit. pág. 78

finca. Cuando se trate de bienes que pertenecen a cónyuge o el acreedor que tenga interés de asegurar un derecho.(Art. 3012)

Ya que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es un acto rogado, una vez que el documento es presentado y se ha iniciado un procedimiento registral, el interesado puede desistirse de la tramitación, y el registrador está obligado a devolverlo.²³

De conformidad con los artículos 18, 19 y 32 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal se exige el uso de formatos especiales para presentar la solicitud de inscripción para que ésta sea atendida y el maestro Sánchez Medal comenta, que esto nos recuerda el formalismo primitivo de la legis actio del Derecho Romano.²⁴

2.2. Buena fe

Este principio significa la creencia en el titular adquirente de que el transmitente es el verdadero titular, y el desconocimiento o ignorancia de aquel de los vicios que puedan invalidar su adquisición.

El principio consiste en la confianza autorizada en lo inscrito que ha sido declarado legítimo por el Estado, a través del registrador competente, por estar lo inscribible arreglado conforme a Derecho y haberse realizado la inscripción acatando la ley.²⁵

El principio de buena fe tiene dos manifestaciones esenciales: la objetiva y la subjetiva. En la manifestación objetiva la buena fe se refiere al Registro y a lo que en el mismo consta. Y en la subjetiva se refiere al conocimiento del titular

²³Ibidem págs. 78-79

²⁴ Sánchez Medal, Ramón. Op. Cit. pág. 560

²⁵Castro Marroquín. Martín. Op. Cit. pág. 73

adquiriente, fundado o no en el Registro. Desde el punto de vista hipotecario la buena fe funciona en los problemas que suscita la inexactitud del Registro. Es decir, en todos los casos en que no concuerdan las constancias del Registro y la realidad extrarregistral. Lo primero que caracteriza a la buena fe en lo hipotecario es la creencia de que el Registro es exacto. Luego vienen las distintas posiciones que adoptan las legislaciones.

En España la ley hipotecaria ha expresado con verdadero rigor técnico este principio, diciendo que la buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Y que los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviese su causante o transferente.

El sistema alemán refiere el concepto de buena fe exclusivamente al Registro y, con éste, a la inscripción constitutiva que lo caracteriza. El Art. 892 del Código Civil alemán dice que en beneficio de aquel que adquiere por negocio jurídico un derecho sobre una finca o un derecho sobre tal derecho, el contenido del Registro vale como exacto, a no ser que contra dicha exactitud esté practicado un asiento de contradicción o que la inexactitud sea conocida por el adquirente; si el titular está limitado en la disposición de un derecho inscrito en el Registro en beneficio de una determinada persona, la limitación sólo es eficaz frente al adquirente, si resulta patente del Registro o si es conocida por dicho adquirente; si para tal adquisición del derecho es necesaria la inscripción, es decisivo para el conocimiento del adquirente el momento de la presentación de la solicitud de inscripción o, si el acuerdo necesario sólo tiene lugar más tarde, el momento de dicho acuerdo. Es el momento que se toma en consideración para determinar la buena o mala fe del adquirente y la relevancia o irrelevancia del conocimiento de la inexactitud registral o de la limitación en las facultades dispositivas del disponente.

En Suiza este principio se desarrolla con amplísimo criterio, que se proyecta, básicamente en la manifestación subjetiva de la buena fe, la legislación suiza no sólo refiere el perjuicio al hecho de haber tenido conocimiento de los vicios que padezca el derecho inscrito sino también al deber de conocer tales vicios, lo cual remite a la concepción del hombre diligente que está obligado a realizar cuantas indagaciones aconseje su prudencia.²⁶

2.3. Consentimiento

Luis Madrigal Ortiz, se refería al principio de Rogación como un presupuesto formal de la inscripción y siguiendo este orden de ideas, pasamos al presupuesto sustantivo de la inscripción. En los sistemas en que el Registro es constitutivo, debe declararse el acuerdo de voluntades de las partes ante el registrador, porque para la existencia del derecho se necesita el concurso de dos elementos: el acuerdo de voluntades y la inscripción. En los sistemas de registro declarativo, no es necesaria la expresión del acuerdo de voluntades ante el registrador, porque el derecho se constituye fuera del Registro, y a éste sólo se presenta el título en que ya consta el consentimiento de las partes. En los sistemas declarativos, el consentimiento del titular registral sólo se requiere para cancelar el asiento que le beneficia, menos cuando la cancelación se hace por orden judicial. Se dice que el consentimiento necesario para la cancelación es formal y que el indispensable acuerdo de voluntades para la inscripción constitutiva es sustantivo. Estos presupuestos, sustantivo de la inscripción y formal de la cancelación, son los que se conocen por el principio de consentimiento.²⁷

Siempre que se hace una inscripción sobre la base de una instancia, ésta ha de fundarse en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho. Este consentimiento es la declaración de que se autoriza a la Oficina del Registro para

²⁶ Aguirre, Agustín. Op. Cit. págs. 165-166

²⁷ Madrigal Ortiz, Luis. Op. Cit. pág. 9

practicar una inscripción determinada, o bien, es la consecuencia lógica de un convenio entre partes.

Sólo puede consentir el que puede disponer del derecho afectado. Por tanto, únicamente puede consentir el verdadero titular. "El principio del consentimiento consiste en que para que el registro se realice, es suficiente un acuerdo de voluntades entre el transferente y el adquirente. Así, las enajenaciones, cargas y extinciones de los derechos, se producen por convenio entre las partes."²⁸

En el derecho hipotecario este principio exige que el titular transmitente exprese su voluntad mediante una manifestación externa y fehaciente, para que tenga lugar la inscripción a favor del adquirente. O que se sustituya esa voluntad conforme a la ley. Y de ahí que el consentimiento signifique, en lo hipotecario, la indispensable existencia de un título en que claramente aparezca tal manifestación de voluntad.

El cambio o modificación de los asientos tiene como causa un acto jurídico en donde se haya expresado el deseo de la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho real. Al respecto el Código Civil, dispone:

ART. 3030.-Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor están 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 no requiera la intervención de la voluntad.

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

²⁸Carral y de Teresa. Luis. Op. Cit. pág. 19

Tratándose de las anotaciones preventivas, el artículo 3035 expresa que para evitar su caducidad “a petición de parte o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse una o más veces...”

Por su parte el artículo 3037 se refiere a la expresión del consentimiento por medio de representante legal o voluntario para la cancelación del asiento:

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

En el caso de rectificaciones de algún asiento también es necesario el consentimiento del titular registral.

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

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

En caso de que el Registrador se oponga a la rectificación, se observará lo dispuesto en el artículo 3022.

En el caso previsto por el segundo párrafo del artículo 3012 el que solicite la rectificación deberá acompañar a la solicitud que presente al Registro, los documentos con los que pruebe el régimen matrimonial.²⁹

²⁹Pérez Fernández del Castillo. Bernardo. Op. Cit. págs. 79-81

2.4. Inscripción

Por este principio la publicidad inmobiliaria se concreta y manifiesta en forma de asientos. Los preceptos legales que mejor caracterizan el principio son aquellos que fijan la procedencia de los asientos de inscripción, en sentido estricto, de anotación preventiva, de cancelación y de nota marginal de derecho.

“No en todos los sistemas tienen las inscripciones una finalidad y un efecto exclusivamente publicitario, sino que en algunos son indispensables inclusive para la generación de derechos. De señalar estos fines y efectos se ocupa el principio de la Inscripción.”³⁰

En el sistema francés, de simple publicidad, la transcripción hace oponibles a terceros los derechos registrados y a eso se limita su efecto. Como el título que da origen a la inscripción, se constituye fuera del Registro, éste es meramente DECLARATIVO.

En los sistemas alemán y australiano, la inscripción se requiere para la constitución de los derechos sobre los inmuebles, de suerte que sin ella, no surten efectos ni siquiera inter partes. Si basta para ello la inscripción por sí sola, el Registro es SUSTANTIVO.

Si necesita ir unida a un acuerdo de transferencia, el Registro es CONSTITUTIVO.

Entre los extremos de los dos sistemas opuestos, declarativo y sustantivo, hay una serie de sistemas intermedios, como el suizo, el español, el mexicano, en los cuales los efectos de la inscripción, sin llegar a ser sustantivos, ni siquiera constitutivos, tampoco se limitan a ser puramente declarativos, pues aquella

³⁰Madrigal Ortiz, Luis. Op. Cit. pág. 7

produce una presunción de veracidad e integridad de los derechos registrados, que generalmente es *juris tantum*, pero que bajo determinadas condiciones llega a convertirse en *juris et de jure*

Carral y de Teresa nos dice que por inscripción debe entenderse todo asiento hecho en el Registro y el acto mismo de inscribir. Entre nosotros el Registro se limita a publicar el acto que extrarregistralmente ha dado ya nacimiento al derecho que se inscribe, es decir, declara, exterioriza y publica un derecho que ya existe en la realidad jurídica por obra y gracia del título.

“Nuestro registro es inútil entre las partes contratantes. Sirve para proteger a los terceros.”³¹

Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real o en el libro correspondiente; de esta manera el acto inscrito surte sus efectos frente a terceros.

Como se ha visto con anterioridad, el sistema registral declarativo o intermedio como señala Agustín Aguirre, es el que se sigue en México.

ART. 3008. - La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.

Materialmente, la inscripción puede realizarse en libros o 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

³¹Carral y Teresa, Luis. Op. Cit. págs. 15-16

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.

En el folio real se asientan: inscripciones en el sentido estricto, cancelaciones, anotaciones preventivas, notas marginales, avisos notariales y asientos de presentación.

De acuerdo con las modificaciones al Código Civil del Distrito Federal hechas el 3 de enero de 1979, se sustituyó el sistema de libros por el de folios.

“El establecimiento del folio ha resultado muy útil en el Distrito Federal, pues en cada folio se concentran las características de la finca, su titular, los gravámenes y notas preventivas. En el anterior sistema, para conocer el estado de una finca, había que consultar varios libros.”³²

Desafortunadamente en la práctica, este sistema resulta un tanto inseguro, pues con la finalidad de que los usuarios no extraigan los folios, el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal ha implementado un sistema operativo de inscripciones a través de copias fotostáticas de los folios que se encuentran resguardados en su archivo y las inscripciones correspondientes en lugar de realizarse en el folio original, se van realizando en hojas diversas que se van anexando al folio y esto ocasiona que se manejen miles de hojas sueltas de difícil manejo, que en ocasiones nunca llegan a su correspondiente lugar y ocasionen que uno tenga información incompleta o relativamente falsa de los inmuebles.

El artículo 3059 del Código Civil dispone:

³²Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Op. Cit. págs. 95-96

ART 3059 -El reglamento establecerá el sistema conforme al cual deberán llevarse los folios del Registro Público y practicarse los asientos.

La primera inscripción será de dominio o de posesión.

Por su parte el artículo 21 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad describe los folios de la siguiente manera:

ART. 21.-La finca, el bien mueble o persona moral, constituye la unidad básica registral; el folio numerado y autorizado, es el documento que contiene sus datos de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos incidan.

El folio en su carátula describirá la unidad básica y sus antecedentes; las subsecuentes partes, diferenciadas según el acto, contendrán los asientos que requieren publicidad.

Las hojas que integren el folio tendrán los apartados necesarios, para que ordenadamente se anoten el número de entrada, fecha, clave de operación, el asiento y la firma del registrador.

Las inscripciones constituyen la finalidad propia del Registro, en ellas se establecen los datos de la finca de que se trata, los titulares y el derecho. Estas se realizan en la primera parte del folio descrito en el artículo 23 del Reglamento del Registro Público, de la siguiente manera:

ART. 23.-La carátula del folio contará con espacios separados por líneas horizontales y casillas apropiadas para contener:

I. El rubro: "DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD";

II. La autorización en los siguientes términos: "Se autoriza el presente Folio Real, para los asientos relativos a la finca cuyos datos registrales y de identificación se describen a continuación"; fecha de la autorización; sello y firma del servidor público que autoriza;

III. Número registral o de la matrícula que será progresivo e invariable, y número de cuenta catastral si lo hubiere;

IV. Antecedente registral;

V. Tratándose de bienes inmuebles;

a) Descripción del mismo;

b) Ubicación;

c) Denominación, si la tiene;

d) Superficie, y

e) Rumbos, medidas y colindancias.

VI. En el caso de bienes muebles se contendrá su descripción, y

VII. Tratándose de personas morales deberán establecerse los datos esenciales de las mismas.

En la segunda parte del folio se asientan las hipotecas, los gravámenes y limitaciones de dominio a que estén sujetas las fincas.

ART. 25.-La segunda parte del folio de gravámenes y limitaciones, se dividirá en la misma forma que la anterior y servirá para las inscripciones de garantías reales, así como las relativas a las limitaciones de propiedad. El registrador autorizará con su firma cada asiento.

Por último, la tercera parte del folio “se destinará a anotaciones preventivas, las cuales serán igualmente autorizadas por el registrador”. (Art. 26).

“En nuestro sistema registral, como en el español, no existe la inscripción abstracta del dominio y de los demás derechos reales, ya que el objeto de la inscripción no es tanto la relación jurídica real en sí misma, como el acto jurídico que la produce, modifica o extingue, es decir, la causa jurídica del derecho real; la ley no nos ofrece una relación de los derechos inscribibles, sino tan sólo una enumeración de los actos y contratos susceptibles de inscripción (3005 y 30042),

de tal manera que el Registro no expresa directamente que 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 tal contrato y es precisamente ese acto o contrato lo único que tiene acceso al Registro Público de la Propiedad.

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

Bajo un punto de vista formal se registran los siguientes títulos (3005):

- a) Testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.
- b) Resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica.
- c) Documentos privados con firmas autenticadas por Notario, por el Registrador, por Corredor Público o por Juez de Paz, en los términos de ley.

Bajo un punto de vista material o en razón de su contenido, se registran los siguientes títulos (3042 y 3043):

- a) Actos o contratos por los que se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y demás derechos reales sobre inmuebles.
- b) Contratos de arrendamiento de inmuebles por un periodo mayor de seis años o con anticipo de rentas por más de tres años.
- c) Demandas y providencias judiciales que puedan tener trascendencia directa sobre derechos reales de un inmueble, fianzas, y decretos expropiatorios o de ocupación temporal que afecten a inmuebles ³³

³³Sánchez Medal, Ramón Op Cit pág. 551

Cuando se trate de registro de bienes muebles e inscripción de personas morales, está previsto que se abrirán folios con las mismas características que el real.

2.5. Tracto

Este principio impone la verificación de los asientos registrales en cadena o relación de antecedente y consecuente, en forma sucesiva o continuada.

En toda transferencia de un derecho inscrito hay un proceso registral sucesivo, sin que ello conlleve la extinción del asiento que sirve de base o antecedente, sino, por el contrario, realizándose una cierta y notoria continuidad hipotecaria en que la virtualidad del derecho transmitido tiene su más firme garantía y sostén en la historia registral de los asientos predecesores.

El tracto constituye una verdadera cadena registral cuyos eslabones están formados por los diferentes asientos que en orden sucesivo acreditan la existencia y transmisiones de los derechos registrados hasta la extinción de éstos, cuando proceda.

“El principio de legalidad implica que no puede registrarse la transmisión de un derecho, de quien no aparezca como titular de éste en el Registro, ya que es ilegal la venta de cosa ajena. Por tanto, para que pueda registrarse un derecho, un título, un inmueble, en favor del que adquiere, tiene que estar registrado previamente en favor del que enajena. Así va eslabonando una cadena ininterrumpida de titulares registrales, que se llama tracto sucesivo registral o principio de la Continuidad Material de las Inscripciones.”³⁴

Este principio tiene dos excepciones:

³⁴Madrigal Ortiz, Luis. Op Cit pág. 10

1ª 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 ese momento empieza a aplicarse el principio de tracto sucesivo.

2ª Cuando se da con la inmatriculación, o sea, la incorporación, por medio de un procedimiento judicial o administrativo de un inmueble, al Registro Público de la Propiedad.

El principio de tracto sucesivo se encuentra reflejado en los siguientes artículos del Código Civil:

ART. 3019.-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.

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

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

Por otro lado en caso de embargos, y acciones contradictorias sobre derechos reales inmobiliarios, tendrá que ser parte en el juicio, el titular registral del derecho sujeto a conflicto. De lo contrario se violará en su perjuicio la garantía de audiencia consignada en el artículo 14 constitucional.

“En la práctica es frecuente observar que se pronuncian sentencias dictadas en juicios relacionados con una finca que resulten ineficaces porque la acción no se encaminó en contra del titular registral; por ejemplo, es ineficaz una sentencia dictada en un juicio de otorgamiento y firma de escritura pública en el que el demandado no era titular registral de la finca.”³⁵

A este respecto los párrafos segundo y tercero del artículo 3010 establecen:

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

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

Por último el artículo 3064 reza:

ART. 3064.-Las anotaciones deberán contener las indicaciones para relacionar entre sí las fincas o asientos a que se refieren y, en su caso, el hecho que se trate de acreditar; y el documento en cuya virtud se extienda.

“Del principio de tracto son corolarios los siguientes: Para cambiar la titularidad debe constar el asiento del transmitente, sea previamente a la transmisión

³⁵Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Op. Cit. pág. 107

o cuando menos antes de la inscripción del adquirente, no podrá inscribirse un gravamen sin que previamente o a la vez esté registrada la finca sobre la cual recaer; es indispensable que el derecho que se va a cancelar obre inscrito con anterioridad

El tracto se entrelaza con otros principios registrales: con el de legitimación, porque el titular tiene a su favor la presunción de que puede disponer del derecho; con el de consentimiento, porque sin la voluntad del titular no puede operarse variación alguna en la titularidad; con el de prioridad, ya que con la impenetrabilidad del registro, la presencia en el asiento de un titular sobre una finca, impide que se inscriban otros titulares respecto del mismo bien, con el de legalidad, porque obliga al registrador que califica, a desechar el título cuando intenta interrumpirse el tracto.”³⁶

2.6. Tracto breve

Dentro del principio de tracto sucesivo, la ley prevé la posibilidad de evitar una inscripción cuando se encuentra implícita en una segunda. A este procedimiento la doctrina lo denomina tracto breve o comprimido. Así el artículo 3065 dispone:

ART. 3065.-Los requisitos que según los artículos anteriores deban contener los asientos, podrán omitirse cuando ya consten en otros del registro de la finca, haciéndose sólo referencia al asiento que los contenga.

Un ejemplo de este procedimiento, señalado por Bernardo Pérez Fernández del Castillo sería el caso de un albacea, que en su carácter de liquidador del patrimonio del de cujus, con el consentimiento de los herederos o con autorización judicial, enajena algún inmueble del haber hereditario. Entonces no es necesario que

³⁶Carral y Teresa, Luis Op. Cit. pág. 21

previamente se inscriba el predio a nombre de los herederos para posteriormente realizar la venta.³⁷

Así lo establece el Código Civil:

ART. 1717.-Si para el pago de una deuda u otro gasto urgente fuere necesario vender algunos bienes, el albacea deberá hacerlo, de acuerdo con los herederos, y si esto no fuere posible, con aprobación judicial.

La ratio legis de la disposición anterior, es evitar una inscripción previa de carácter transitorio y formularia, que encarece y retrasa el procedimiento registral.

2.7. Prioridad

El principio de prioridad en palabras de Agustín Aguirre, es lema de nuestros registros: *prior tempore potior jure* (primero en tiempo, primero en derecho). Esto no significa el premio a la carrera, es el premio a la diligencia, al cumplimiento de las medidas de tutela instituidas por las leyes del país. Y es, entre nosotros, la manera de contrapesar la falta de inscripción constitutiva.

Este principio se nos presenta en su doble aspecto: como imposibilidad de inscribir títulos que se contradigan entre sí y como preferencia de los títulos inscritos, compatibles entre sí. En el primer aspecto el principio obra en su forma excluyente y en el segundo se hace principio de rango, tomando como base la fecha de los asientos.³⁸

Es obvio pero fundamental que existe la impenetrabilidad registral, o sea, que dos derechos no pueden, al mismo tiempo, ocupar un mismo lugar y preferencia.

³⁷Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Op. Cit. pág. 108

Pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta, o como lo llama la doctrina, con rango diferente. Por ejemplo, una finca puede estar gravada por dos hipotecas, una en primer lugar y otra en segundo.

El principio de prioridad no tendría razón de ser sin la posibilidad de que coexistan dos o más títulos contradictorios.

Este principio sólo puede funcionar cuando hay derechos que se excluyen entre sí por no poder coexistir (impenetrabilidad o preclusión) o que piden puesto diferente (rango).

“La impenetrabilidad registral corresponde al principio de física según el cual dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar en el espacio. Por todas estas razones, este principio abre las puertas del sistema registral a la regla que dice: *prior tempore potior jure*, sólo que en vez de es primero en derecho el que es primero en tiempo, la regla se transforma en ésta: “Es primero en derecho el primero en registrar” o, lo que es lo mismo, la fecha del otorgamiento del título, cede el lugar preferente a la fecha del asiento.”³⁹

Cuando coexisten derechos iguales presentados para su inscripción, entra en acción el principio de prelación. Así lo dispone el código civil:

ART. 2266.-Si la cosa vendida fuera inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto por el artículo anterior.

ART. 2982.-Si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes, pueden formar un concurso especial con ellos, y serán pagados por

³⁸ Aguirre. Agustín. Op. Cit. págs. 170-171

el orden de fechas en que se otorgaron las hipotecas, si éstas 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 ley.

Por lo que se refiere a la preferencia, el artículo 3013 establece:

ART. 3013.-La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

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

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

Por su parte el artículo 3015 reza:

ART. 3015.-La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto por el artículo siguiente.

Asimismo el Reglamento del Registro Público de la Propiedad expresa:

ART. 18.-La solicitud de entrada y trámite provista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados y

³⁹Carral y Teresa, Luis. Op. Cit. pág. 23

como medio de control de los mismos, a los que se acompañará en las distintas fases del procedimiento.

ART 20 -Al ingresar la solicitud se le irán agregando los siguientes datos

I. Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo, según el ramo del registro a que corresponda. La numeración se iniciará cada año del calendario, sin que, por ningún motivo esté permitido emplear, para documentos diversos, el mismo número, aun cuando éste se provea de alguna marca o signo distinto, salvo que se trate de un solo instrumento,

II. La fecha y hora de presentación; ..

Existe la posibilidad de que antes de la presentación del documento inscribible se pueda obtener una preferencia a través de los llamados avisos prepreventivos o de los avisos preventivos consignados en los artículos 3013 y 3016 del Código Civil.

Se le llama aviso prepreventivo (o primer aviso preventivo) el que da el Notario o la autoridad correspondiente, cuando va a otorgarse ante ellos una escritura traslativa de dominio o de constitución de derechos reales sobre inmuebles, pero antes de otorgarse tal escritura, en el caso del Notario, y al tiempo de solicitar un certificado de gravámenes, conforme lo establece el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, el certificado hace las veces de aviso, el cual tiene una vigencia de treinta días naturales. El aviso preventivo (o segundo aviso preventivo) es el que se da por el Notario dentro de las 48 horas siguientes al otorgamiento de la escritura y cuya vigencia es de 90 días naturales. Tanto en los avisos prepreventivos como en los preventivos, deben 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 proporcionarse la fecha de la escritura y de su firma. Sin que se causen derechos, se practica la nota de presentación correspondiente en uno y otro caso, nota que tiene la respectiva

duración de vigencia antes señalada, 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 todos sus efectos en perjuicio de tercero en forma retroactiva, ya que la prioridad se obtiene a partir de la fecha de presentación del certificado de gravámenes, es decir, el aviso prepreventivo.

Sánchez Medal, nos comenta que para que este aviso prepreventivo no se utilice como un instrumento de defraudación en perjuicio de terceros registrales y aún de acreedores, la vigencia de treinta días naturales del mencionado aviso no “cierra el registro”, porque si en ese plazo se presenta para su inscripción otro documento contradictorio, éste es objeto de una anotación preventiva, para que el documento obtenga su prelación desde la fecha de su presentación, conforme al artículo 35 del Reglamento, en caso de que caduque dicho aviso prepreventivo por no haberse presentado durante su vigencia el siguiente aviso preventivo, o en su caso, el testimonio de la misma escritura que va a ser objeto de la inscripción principal.⁴⁰

3. Principios de consecuencias o efectos

3.1. Sustantividad de los derechos inscritos

Este principio es base esencial en el proceso de legitimación que caracteriza a la publicidad inmobiliaria.

La sustantividad de los derechos inscritos significa el grado de existencia real e independiente y de cualidad, aptitud e idoneidad que la ley concede a los derechos registrados en el proceso de legitimación.

⁴⁰Sánchez Medal, Ramón. Op Cit. págs 560-561

Puede afirmarse que la apariencia registral en íntima relación con los demás elementos o condiciones de la legitimación es que determina la revocabilidad o irrevocabilidad de la adquisiciones inmobiliarias con base registral.⁴¹

3.2. Legitimación simple

Este principio fija la facultad de disponer y la reconoce a favor del titular inscrito. De la legitimación simple nace una presunción *iuris tantum* que mira básicamente al título registrado, respecto al cual la inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las leyes. No obstante los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho a ello, no se invalidarán en cuanto a tercero.

La legitimación simple es la facultad de disponer que la ley concede al titular inscrito, sin entrar a considerar la convalidación del acto o contrato ni, en consecuencia, la revocabilidad o irrevocabilidad de su derecho. Simplemente atendemos a la apariencia registral, a la inscripción como punto de partida del proceso legitimador.

Luis Madrigal Ortiz señala que en los sistemas de tipo intermedio, las inscripciones establecen una presunción *iuris tantum*, de que el derecho existe, de que pertenece a su titular y de que hay una veracidad íntegra en el contenido de las mismas; el Registro hace presumir la eficacia del derecho inscrito, mientras no se pruebe que esté en desarmonía con la realidad jurídica extrarregistral. Este principio también es llamado de PRESUNCIÓN DE EXACTITUD DEL REGISTRO.⁴²

3.3. Fe pública o legitimación plena

⁴¹ Aguirre, Agustín Op Cit. págs. 172-174

“Es en este principio donde aparecen los efectos máximos de la protección registral.”⁴³

En aplicación de este principio la ley declara que los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto a tercero, una vez inscritos, aunque después se anule o se resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo Registro.

Este principio exige que el titular subadquirente reúna distintas condiciones o requisitos, que la ley y la interpretación jurisprudencial de ella han precisado, tales como sustantividad máxima del derecho transmitido, inscripción en favor del transmitente, buena fe del adquirente, inscripción en favor de este titular subadquirente, adquisición a título oneroso y la no existencia registral de causas de invalidación.

“Cuando se conjugan determinadas circunstancias en relación con los terceros de buena fe, la presunción que establecen las inscripciones se convierten en iuris et de jure, de tal suerte que aunque no concuerde el contenido del asiento con la realidad jurídica extrarregistral, su eficacia es incontrovertible en provecho del tercero de buena fe.”⁴⁴

Algunas veces la legitimación se asimila a la apariencia jurídica. En efecto, debemos tomar en cuenta que la apariencia es la causa de la legitimación porque, si se tienen suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido.

⁴²Madrigal Ortiz, Luis. Op. Cit. pág. 8

⁴³Aguirre, Agustín. Op. Cit. pág. 175

⁴⁴Madrigal Ortiz, Luis Op. Cit. pág. 8

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 ley legitima ese acto basado en la apariencia jurídica.

“La realidad jurídica siempre es verdad. Donde puede haber inexactitud, es en el registro. Y ¿quién ha de prevalecer? ¿Quién triunfará en esta colisión?. La respuesta tiene que producir asombro entre los no iniciados, pues es innegable que se impone el mundo del registro cuando entra en juego la protección, la seguridad del comercio jurídico.

Como la estadística demuestra que la inexactitud del registro es la excepción, se justifican dos principios registrales: el de la presunción de la exactitud del registro, conocido con el nombre de principio de legitimación, y el de fe pública registral, que es el de la protección a favor del que confía en el registro, aunque éste resulte inexacto”⁴⁵

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 titular registral. Así establece el Código Civil:

ART.3009.-El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a los actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley.

⁴⁵Carral y de Teresa, Luis. Op. Cit. pág. 28

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

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

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

La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro , de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción juris tantum de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve juris et de jure, en protección de los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.⁴⁶

Es oportuna la crítica que el maestro Sánchez Medal hace respecto de este principio en nuestro sistema registral, ya que el principio de la fe pública que constituía la piedra angular de nuestro sistema registral anterior, se ha menguado en el actual régimen registral, ya que en realidad lo único que ahora ofrece el Registro

⁴⁶Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Op Cit. págs. 75-77

a los terceros adquirentes de buena fe, es una débil presunción de derecho a su favor, de que el derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo, tal y como lo menciona el artículo 3010 del Código Civil, presunción que, sin embargo, se desvanece ante el texto del nuevo artículo 3009

El nuevo artículo 3009 acabó con la verdadera fe pública registral que se fia sin temor a error en los datos objetivos de las inscripciones existentes en el Registro, y acabó, sobre todo, con la legitimación registral por virtud de la cual el titular registral de un determinado derecho, sea o no el verdadero propietario de éste, puede disponer válidamente de ese derecho en favor de tercero de buena fe que lo adquiriera en forma onerosa y lo inscriba en el propio Registro, tal y como lo dice la teoría.

Siguiendo en su exposición a Sánchez Medal, los actuales artículos 3008 y 3009 del Código Civil reformados en 1979, vinieron a terminar con la esencia del principio de la fe pública, en virtud de que los mismos artículos antes consignaban lo siguiente:

ARTÍCULOS 3006 Y 3007 DEL PRIMITIVO CÓDIGO CIVIL

“Art.3006 La inscripción no convalida los actos o contratos nulos con arreglo a las leyes.

“Art.3007. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren con personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de acción que no resulten claramente del mismo registro.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando leyes prohibitivas o de interés público ”

ARTÍCULOS 3008 Y 3009 DE LA REFORMA DE 1952

“Art 3008 La inscripción no convalida los actos o contratos nulos con arreglo a las leyes.

Art.3009. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que aparezcan con derecho a ello, no se invalidarán con respecto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de acción que no resulten claramente del mismo registro.

El tercero tendrá a su favor la presunción de buena fe. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos.”

ARTÍCULOS 3008 Y 3009 DE LA REFORMA DE 1979

“Art. 3008. la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos

Art.3009. El Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando a la ley.”

El problema fundamental relativo a la importancia jurídica de la nulidad o resolución de los actos o contratos que sirvieron de antecedentes a una determinada

inscripción, se consideraba por el anterior artículo 3007 del Código Civil bajo el punto de vista del enajenante del derecho inscrito a su favor en el Registro, para reconocer expresamente a dicho enajenante la legitimación registral, por virtud de la cual, quien aparece inscrito como titular de un derecho, puede disponer válidamente de éste en forma onerosa a favor de un tercero de buena fe.

Ahora es considerada por el nuevo artículo 3009, sólo bajo el punto de vista del tercero adquirente de buena fe y hace caso omiso de la mencionada legitimación registral de que estaba investido anteriormente el titular registral enajenante.

La protección a favor del tercero adquirente de buena fe y a título oneroso que otorgaba el anterior artículo 3007 proporcionaba a ese tercero gran seguridad y confianza, en tanto que su adquisición era en principio inatacable, una vez inscrita en el Registro, ya que solamente podía invalidarse esta inscripción, en el caso de que el acto o contrato que hubiera servido de antecedente a la inscripción del enajenante, hubiera sido anulado o resuelto por una violación a una ley prohibitiva o de interés público.

Lo señalado anteriormente quedaba sustentado en tesis emitida por la Tercera Sala de nuestros Tribunales Federales de la siguiente manera:

Sexta Epoca

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: LXXIII, Cuarta Parte

Página: 52

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. PRINCIPIO DE LA FE PUBLICA REGISTRAL. De lo que disponen los artículos 3006 y 3007 del Código Civil, se desprende que en el sistema de nuestro Registro Público de la Propiedad, sus

asientos son meramente declarativos; sin embargo y sólo en garantía de la seguridad del tráfico inmobiliario y en beneficio del tercero que adquiere confiado en el Registro a título oneroso y de buena fe, entre en juego el principio registral llamado de la fe pública registral, por cuya virtud el contenido del asiento se reputa verdadero, aun cuando pudiera no serlo porque fuera contra la realidad jurídica, atribuyéndole a la inscripción una validez *juris et de jure* independiente de la validez y aun de la existencia del título que pudo haberlo creado; es decir, se otorga a la inscripción una sustantividad a virtud de lo cual se llega a admitir el caso de que el titular registral transmita algo que no está en su patrimonio y que el tercer adquirente de buena fe y a título oneroso se convierta en su propietario por obra exclusiva del Registro contra todos los principios del derecho Civil relativos a las fuentes de las obligaciones. Evidentemente esta adquisición tabular de la propiedad es una adquisición a non dominio; y esto, que es la aplicación del principio de la fe pública registral, es posible gracias al artículo 3007 citado. Pero este tipo de adquisición sólo se admite en forma excepcional cautelosa y condicionada al supuesto de hecho integrado por la concurrencia de todos los requisitos o circunstancias que el dispositivo citado establece y son: a) La existencia de un negocio jurídico de adquisición a favor del tercero; b). Que esa adquisición sea a título oneroso; c). Que lo sea también de buena fe; ch). Que tal negocio jurídico sea válido en sí mismo; d). Que dicho negocio jurídico se inscriba; e). que el que en este negocio actúa de transferente sea aquél que según el registro aparezca con facultad para transmitir, y f). Que el derecho del otorgante se anule o resuelva en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro

Amparo directo 3388/56. Mauro de la Peña, Sucesión. 8 de julio de 1963. 5 votos.
Ponente: Mario G. rebolledo

Ahora no existe esa necesaria protección a favor del tercero adquirente de buena fe, quien ya no puede tener actualmente la misma seguridad y confianza de

antes, aunque su adquisición ya esté inscrita en el Registro, porque si el acto o el contrato que sirvió de antecedente a la inscripción registral del enajenante se llegara después a anular o resolver por violación a cualquier clase de ley, y a este respecto cabe decir que toda nulidad siempre está fundada en la violación de una ley, en virtud de no poder crearse nulidades por convenio de las partes, aquella nulidad o resolución traerá como consecuencia que se invalide en todos los casos la inscripción registral del tercero adquirente de buena fe.⁴⁷

3.4. Rango

“Existen derechos sobre una misma finca, que aunque son incompatibles, no se excluyen, sino que se admite su registro en el orden que sean presentados y sin consideración a la fecha de su otorgamiento. El ejemplo típico de este caso es el registro de varias hipotecas sobre la misma finca. Aquí no hay impenetrabilidad, pues si bien es inadmisibles la coexistencia de dos dominios sobre el mismo bien, en cambio, el registro de una hipoteca no impide la inscripción de otras, aunque el resultado de que se inscriban todas sea que el valor económico de la garantía, irá descendiendo mientras más bajo sea el puesto que ocupe. De esta manera, el principio de prioridad determina el RANGO, que resulta ser la relación en que un derecho se halla frente a otros derechos. El rango no es un derecho, pero la preferencia que de él deriva se resuelve en derechos preferentes que otorgan al derecho real correspondiente una ventaja de orden patrimonial.”⁴⁸

El principio de rango, es una modalidad del principio de prioridad y corresponde a las consecuencias o efectos de los principios matrices.

Se establece un orden de preferencia entre los derechos inscritos y compatibles entre sí.

⁴⁷Sánchez Meda, Ramón. Op. Cit págs 553-555

Los títulos inscritos no surtirán su efecto en cuanto a tercero sino desde la fecha de su inscripción.

Se considera como fecha de la inscripción, para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma.

3.5. Perdurabilidad

Los derechos inscritos están bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia. De ahí que la ley afirme que las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.

Los derechos registrados tienen plena garantía de existencia y que el estado registral producido por las inscripciones está amparado por el principio de perdurabilidad.

Un asiento por defectuoso que sea, aún cuando carezca de algunos requisitos y circunstancias llamadas de esencia, surte todos los efectos en el régimen hipotecario y no puede prescindirse de él para las operaciones que ulteriormente hayan practicarse en el Registro. Mientras no se obtenga por los trámites legales la declaratoria de nulidad y cancelación de un asiento, existe la presunción de su legitimidad.

Sólo, pues, mediante las normas legales vigentes pueden cancelarse los asientos de Registro

¹⁸Carral y de Teresa, Luis. Op. Cit. pág. 24

Sin la señalada doctrina todo el proceso de inscripciones, en tracto continuado, devendría un mero procedimiento de publicación de documentos, sin sistematización alguna ⁴⁹

3.6. Responsabilidad

Este principio es recogido por la ley al señalar que los registradores responden civilmente.

La acción civil que ejercite el perjudicado no impedirá ni detendrá el uso de la penal que en su caso proceda conforme a las leyes.

En México el registrador en el ejercicio de sus funciones, puede incurrir en responsabilidad civil, administrativa, fiscal y penal. La administrativa a su vez, puede dividirse en disciplinaria según los reglamentos del Distrito Federal y en las impuestas por otras leyes administrativas. La responsabilidad penal también se divide en la del orden común y la derivada de las leyes fiscales.

Una mala actuación jurídica puede dar lugar a una o varias responsabilidades. Por ejemplo, si una inscripción es nula por vicios en sus formalidades, se impone responsabilidad civil y administrativa; además se puede incurrir en responsabilidad penal si hay falsedad en hechos asentados.

Para configurar la responsabilidad civil se consideran tres elementos: primero, la existencia de un daño material o moral en el sujeto pasivo; segundo, que el daño se haya producido como consecuencia de la abstención o actuación negligente, falta de previsión o intención de dañar. Es decir, que haya culpa o ilicitud en el sujeto activo y tercero, que exista relación de causalidad entre el daño causado y la actuación o abstención ilícita o culpable

⁴⁹ Aguirre, Agustín. Op Cit pág. 177

En cuanto al sujeto activo, o sea el registrador, debe considerarse que en tanto que tal es un profesional y técnico del derecho y requiere de suficiente preparación; el ejercicio de su profesión debe corresponder por lo tanto a esa capacidad que supone una actuación de calidad profesional y también moral. Por lo tanto, debe responder no sólo de la culpa grave y leve, sino también de la levisima. Debe actuar como un buen padre de familia; así la culpa de la que responde es la levis in abstracto, pues el desempeño de su función debe inspirarse en un gran sentido de responsabilidad, orden y legalidad.

Se entiende por daño, el “daño emergente” y por perjuicio, “el lucro causante”. El primero es el restablecimiento patrimonial del estado anterior a la realización de la conducta. El segundo, es el pago de las cantidades que dejó de percibir la víctima.

La cuantificación de los daños y perjuicios se hace incidentalmente una vez que hay sentencia condenatoria.

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

ART. 2108.-Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por falta de cumplimiento de una obligación.

ART. 2109.-Se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

Los casos, en los cuales puede incurrir el registrador en responsabilidad civil, se establecen en el artículo 3003 del Código Civil:

ART 3003.-Los encargados y los empleados del Registro Público, además de las penas que les sean aplicables por los delitos en que puedan incurrir, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieren lugar, cuando:

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

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

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

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

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

El registrador puede ser sancionado administrativamente independientemente de las responsabilidades en que incurra como servidor público.

Dentro de la organización administrativa, existe un poder jerárquico de los superiores hacia los inferiores que entre otros, trae implícito el poder de vigilancia y disciplinario.

Las sanciones administrativas que pueden recaer sobre los registradores, oscilan de la amonestación hasta la destitución del cargo.

Los registradores tienen la facultad, obligación y responsabilidad de cuantificar el monto de los derechos que se tienen que pagar por la inscripción de un documento. Al respecto la fracción II del artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, establece que entre otras obligaciones del registrador está la de "Determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir"

Por otro lado el Código Fiscal de la Federación, señala una obligación genérica para los funcionarios y empleados públicos, consistente en denunciar las infracciones fiscales:

ART.72.-Los funcionarios y empleados públicos que en ejercicio de sus funciones conozcan de hechos u omisiones que entrañen o puedan entrañar infracción a las disposiciones fiscales, lo comunicarán a la autoridad fiscal competente para no incurrir en responsabilidad, dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de tales hechos u omisiones...

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

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

En cuanto a los delitos susceptibles que pueden cometer un mal registrador en el ejercicio de su función, están los delitos de orden común y los delitos fiscales.

Los delitos del orden común en que más frecuentemente pueden incurrir el registrador en el ejercicio de una mala función son: a) Ejercicio indebido de servidor público; b) Abuso de autoridad; c) Coalición de servidores públicos; d) Uso indebido de atribuciones y facultades; e) Ejercicio abusivo de funciones; f) Tráfico de influencias; g) Cohecho; h) Peculado e y) Enriquesimiento ilícito. Cada uno de estos delitos están tipificados en el Código Penal.

En las leyes fiscales, federales y locales, se establecen los delitos fiscales en los que puede incurrir el registrador.⁵⁰

⁵⁰Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Op. Cit. págs. 109-114

3.7. Valor probatorio del registro.

El maestro Luis Madrigal Ortiz, al referirse a los efectos de las inscripciones, comenta que en cualquier sistema, serían imposibles si no tuvieran fuerza probatoria alguna, de allí surge la necesidad de reconocer este principio.

Desde el punto de vista formal, todo asiento registral, así como toda certificación expedida por el Registro, son documentos públicos y auténticos, de aquellos a que se refieren las fracciones, II, III, y V del artículo 327 del Código de Procedimientos Civiles del D.F. . Como instrumentos públicos hacen prueba plena . Pero no es a este aspecto puramente formal al que se refiere el principio, sino al contenido mismo del asiento, al elemento material o substancia del asiento.

Desde este otro punto de vista, o sea de su contenido material, el valor probatorio del asiento varía según los sistemas.

4. Principios de complementación registral

Estos principios que menciona Agustín Aguirre, están conformados por los de:

4.1. Organización Técnica

La Organización Técnica, que es propia de todo sistema inmobiliario registral cuyos efectos tiendan a establecer un estado jurídico que conduzca a la

legitimación plena, que en nuestra legislación aparece en el modo de llevar el Registro. Al efecto el artículo 3000 del Código Civil establece:

ART. 3000.-El Registro Público funcionará conforme al sistema y métodos que determine el reglamento.

Y el artículo 4° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal dispone:

ART.-4o.-El Registro Público estará a cargo de un Director General, quien se auxiliará de registradores, un área jurídica y las demás que sean necesarias para su funcionamiento, conforme al manual de organización que expida el Jefe del Departamento, de conformidad con las disposiciones aplicables.

4.2. Uniformidad Funcional

Que significa la unidad y el control en la organización y funcionamiento del Registro. Las oficinas registrales responden a un régimen uniforme que las somete a concretas y precisas normas, reguladoras de toda su mecánica, tanto a lo relativo a la instalación de ellas como a sus libros o folios, manera de usar éstos, verificación de asientos, despacho de documentos, horas de trabajo, nómina de empleados, formación de archivos, etc.

4.3. Nombramiento y Asignación Discrecional

Este principio se refiere a los requisitos exigidos por la ley para ser Registrador y que en nuestra legislación son los siguientes, de conformidad con el artículo 9° del Reglamento:

...Para ser registrador se requiere:

I.-Ser licenciado en derecho, con título legalmente expedido y registrado en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;

II.-Haber ejercido un mínimo de tres años, la profesión de licenciado en derecho;

III.-Acreditar haber ejercido dicha profesión en actividades relacionadas con el Registro Público o el notariado, por lo menos un año, y

IV.-Haber aprobado el examen de oposición correspondiente.

Tristemente diremos que en la práctica, casi nunca se pide a los registradores que cumplan con estos requisitos, la mayoría no son licenciados en derecho con título y tampoco existe el examen de oposición del que habla el Reglamento, es necesario que se tome en serio la institución del Registro para acabar con toda la inseguridad y mal manejo de cuestiones tan importantes del tráfico inmobiliario en nuestro país.

4.4. Claridad

En el que los asientos del Registro deben practicarse con arreglo a una depurada técnica que establecen de consuno la ley y el reglamento hipotecario que en nuestro caso es el Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

4.5. Comunicación o Publicidad de Manifestación

Principio que asegura la comunicación de los asientos registrales a quien tenga interés en consultarles y en obtener constancia autenticada de sus datos y que en nuestra ley se consigna de la siguiente manera:

ART 3001 -El Registro será público Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos

que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen.

4.6. Arancel

Este principio se refiere a la forma en que se perciben los derechos arancelarios que el Estado percibe por los servicios registrales otorgados, y que en nuestro caso están previstos en el Código Financiero para el Distrito Federal.

La misma crítica que hace Agustín Aguirre es aplicable a nuestro sistema en el sentido de que los ingresos del Registro son bastante superiores a los gastos que el servicio tiene presupuestado, parece indispensable el aumento de los gastos para dotar al Registro de un mayor número de secciones o áreas, aumentar el personal de las oficinas, mejorar el sueldo de los Registradores, y empleados del Registro, en razón de las cualificaciones técnicas que es preciso exigirles y realizar otras expensas que la naturaleza del servicio de registración demanda.⁵¹

⁵¹ Aguirre, Agustín. Op. Cit. pág. 183

CAPITULO CUARTO: PRINCIPIOS REGISTRALES, ELEMENTOS DE UNA SANA DIRECCION SOCIAL.

1.- CONCEPTO DE DIRECCION SOCIAL.

El concepto de Dirección social va ligado al de sociedad pluralista son términos relativamente nuevos aunque participan de conceptos que desde la Grecia Socrática ya se manejaban como son la *polis* y la política. De estos conceptos y de su evolución llegamos al concepto de dirección social como parte de una teoría Política moderna.

La sociedad pluralista es la sociedad contemporánea, tal como se manifiesta en los países desarrollados.

Lo pluralista consiste en la multitud de grupos organizados y en su indispensable presencia en todas las relaciones del convivir social, al grado de que no puede realizarse casi ninguna actividad de importancia o significación que no requiera la intervención de alguno de esos grupos. La sociedad pluralista es conocida como sociedad de organizaciones.

A todo esto debe agregarse que lo pluralista corresponde a la creciente diversidad de fines propósitos u objetivos que persiguen los grupos organizados. Se puede asegurar que todas las finalidades que se propone el ser humano las tiene que realizar a través de estos grupos o sea de las instituciones que la sociedad ha creado.

Cuando hablamos de sociedad pluralista y de organizaciones es cuando se habla que las obras de mayor importancia y estas se tienen que realizar a través de las mencionadas instituciones como es el caso que nos ocupa o sea el Registro Público de la Propiedad.

Hablamos de grupos institucionalizados cuando un grupo de principios lógico jurídicos los rigen y siguen una política común para llegar al fin de toda sociedad como tal que es el bien común.

Y por último se dice que junto con la multiplicidad y diversificación de los grupos sociales importa mucho hacer notar el dato de organización. Ciertamente es característico de la sociedad pluralista el gran número de agrupaciones, pero quizá sea la estructura orgánica que estas tienen que las hace más eficaces en un contexto social y de seguridad jurídica y que las convierte en necesarias para la convivencia cotidiana actual.

Podemos decir que la sociedad pluralista se forma en este siglo es decir en el siglo XX (si el presente trabajo se lee dentro de doce meses diremos el siglo pasado), veamos los siguientes datos:

En el año de 1960, el grupo de sociólogos investigadores, filósofos, politólogos, que tomó participación en la "Semana Social de Francia" realizada en Grenoble hizo notar que ya en 1944 había sido hecho de estudio la multiplicación de grupos sociales organizados así como de instituciones tendientes a regir los caminos de dichos grupos sociales, como un fenómeno que se intensificó con el término de la segunda guerra mundial.

Johannes Messner en su obra "EL FUNCIONARIO DE LA SOCIEDAD PLURALISTA" citado por el maestro Don Isaac Guzmán Valdivia ⁷⁸ publicada en español en 1963 que por cierto fue un buen año para la

⁷⁸ Guzmán Valdivia Isaac. "EL CONOCIMIENTO DE LO SOCIAL" editorial Jus 1966

creación y consolidación de muchos filósofos, escritores y poetas, confirma el dato aseverado en el párrafo anterior. Dice categóricamente que en Europa Central surgió después de la segunda guerra mundial la problemática de la sociedad pluralista, de las instituciones como tales y de la organización de los principios rectores de las instituciones como elementos de las mismas y como coadyuvantes de su dirección.

El politólogo inglés Druker⁷⁹ en 1974 afirma que durante los últimos cuarenta años todo país desarrollado se ha convertido en una sociedad de instituciones y realza la importancia de organizar los principios rectores de éstas y establecer la importancia de los mismos como elementos indispensables de una sana dirección social. El ciudadano de hoy, afirmaba Don Gustavo Díaz Ordaz Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos 1962 -1968, que, en todo país desarrollado es prácticamente un empleado. Trabaja para alguna institución. Ve en ella un modo de vivir, sus oportunidades, el modo de lograr un status social y el modo de realizarse personalmente.

Cabe advertir que la sociedad pluralista empezó a gestarse durante las últimas décadas del siglo pasado, como un movimiento de reacción contra el individualismo liberal, pero teniendo que vencer y superar los obstáculos estructurales de la sociedad tradicional de los siglos anteriores.

Importa igualmente dejar bien claro el hecho de que la sociedad pluralista, no obstante, de sus características propias, se va formando gradualmente y se realiza de diversas maneras, según los antecedentes históricos y culturales de cada país. Así, los países subdesarrollados o en vías de desarrollo como México van tomando paulatinamente las características de la sociedad pluralista, en esta sociedad pluralista debe encontrarse a fortiori una sana dirección social y los principios rectores de unas y otras.

Y como elemento de un control público por parte del Estado quien al gobernar necesita de instituciones para poder saber y controlar la actividad de los particulares.

Los antecedentes inmediatos de la sociedad Pluralista, ocurridos en la segunda mitad del siglo XIX y en las primeras décadas del presente, forman una cadena de acontecimientos sociológicos y culturales con los que estamos suficientemente familiarizados:

Desde luego, la consolidación del progreso de las ciencias físico-matemáticas y biológicas, así como las que lógicamente se desprenden de ellas.

Encendida, el progreso tecnológico cuyo espíritu de control y de dominio se apoya en los conocimientos científicos de su propia estructura.

Después, los adelantos de la ciencia y de la técnica al campo de la economía y de manera muy especial al proceso de industrialización.

Más tarde, el fenómeno de la movilidad social consistente en la emigración de la población rural hacia los nuevos centros originados por el crecimiento de la industria.

Simultáneamente la urbanización de esos nuevos centros industriales y su rápido crecimiento y multiplicación.

⁴ Druker Thomas N. "FUNDAMENTOS METAFÍSICOS DEL ORDEN MORAL" 1974 editorial Porrúa

Y finalmente, el acontecimiento extraordinario que llena y desborda las estructuras de la vida social moderna, creando por si solo, uno de los problemas más importantes de nuestro tiempo. El crecimiento explosivo, y que parece incontenible: la población. Todos estos acontecimientos, ligados entre sí por una relación causal en el contexto de la civilización, forman el ambiente en el cual el pluralismo sociológico surgió como un fruto maduro del presente siglo y como incipiente semilla de ese fruto la Dirección Social.

En efecto, el hecho urbano, la ciudad que crece y se multiplica asombrosamente, es producto del fenómeno de industrialización. Y éste, a su vez, procede en forma directa del progreso tecnológico que prohió el desarrollo de la ciencia.

Pero el hecho urbano implica, con la concentración de grandes conglomerados humanos una fantástica multiplicación de las relaciones de convivencia, impulsadas estas por los medios de comunicación de que dispone el hombre moderno.

En el torbellino del relacionamiento social y en la inmensa complejidad de este convivir, los grupos humanos se multiplican al impulso de razones, motivos, necesidades, ambiciones, deseos, sentimientos, etc., es decir lo que es en suma la vida del hombre.

Esta vida que desde tiempos remotos y desde que el hombre es hombre se ha querido controlar, dirigir, encauzar a través del Estado como órgano rector de la vida del hombre en sociedad.

La dirección social como elemento del poder público, para poder dirigir a la sociedad hacia el bien común reconoce principios rectores de las instituciones creadas y evolucionadas por el transcurso del tiempo.

Es de suma importancia tomar en consideración algunos factores para en este orden de ideas poder conceptualizar la Dirección Social esos factores son la política y la autoridad. El ambiente político es notoriamente confuso. La democracia dice apoyarse en la voluntad de las mayorías. Todos sabemos que en realidad esto no es cierto. Las mayorías son manejadas por grupos minoritarios. Se dice también que la política la hacen los partidos y que éstos luchan en las urnas por lograr la mayoría de los sufragios. ¡Mentira!. La política no la hacen los partidos sino los grupos controlados por el que está en el poder.

Pero donde aparece aún más la confusión es en el caso de la autoridad. Los ataques que se lanzan en su contra son cada vez más duros y terribles. Esto se da por las razones y motivos más contradictorios: por su debilidad, por su mentalidad teorizante, por su irresponsabilidad, por el abandono de su misión social, por la corrupción que la degrada, por su despotismo, por su arbitrariedad, por su exagerado formalismo, por su indolencia, por su ineptitud, por su espíritu burocrático.

¿Qué hace de bueno la autoridad?, Parece que nada, o muy poco, a juzgar de las críticas de que es objeto. Creemos que en gran parte esta situación se debe a que la propia autoridad no ha sabido comprender los principios jurídicos que rigen las instituciones ya que si esto fuera como debe de ser estas fortalecerían la autoridad que se le ha conferido al gobierno y no nos veríamos inmersos en una galopante corrupción y burocratización de las instituciones como ocurre en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal

Podemos ahora afirmar un concepto, la dirección social: es un elemento esencial de la política en una sociedad pluralista que sirve a la autoridad para conducir al hombre a su bien común.

Los cuatro puntos de referencia que estructuran nuestra definición (política, sociedad pluralista, autoridad y bien común), los consideramos positivamente fundamentales para analizar a las distintas alternativas que pueden presentarse en el futuro en nuestra sociedad.

Ya el solo hecho de mencionar esos elementos como las fuentes principales de la dirección social es muestra de la previsión que cifra su validez en el apoyo de los hechos y no en los juegos de la imaginación pseudocientífica.

Abiertas quedan así las innumerables posibilidades de acción lo cual implica las incontables decisiones que pueden influir sobre la vida social. Pero estas bases que por una transformación práctica se convierten en principios lógico jurídicos, rectores de las instituciones, requieren el análisis de los hechos y la presentación lógica de las alternativas que habrá de elegir la voluntad humana. Creemos que solo de este modo podremos hablar de principios reguladores de las instituciones como elementos de una sana dirección social.

2.- Génesis de la Dirección Social.-

Entre las buenas ideas que tuvo Henri Fayol ⁸⁰hay que referirse a la que concibió dándole a los principios administrativos un valor universal

Este autor que concibió los principios administrativos como válidas en todo tiempo y lugar apuntó acertadamente que no hay varias teorías administrativas

⁸⁰cfr González Uribe Héctor. "HOMBRE Y SOCIEDAD" 1979. editorial Jus.

ni varios principios rectores sino que solo hay unos y que estos servirán para la dirección política de una sociedad.

Abundando sobre el tema administrativo insistía diciendo que los principios que regían en una institución incipiente servían también en una sociedad altamente evolucionada.

De estas aseveraciones desprendemos varios puntos a considerar: La generalidad de principios rectores se podían encontrar en la diversidad de instituciones a saber, la familia las empresas el estado y sus organismos de control.

Por la época en que Fayol (principios de siglo) expresó su pensamiento, el liberalismo era todavía un obstáculo para que se manifestara la pluralidad sociológica que ahora conocemos. En aquel entonces entre las instituciones básicas estaban la familia, la empresa y el Estado. Fayol se refiere principalmente a las dos últimas y por lo que a la empresa respecta hace notar que los principios administrativos son los mismos para todas, independientemente de su naturaleza, objeto y magnitud. Para nosotros tomando en cuenta el método de Fayol podemos asegurar ahora que también son válidos los principios rectores de las instituciones políticas en todo tiempo y lugar y que estos principios como son los que rigen a los registros son elementos universales.

En el campo político Fayol argumenta expresamente que, en el estado, la industria y la familia no hay diferencia sustancial en la aplicabilidad de los principios administrativos, nosotros diríamos que la diferencia es de grado y de aplicabilidad.

Pero igual o más importante que la idea de universalidad es el concepto de administración como una función esencialmente social. La función administrativa en todas las instituciones tiene como fundamento la conducción de los miembros que la integran a un determinado fin común.

En lo expresado anteriormente podemos ver claramente la relación directa entre los principios reguladores de las instituciones con la política, entendiendo la dirección social como elemento *sine cuan non* de ésta.

Aquí se van engarzando los propósitos del presente trabajo si consideramos a los registros y a sus principios rectores como instituciones del Estado tendientes al control de una sana dirección social.

Creemos que debemos concebir a la administración con un sentido de dirección social. Porque no estamos de acuerdo como *hic et nunc* se concibe la administración pública.

Debemos considerar que los principios que rigen las instituciones públicas deben de conservar su teleología es decir considerarlos como piezas de un rompecabezas tendientes a una dirección social que nos lleve atravesando por el campo fértil de la seguridad jurídica a los fines temporales del hombre que son su realización como ser pensante dotado de cuerpo y alma.

Vemos en este capítulo que al querer explicar el génesis de la dirección social surgen de inmediato dos conceptos fundamentales que no podemos soslayar que son Derecho y Política.

El derecho está íntimamente ligado con la organización institucional del Estado Responde y está al servicio de la idea objetiva de un orden estable en la

sociedad, como resultado de la conjugación armónica de los valores de justicia y seguridad.

Para realizar dichos fines el Estado convoca a una serie de voluntades subjetivas que lo mismo son de los legisladores, administradores y jueces, en el terreno público, que los individuos y grupos sociales, económicos y culturales en el campo privado hay pues una colaboración muy diversa para la creación del derecho positivo.

Y a es derecho tienen que dar su asentimiento – a veces expreso a veces tácito- los miembros todos de las comunidades las cuales están siempre vivas sin duda, la idea de justicia. Una idea que señala un deber ser al cual deben tener perpetuamente las normas jurídicas. Cuando estas se anquilosan y ya no corresponden al ideal sobreviene entonces una fuerte tensión dialéctica que con frecuencia hacen saltar el orden establecido y da lugar a la creación o génesis de uno nuevo.

Tal es la preeminencia de los principios rectores de las instituciones que guiados por el derecho deben de ser justos como medios para alcanzar el bien común y deben de sobrepasar al estrictamente Derecho positivo.

Es evidente pues que el derecho-si verdaderamente responde al nombre de tal- no puede identificarse con la voluntad de un grupo que predomina es decir los principios rectores de las instituciones como conductores de una sana dirección social deben ser además de positivos, JUSTOS.

El totalitarismo será la expresión máxima del positivismo, pero también la de la suma injusticia recordemos el adagio latino *summum jus summa injuria* y eso es precisamente contra lo que luchamos los hombres que nos consideramos libres, y nos alienta el deseo de ver instituciones justas en nuestro país regidas por principios encaminados a una sana dirección social.

Política y Derecho representan un papel vital en el génesis de la dirección Social de toda comunidad organizada. Este dato lo podemos apreciar de la simple observación sociológica. La acción espontánea y enérgica del poder político configuran la comunidad y la dirigen al cumplimiento de sus fines

El Derecho por su parte señala los causes estrictos a través de principios rectores por los cuales debe correr esa actividad y da origen a un orden estable y firme que la dirección social toma para construir una positiva convivencia social.

Pero la coexistencia y colaboración de esas dos grandes realidades (Política y Derecho) que nacen una de ellas como fuerza impulsora y a la otra como estabilidad y orden, plantea inmediatamente el grave y fundamental problema de sus mutuas relaciones.

Sánchez Agesta ⁸¹apunta atinadamente que el problema puede plantearse en sus términos generales como una tensión entre el carácter normativo conservador y regulador que le es esencial al derecho, el carácter innovador, creador y libre que es en esencia la actividad política y que se da por consiguiente, en los actos políticos que ejercen poder o influyen sobre el poder y renuevan la existencia del Estado.

La cuestión no es fácil de resolver. En el fondo suscita una serie de interrogantes que brotan de la entraña misma del Estado y del Derecho y que se refieren a sus actividades más peculiares.

Parece obvio que el Estado tiene una relación social y unos fines espirituales que piden una cierta organización y una cierta conducción para determinar normas de convivencia universales.

Esa organización esa conducción y esas normas la proporciona el Derecho. Ese Derecho aparentemente creado por el Estado lo crea no éste sino una realidad social basada en una axiología para llegar al bien común. Pero si requiere ineludiblemente del Estado para ser definido, aplicado y sancionado.

Sin el monopolio de la sanción que históricamente recayó en el Estado el Derecho se vuelve ineficaz y sin vigencia

El Estado es por otra parte, al centralizar y convertir en funciones exclusivas suyas la definición y la sanción del derecho garantiza con toda la fuerza de que dispone, la seguridad jurídica como principio básico de las instituciones que soportan el Estado con lo cual promueve la dirección social que trae como consecuencia orden y la paz en la comunidad.

Con la ayuda, de la filosofía jurídica vamos a tratar de plantear con la mayor claridad el problema de las mutuas relaciones entre estado y derecho, e intentar una solución correcta.

Podemos decir que el origen de una dirección social es la política y el derecho que converge en la dirección social para poder a través de esta llevar a cabo los fines que les son propios a las dos disciplinas que son: llegar al fin común de una comunidad racional como tal que son el bien común concebido como el trampolín para que el hombre consiga su realización temporal y su realización intemporal.

⁸¹ Sánchez Agesta Luis. TEORÍA Y REALIDAD EN EL CONOCIMIENTO POLÍTICO. Universidad de

3.-Elementos de la Dirección Social.

Tres fundamentos principales ya se han estudiado Sin embargo se insiste en hacer algunas consideraciones sobre la importancia que tiene estudiar sistemáticamente la actuación de los dirigentes sociales. Se trata de dar a estos un conjunto de normas orientadoras, con toda la fundamentación científica necesaria, para que su fundación directiva tenga la debida eficacia.

Ahora bien, para facilitar la exposición de las siguientes ideas generales que pretenden sintetizar lo que se ha denominado la Dirección de los Grupos Humanos, nos valorem de lo siguiente:

La ciencia de la Dirección Social es una disciplina práctica, normativa. Tiene por objeto material la conducta de los dirigentes sociales. Su objeto formal es la eficacia de la actividad directiva.

La ciencia de la Dirección Social tiene tres fundamentos: uno Sociológico, otro en el campo de la Antropología Filosófica y de la Ontología Social y el tercero de carácter ético.

Estos fundamentos pueden explicarse así: el fundamento Sociológico, lo proporciona la Sociología científico-empiriológica y las ciencias sociales particulares. De ellas se obtiene el conocimiento de la realidad concreta histórico- cultural de los grupos sobre los cuales se ejerce la actividad directiva.

Este fundamento es la base objetiva y real que la dirección social necesita. Los dirigentes no actúan con hombres abstractos. Encauzan la conducta de

hombres concretos, que viven en un “aquí” y en un “ahora”. Son hombres que piensan, quieren, desean, reaccionan, de acuerdo con sus antecedentes histórico- culturales y según las condiciones del medio físico-geográfico en el que se encuentran.

Y estos hombres forman grupos, y los grupos también tienen sus características propias e inconfundibles. Lo mismo es que el grupo sea pequeño o grande, desde la familia hasta la nación o conjunto de naciones. La Sociología, la Historia, la Demografía, la Geografía Humana, la Ecología y otras ciencias constituyen a la consolidación de este fundamento indispensable.

Sobre esta base objetiva y real se estructura la

Primera Norma de la Dirección Social:

“ La DIRECCIÓN SOCIAL, para ser eficaz, debe apoyarse en el conocimiento de la realidad concreta de los grupos humanos sobre los cuales dicha dirección se ejerce”.

¿La validez de esta norma? Basta tener en cuenta los hechos.

La experiencia de los propios dirigentes lo dice: ¡Cuántos fracasos han ocurrido por el desconocimiento de la realidad concreta a la que se refiere la Norma!

Los dirigentes sociales conforme a esta primera norma deben tener clara conciencia que en nuestra sociedad pluralista, es decir, de las posibilidades favorables y desfavorables que la actuación de los grupos tiene en relación con los fines propios de la sociedad en general.

Y lo mismo se ha de decir de la estructura propia de la civilización contemporánea, a través de la cual se refleja la jerarquía de valores que da sentido a la conducta de los hombres en lo personal y de las instituciones formadas por ellos.

Y de nuevo aparecen las quejas: ¡Cuántos errores y fracasos tienen su causa en el desconocimiento de la realidad concreta de las agrupaciones humanas sobre las cuales se ejerce la función directiva!

El fundamento filosófico: Antropológico y Ontológico-social.

El fundamento sociológico se refiere a una realidad humana y social de carácter histórico y por lo mismo cambiante, transitoria, fenoménica.

En cambio, el fundamento filosófico se refiere a una realidad humana y social de carácter ontológico, esto es, esencial, permanente e inmodificable.

El fundamento sociológico le muestra al dirigente un conjunto de situaciones que caracterizan a los grupos en su individualidad circunstancial. El fundamento ontológico le dice al dirigente que cada grupo está integrado por personas humanas cuyas notas esenciales son las mismas porque en ellas está la universalidad de la naturaleza del hombre; y le dice, además, que en cada grupo existe el principio de unidad llamado orden y la finalidad perseguida por el grupo conocida como el bien común; en la inteligencia que los principios del orden y del bien común son igualmente inalterables, permanentes, como corresponde a la esencia de toda entidad social.

Este fundamento ontológico coincide con la:

Segunda norma de la dirección social:

FALTA PAGINA

No. 154

La Dirección Social, como la estamos considerando aquí, es una ciencia de la conducta. Por lo tanto, pertenece al orden práctico de la moral. Y por ello mismo debe justificar éticamente los fines a cuyo servicio se encuentra. Esos fines le son señalados por la Moral Social, por la Política, por la Economía, por la Pedagogía y por aquellas otras disciplinas orientadas a la reforma de la vida social.

Ahora bien, estas ciencias del deber ser de la sociedad están obligadas a justificar en primera instancia, o sea teóricamente, los fines que les señalen a la Dirección Social; pero esta tiene el derecho, desde un punto de vista práctico-existencial, de reclamar en segunda instancia la justificación ética de los mismos fines cuando las ciencias antes mencionadas no hubieren cumplido con la obligación que en la instancia primera les corresponde.

Se quiere decir con esto que los dirigentes sociales no pueden eludir su responsabilidad personal en la inmoralidad de los fines cuya realización pretenden, alegando que tales fines les fueron señalados por los criterios políticos, económicos, educativos o jurídicos imperantes en la sociedad.

Esta pretendida exculpante se ha hecho valer frecuentemente por los "administradores técnicos" aduciendo que su actuación no tiene vínculos con la moral, sino con la eficiencia técnica de su profesión.

Por supuesto, esta actitud es insostenible. Pero indirectamente sirve de apoyo a la:

Tercera Norma de la Dirección Social:

"La eficacia de la dirección social exige la justificación ética de los fines que a la función directiva se les señalen".

Es muy comprensible que la eficacia de la dirección social esté en razón directa del conocimiento de la realidad concreta histórico-cultural de los grupos objeto de dicha dirección, así como del respeto que se tenga a la dignidad del hombre, al orden social y al bien común de las agrupaciones dirigidas, como lo prescriben las normas que se acaban de mencionar.

Pero no es igualmente fácil entender que la eficacia de la dirección esté tan directamente relacionada con la justificación ética de los fines que se pretende alcanzar, según lo indica la tercera norma.

Una de las causas por las cuales surge esta dificultad de comprensión consiste en confundir la eficacia con la eficiencia.

Veamos esto por un momento: La Dirección Social habla de eficacia porque ésta consiste -como se le considera aquí- en la adecuación de medios afines en el campo de conducta moral, en tanto que la Administración -especialmente la administración de empresas- se refiere a la eficiencia porque ésta consiste en el relacionamiento de causas y efectos en la esfera de la actuación técnica. Y la Administración se ostenta casi siempre como perteneciente a la tecnología de nuestra civilización.

Ahora bien, como los dirigentes sociales han recibido hasta ahora una formación preponderantemente técnico-administrativa, siempre se han considerado como responsables únicamente de su eficiencia profesional, es decir, desligados en absoluto de la responsabilidad moral derivada de la justificación ética o no de los fines que a su labor directiva se les señalen.

Pero ahora la Dirección Social toma una posición bien clara: los dirigentes sociales, si quieren lograr una verdadera eficacia en su actuación, deben asumir la responsabilidad moral de exigir que los fines políticos, económicos,

educativos y de reforma social en general, tengan una justificación ética plena, la cual consiste en que dichos fines concuerden y armonicen con los valores de la dignidad humana, del orden social y del bien común. Esta exigencia puede expresarse gráficamente de acuerdo con el esquema mental que hemos señalado, en el que se advierte lo que venimos diciendo.

Si queremos apreciar todo el valor y la gran trascendencia de esta tercera norma, tengamos en cuenta que su cumplimiento implica la posibilidad de corregir muchas de las desviaciones de nuestra civilización, precisamente aquellas ya estudiadas anteriormente con la denominación genérica del humanismo antropocéntrico o de la civilización de la inmanencia.

Además, la realidad que todos vivimos a diario nos dice que la actuación de los dirigentes sociales cuando persiguen fines inmorales porque con ellos se lesiona la dignidad de los hombres a quienes se dirige o sus legítimos y justos intereses o derechos como grupo, es una actuación que a la corta o a la larga resulta ineficaz y provoca resistencias, oposiciones, cuando no abiertas rebeldías de los subordinados.

Las normas funcionales de la Dirección Social.

Las tres normas ya mencionadas pueden considerarse como las normas primarias o fundamentales de la Dirección Social.

Existen otras que pueden denominarse normas funcionales porque se refieren a la planeación, a la organización, a la integración y al control, como funciones auxiliares de la dirección misma. La relación entre ésta y aquellas es naturalmente la eficacia de la labor directiva. Los planes, la organización, la integración y los **sistemas de control**, son otros tantos medios de los que la dirección se vale para ser más eficaz.

Estas normas funcionales tienen por objeto orientar el criterio de los dirigentes, infundir en ellos un espíritu humanista, de justicia y de respeto a la persona de los dirigidos, así como de promoción del orden y del bien común de los grupos y de la sociedad en general.

Muy brevemente se pueden mencionar las ideas inspiradoras de estas normas funcionales:

En la planeación

Reconocer en los subordinados el derecho a tener información sobre los planes que afectan a su trabajo o a sus actividades, y darles, dentro de los márgenes que la prudencia aconseje, la participación que les corresponde en su elaboración. Esto contribuye a crear la responsabilidad solidaria de su ejecución.

En la organización.

Considerar que toda organización es, en su esencia, un orden social de naturaleza jurídica en el que deben ligarse con un espíritu de justicia las obligaciones, los derechos, es decir, las responsabilidades y facultades que a cada hombre le corresponde según sus actividades y las relaciones que lo ligan a los demás.

Los dirigentes sociales están en posibilidad de encauzar a las organizaciones en el sentido positivo de la socialización, haciendo de ellas los medios adecuados para que sus integrantes tengan más amplio acceso a los bienes de la civilización, y jamás deben usarlas como instrumentos de opresión o para su propio provecho.

En la integración.

A través de esta función los dirigentes sociales deben fomentar las virtudes del bien común, la solidaridad, la cooperación, la participación y la formación, en consecuencia del verdadero espíritu de grupo.

La integración, además, debe ser expresión de una creciente madurez de la personalidad social de los componentes del grupo, o lo que es igual, de una creciente aptitud para convivir dentro del orden.

Sin embargo, la verdadera integración presupone el ejercicio de una auténtica libertad de los integrantes de los grupos y de un efectivo respeto de dicha libertad por parte de los dirigentes. La integración nunca debe tomarse como ocasión para disfrazar odiosas manipulaciones psicológicas ni mucho menos como oportunidad para convertirla como instrumento de despersonalización.

En el control.

Debe quedar bien claro que las medidas **de control** no son grilletes ni mordazas, sino medios honestos de autodisciplina, capaces de motivar el deseo de desarrollo personal.

El control no elimina la libertad sino al contrario, la supone, para estimular el sentido de responsabilidad y el anhelo de superación.

Es importante ahora que señalemos los elementos de la dirección social precisar como estos derivan de los conceptos de política y derecho.

La acción política es, propiamente, la política práctica. La que tiene una relación directa con el poder. Es lo que todos conocemos como "La política"

El pensamiento político es, en realidad, la política teórica. Es la política que preocupa a los intelectuales, a los investigadores, a los tratadistas. Es la política que vive en el mundo de las ideas. Es lo que con propiedad podemos llamar “lo Político”.

La política es actividad interesada. Lo político es reflexión desinteresada. La política se ejerce en las plazas públicas. Es discurso, reclamación, voto, decreto o ley. Lo político es meditación sobre lo que hace la política. Es ahondamiento de la conducta comprometida con la autoridad y el poder. Lo político vive en el recinto de la inteligencia. Es la lección en la cátedra. Es página o libro. Es discusión de profesores. Es patrimonio de hombres de ciencia o de filósofos.

La política práctica o acción política puede definirse siguiendo las opiniones de LUIS SANCHEZ AGESTA ⁸² como “la actividad innovadora que se ejerce para establecer, desarrollar, modificar, defender o destruir el orden jurídico fundamental de la sociedad”.

Es evidente que esta actividad es propia del gobierno, y como sujeto-agente de la autoridad del Estado. Aunque también es cierto que no toda acción gubernamental es acción política. Parece que muchos tratadistas consideran que solo es política la actividad “innovadora”, la que promueve, orienta o influye de alguna manera sobre el orden establecido. Se distingue, así, “la acción política” de las “funciones administrativas”. La expedición de **las leyes básicas** del orden jurídico, es, sin duda, una acción política. En cambio, las labores rutinarias de las dependencias del Poder Ejecutivo son puramente administrativas. Una sentencia judicial no es un acto político. Pero las decisiones gubernamentales que cambian la estructura económica, si lo son

⁸² Ibid pg 78

Ahora bien, la acción política no solo se ejerce desde el poder. También se hace política frente al poder. La llevan a cabo -esto es evidente- los partidos políticos. Al menos en teoría. Porque, en realidad, las cosas ocurren de diferente manera. La acción de los partidos subsiste en la estructura democrática tradicional según los cánones del viejo liberalismo. Pero en la sociedad pluralista de nuestro tiempo quienes verdaderamente actúan son los grupos organizados que llegan a constituirse en centros de poder: bien por su fuerza económica, bien por la influencia social del número de asociados, bien por el empleo de la fuerza publicitaria de los medios de comunicación, etc. Estos grupos son llamados grupos de presión. Es cierto; pero su presión es acción política frente al poder.

Considerando en su conjunto la acción política ya sea desde el poder o frente al poder hemos de agregar que se trata de la política como una manifestación concreta de la vida del Estado, tomando a éste en su más amplia acepción, es decir, como la entidad total que abarca los múltiples grupos que integran a la comunidad social, el territorio en que ésta se encuentra, a la autoridad que la gobierna, al orden jurídico que la rige y a los fines que la propia sociedad persigue. Por esto el Estado es la sociedad políticamente organizada. Y la política es la acción que encauza su existencia.

Como elementos de la dirección social tenemos los indirectos y los directos los indirectos como ya se ha señalado bastante son EL ESTADO LA POLÍTICA Y EL DERECHO y como elementos directos señalaremos que son los **medios de control** que rigen las instituciones donde podemos ubicar a los registros y en especial al público de la propiedad y a sus principios rectores

4.- Registros como elementos de la Dirección Social.-

La población, como elemento humano del Estado, aparece estrechamente vinculada con el territorio, del cual no puede desprenderse sin perder su calificación política. En efecto, hay muchas agrupaciones sociales para las que es esencial el elemento humano -la familia, la escuela, una sociedad mercantil-, pero no dependen de la adscripción a un lugar determinado. Pueden cambiar de domicilio sin que se alteren sus relaciones fundamentales. Otras asociaciones pueden incluso tener carácter internacional, como la Iglesia Católica o los partidos comunistas establecidos en diversos países. El Estado, en cambio, necesita forzosamente de un territorio para ejercer sus funciones de servicio, coordinación y control. Una población habitualmente nómada no puede dar origen al fenómeno político propiamente dicho (ni a los registros). Se requiere su asentamiento permanente en un territorio. De aquí que todos los autores de Teoría del Estado hagan intervenir al territorio como un elemento indispensable de la definición del mismo Jellinek⁸³, por ejemplo, llama al Estado, ceñidamente, una “ corporación territorial dotada de poder de mando originario”

Poco importa que el territorio sea grande o pequeño, rico o pobre, continental o insular. En el mundo actual hay Estados con territorios inmensos y muy abundantes en recursos, como E.U., Canadá, etc. y otros con territorios muy pequeños, como El Salvador, Andorra, etc.

El territorio es un elemento que da fuerza y riqueza al Estado y en muchas ocasiones ha sido objeto de envidia para los vecinos. Muchas guerras, en la historia antigua y en la moderna, han tenido como causa las ambiciones territoriales. una salida al mar, una zona agrícolamente muy fértil, un terreno bien provisto de minerales o petróleo. Y no cabe duda que la geografía

⁸³ Jellinek Jorge “TEORÍA GENERAL DEL ESTADO”, pg.147 editorial Taunus Madrid

determina muchas veces la política de los Estados de una manera decisiva. Es la " Geopolítica, que ha sido siempre tan cara para las potencias imperialistas.

Por lo demás, el territorio del Estado abarca no solamente la superficie, con sus campos, montañas, ríos y lagos, sino también el subsuelo, con sus minerales, el espacio atmosférico, y las costas y litorales, con su extensión de mar territorial. Las características de cada uno de estos elementos, así como las fronteras o límites del Estado, están fijados por la Constitución Política del propio Estado y los tratados internacionales celebrados con sus vecinos, así como por las convenciones internacionales multilaterales.

Surgen los registros como una necesidad de control por parte del Estado en un principio como una necesidad de saber como se divide el territorio en un aspecto interno, como se divide la población, como se explotan los recursos minerales, como se internan los extranjeros a su ámbito espacial de validez, todos los registros que establece el estado deben ir encaminados a una sana dirección social, estos registros deben estar regulados por principios justos y universales.

Sin duda alguna el territorio forma parte importantísima de la teoría del Estado y en el presente trabajo ahondamos en su importancia ya que de esta derivaremos la importancia del control que el Estado tenga sobre su territorio internamente y de los principios jurídicos de que se auxilia para llevar la dirección social. Así pues, el territorio cumple dos funciones muy importantes para la vida del Estado. Desde luego, una función negativa, consiste en señalar al Estado sus límites, sus fronteras, el ámbito espacial de validez de sus leyes y órdenes. Esto es indispensable para que haya seguridad jurídica y paz en las relaciones entre los Estados. Y esas fronteras son fijadas o por el propio Derecho interno de cada Estado –su Constitución Política- o por convenios internacionales denominados tratados de límites. Es evidente que son estos últimos, cuando son debidamente respetados por las partes celebrantes, los que

mejor aseguran el equilibrio y la justicia entre los Estados y evitan los excesos de una autodeterminación demasiado influenciada por el espíritu nacionalista. Esto no quita que haya casos, reconocidos por el Derecho Internacional, en que el principio de la impenetrabilidad del territorio de un Estado sufra excepciones, como es cuando la competencia está repartida entre dos o varios Estados o suspendida cuando el territorio de un Estado sea administrado por otro. Pero éstas son excepciones.

La otra función del territorio es positiva, y consiste en dotar al Estado del instrumento físico necesario para el cumplimiento de su misión de servir al bien Público temporal. El territorio, en efecto, permite al Estado realizar sus funciones de control, de Dirección social y vigilancia sobre la población, por medio de las oficinas aduanales y de migración que son en realidad registros de control poblacional; de regulación de las importaciones y exportaciones, a fin de mantener equilibrada la balanza de pagos; de averiguar las entradas y salidas de extranjeros y evitar las que sean nocivas al país; de prestar servicios públicos tales como caminos, carreteras, aeropuertos, obras portuarias. Y en las relaciones con los Estados vecinos, proporciona al Estado las líneas de defensa para evitar invasiones extranjeras que pueden llegar a privar al Estado de su existencia misma como unidad soberana e independiente esto para que el estado cumpla con su finalidad de conductor y director de la política para llevar a la sociedad a un bien común.

El territorio resulta así un elemento imprescindible para el Estado. Sin él, no puede cumplir sus funciones. De aquí se sigue que si el Estado no puede actuar ni mantener siquiera su existencia sin contar con su territorio, debe tener un verdadero derecho sobre el mismo. Ese derecho, desde luego, no puede ser un derecho personal, porque no se ejerce sobre personas sino **sobre cosas**. No es un derecho de soberanía o de imperio, que implica ejercicio de autoridad sobre personas humanas. Resulta por eso ambigua la fórmula soberanía territorial, porque la soberanía se ejerce sobre los seres humanos que habitan en

un territorio, pero no sobre el territorio mismo. Aquí la importancia de un registro de propiedad individual que contenga principios rectores para la sana convivencia de los particulares, así el Estado a través del mismo conservará el control político de su territorio

El derecho sobre el territorio no puede ser sino un derecho real, un derecho de dominio. Y sin duda un derecho real eminente, por razón de la supremacía del Estado. Un derecho que se extiende a todo el territorio, pero que no se ejerce con exclusividad, sino que respeta el dominio útil que pueden ejercitar los propietarios particulares sobre muchas porciones del propio territorio. Por ese motivo, por ser a la vez general y limitado en cuanto su objeto, el derecho del Estado no es propiedad. El Estado tiene derechos sobre su dominio privado al igual que los particulares, pero en lo que respecta al dominio público su derecho sólo se manifiestan en casos excepcionales, tales como la expropiación por causa de utilidad pública o la devastación para los fines de la defensa nacional. Todo ello nos lleva a calificar su derecho real como *sui generis*. El jurista alemán Laband le llama un “derecho real de Derecho Público”. Dabin,⁸⁴ con mucho acierto, después de poner de relieve el hecho de que el derecho del Estado encuentra su explicación y justificación sólo en la misión que realiza de **promover el bien público temporal**, lo denomina un derecho real institucional.

Una opinión como la de Michoud⁸⁵, conforme a la cual el derecho sobre el territorio no es en realidad más que un poder sobre las personas, parece injustificable. Ciertamente que todo derecho –aun el real– acaba, en última instancia, por tener un sujeto pasivo universal que está integrado por personas humanas, que están obligadas a respetar su goce y su ejercicio, pero de aquí no se sigue que no haya un derecho directo sobre la cosa, que permite usar y disponer de ella, aun prescindiendo, eventualmente, de las personas. Y ese derecho es real

⁸⁴ Dabin Jean. “DOCTRINA GENERAL DEL ESTADO”. México. Distrito Federal, Editorial JUS. 1955. 2ª edición.

⁸⁵ Cit. Por Dabin. op. Cit., pag.83.

que es exclusivamente de los particulares, el Estado a través de su orden jurídico le marca principios de equidad y justicia para así lograr una dirección social oportuna.

Sin embargo, de la importancia que tiene el territorio para el Estado y del derecho que éste tiene sobre él no se concluye, necesariamente, que el territorio sea una parte esencial del Estado, a igual título que la población. Una porción delimitada de la superficie terrestre, por más amplia y rica que se le suponga, no puede constituir la esencia misma del Estado, que es una institución de hombres y para hombres. Tampoco puede comparársele con el cuerpo humano que, junto con el alma espiritual, integra el ser del hombre, ya que el Estado, en sí mismo, es una persona moral y no una persona física.

El territorio, evidentemente, no es más que un medio o instrumento al servicio del fin del Estado. Representa para éste lo mismo que para el hombre, o sea, el suelo que pisa, la atmósfera que respira, el agua con que satisface sus necesidades más vitales. Pero nada más. Es una condición de existencia sin la cual ni el hombre ni el Estado podrían subsistir. Una condición indispensable, *sine qua non*. No llega, empero, ni puede llegar a la categoría de elemento esencial, constitutivo del ser mismo del Estado. Algo más que el simple territorio y una población unida por diversos lazos de solidaridad se requiere para formar el Estado. Es preciso que aparezca la formación propiamente política para que nazca la agrupación estatal, como algo distinto de otros grupos sociales. Y esa formación política se integra con elementos de carácter espiritual, cuando al impulso natural de sociabilidad del hombre (causa eficiente del estado) se une la idea de un bien superior que se trata de realizar (causa final del Estado) y un poder que **encauza** los esfuerzos a la realización de sé bien (la autoridad como causa formal del Estado).

Muchos autores modernos, llevados quizá por una tendencia excesiva hacia el formalismo jurídico y guiados por una mentalidad positivista, no ven en el

Estado más que la población, el territorio y el gobierno. Añaden tal vez, el orden jurídico. Pero ignora el bien de la agrupación estatal como si fuera un elemento irrelevante. Con ello cometen un grave error puesto que es el fin el que polariza las voluntades de los hombres para constituir el Estado, como ya lo había visto Aristóteles y lo había consignado en el comienzo del libro primero de su política (toda comunidad se construye en vista de algún bien).

Por lo tanto todo estudio a fondo del estado, que vaya más allá de su realidad puramente fenoménica-en la cual lo primero que aparece es el poder con su fuerza irresistible- no puede prescindir de lo que es el alma de la organización política, su principio vital su motor interno: el fin. Es la finalidad del Estado, en efecto, la que da unidad a gobernantes y gobernados. Es la idea objetiva de un bien superior, que no pueden realizar las comunidades menores, la que aglutina las voluntades e los miembros de la sociedad para constituirse en Estado. Y es ella también la que determina la competencia de sus órganos y la orientación decisiva de todas sus funciones. Así pues el Estado con los controles de que debe hechar mano como son propiamente los registros (de propiedad, de migración, de población, de estado civil, de derechos políticos etc.) debe llevar una sana dirección social que lleve a los hombres en lo individual a conseguir sus fines temporales. Estos registros deben regirse por principios universales que serán válidos en todo tiempo y lugar en una sociedad racionalmente evolucionada, porque participan intrínsecamente del concepto de justicia y equidad.

Ha sido clásico en la historia del pensamiento político considerar como fin propio del Estado el bien común. Y esta es una verdad innegable. Pero la teoría moderna del Estado ha tratado de precisar un poco más el concepto y ha

hablado de “ bien público” y de “ interés general”. La precisión es correcta porque, si se analizan atentamente las cosas, hay bien común en toda la sociedad, por pequeña que sea. Es el bien de los miembros de la colectividad que se sobrepone al de cada uno de ellos en orden al fin social. En este sentido, hay bien común en la familia, en el municipio, en el sindicato, en la escuela, la asociación civil, en la sociedad mercantil, en el partido político. Pero ese bien sigue siendo particular y restringido porque se refiere únicamente a los asociados, y muchas veces puede entrar en concurrencia y pugna con el de otros grupos. En cambio el bien que persigue el Estado es el de toda la colectividad, por encima de los intereses particulares de los individuos o grupos. Por eso se le puede llamar Bien público general. Y para distinguirlo del bien que persiguen las asociaciones religiosas- especialmente el de la Iglesia Católica- que por su amplitud es universal en el orden del espíritu, se le denomina bien público temporal.

Lo que distingue ese bien público de los binen particular no es tanto el agente que lo realiza como pretendía el formalismo jurídico.

El Estado tiene que tomar en cuenta el principio de subsidiariedad esto es que **los controles a los que hemos hecho referencia no mengüen** en forma alguna los derechos de los particulares ni restrinjan su libertad, por el contrario deben propiciar a la sana convivencia de los individuos que forman la sociedad y así los registros señalarán los derechos que en su caso tengan los particulares y el Estado los defenderá contra otros particulares e incluso contra el mismo

El Estado trata de establecer el orden y la paz en la vida social, **mediante una serie de medidas de seguridad material y de regulación jurídica como son los registros**. Esa es la necesidad más elemental y urgente a la que debe atender y la que justifica de inmediato su existencia misma como Estado. Hay

un orden material que el Estado salvaguarda por medio de diversos controles y de principios rectores.

Los intereses encontrados de los individuos y los grupos, las pasiones desatadas del odio, rencor, producidas por el choque de intereses subjetivos como son la propiedad privada o los derechos derivados de la filiación, el Estado como órgano rector debe interponer medidas de control con principios bien cimentados para guiar a la comunidad a través de la dirección social a los fines de una sociedad racional como tal.

El orden que imponga el Estado si ha de ser legítimo, deberá estar por principios rectores justos esto quiere decir que no solo ha de ajustarse a la ley positiva sino a los principios éticos del derecho. De aquí que pueda decirse, con toda razón que el Estado ha de buscar el orden y la paz por medio de los principios rectores de las instituciones que sean acordes al derecho y la justicia.

5. Principios Registrales como elementos de una sana Dirección Social.

Los principios rectores de las instituciones como ya lo vimos en el capítulo relativo son los fundamentos inmutables en todo tiempo y lugar que rigen las instituciones

También ya quedó demostrado que esos principios deben tener o participar de los conceptos de justicia y equidad.

La importancia de tales principios para la dirección social para este momento deben saltar a la vista con la obviedad que da la observación metodológica.

Es decir para que el Estado a través de las instituciones pueda ejercer un control, una organización de sus factores de poder, una dirección de la población hacia el bien común debe tener los principios que rigen las instituciones, delimitados dentro del campo del derecho y no-solo del derecho positivo sino dentro de la acepción conocida como derecho justo o derecho ético.

Recordando la famosa definición de Ulpiano de justicia y aplicándola a la importancia de los principios registrales como elementos de una sana dirección social afirmaremos que los principios registrales deben de dar a cada quien lo suyo de acuerdo a su naturaleza racional y en este caso agregaremos a su naturaleza social para poder arribar al bien común.

Dentro de los capítulos anteriores hemos visto la evolución histórica de los registros y la forma de controlar la propiedad privada en la antigüedad, hemos también visto una constante en los registros que son los principios rectores de los mismos.

Podemos a estas alturas sin temor a equivocarnos afirmar, que los principios de toda institución que participan de la inmanencia de la justicia perdurarán en todo tiempo y lugar, independientemente del sistema de gobierno o avance científico que tenga un pueblo.

Así las cosas los principios que rigen el Registro como son el de legalidad y el de seguridad jurídica por mencionar dos de los más importantes son elementos que el Estado toma para usarlos como herramienta para la dirección de la sociedad.

Necesario es a estas alturas mencionar que todos y cada uno de los principios mencionados en el capítulo tres han coadyuvado en el devenir del tiempo a conducir a las distintas comunidades desde la israelita hasta nuestros

días hacia una meta que es la sana convivencia y sobre todo la paz social, para que estos conceptos a su vez, sean escalones que lleven al hombre a la consecución de sus multicitados fines temporales e intemporales.

CAPITULO QUINTO.-REPERCUCIÓN PRÁCTICA EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO.

1.- Finalidad de los Registros en el Derecho Mexicano.

Lo importante es determinar si en el Derecho positivo mexicano vigente estos principios rectores de la institución llamada registro público son aplicables.

Para comprender el presente tema tenemos que recordar los principios de la teoría política y de la finalidad del derecho como ordenador de la acción de los hombres, justa y encaminada al bien común.

Creemos firmemente que en el fondo de toda verdadera política esta esa subordinación de los valores éticos del derecho. En el *homo politicus* que al fin y al cabo no es más que el ser humano que se mueve al plano de la vida comunitaria, hay un ansia irrefrenable de libertad y bienestar, de orden y paz, de seguridad y de justicia, que son precisamente los valores postulados por el Derecho. Todo lo demás no es más que una desviación, una tergiversación, un escamoteo de la política genuina, una caricatura.

Por eso nos parece que en la configuración de lo político no basta afirmar lo fáctico. Lo fenoménico, sino que es necesario insistir en la nota valorativa. Seguimos en esto la opinión de Aristóteles⁸⁶, conforme a la cual: "En todas las ciencias y artes el fin es el bien, éste es el mayor y principal objeto de la suprema disciplina entre todas que es la política", tema al que ha pretendido el presente trabajo llegar.

⁸⁶ Aristóteles, edición mexicana de Editorial Porrúa, colección Sepan Cuantos, México, 1967, p.157

En consecuencia, el bien de la ciudad es la justicia, esto es el bienestar público. De aquí se derivan consecuencias preciosas para la teoría política, como son la concepción de la política al servicio del bien común, entendido éste como “el conjunto de condiciones sociales que hacen posible y favorecen en los seres humanos el desarrollo integral de su persona”, y la sujeción incesante del Estado de Derecho.

Hemos visto en un análisis de la naturaleza social del hombre y de su disposición a vivir en una comunidad organizada territorialmente bajo un poder de dominación, cual es la dimensión específicamente política de la vida humana. Veamos ahora como las notas propias de lo político aparecen, como un denominador común, en los fenómenos y sistemas registrales que uniformemente calificamos de políticos en la actualidad.

Si analizamos las noticias que nos dan diariamente los periódicos y las revistas o ahora con los adelantos científicos que vemos vía satélite o por cable, los noticieros a lo largo del mundo referentes a los sistemas políticos de los Estados que se encuentran a muchos kilómetros de distancia, por ejemplo la declaratoria del triunfo en Sudamérica de un presidente que años antes promovió un golpe de Estado, y arribando al poder con una serie de actos altamente proselitistas (política electoral); O la integración en Europa de una misma moneda (política monetaria); o el estudio de reformas educativas para satisfacer las exigencias y rebeldías juveniles de estudiantes, técnicos y universitarios en Afganistán (política educativa); o la resolución de aplicar o no sistemas anticonceptivos (política demográfica), o la lucha de un país por su soberanía e independencia para no someterse a presiones imperialistas como es el caso de Irak, (política internacional), nos damos cuenta que pese a la diversidad de idiosincrasias y de formas de gobierno siempre hay una serie de principios o notas comunes que emanan de su naturaleza política, Y son esas notas precisamente, las que vienen a confirmar a posteriori las propiedades que

en un análisis teórico hemos encontrado en los actos políticos. Los registros o controles que usa el Estado para la consecución de los fines propios del mismo v.g. el registro público de la propiedad, -y aquí llegamos a la primera conclusión del presente trabajo- es un ACTO POLÍTICO DE CONTROL, mismo que para que cumpla con su función de elemento de una justa y sana dirección social debe estar regido por principios éticos válidos en todo tiempo y lugar.

Los modernos cultivadores de la ciencia política POSITIVA señalan semejanzas y diferencias en los sistemas políticos que son de gran relevancia para la delimitación de lo político. Nos referimos solamente a las primeras, por ser LAS QUE MÁS INTERESAN a nuestro propósito de encontrar los atributos propios de los actos políticos en el conjunto de las actividades sociales siguiendo el análisis político del maestro Héctor González Uribe⁸⁷ encontramos como primera característica de los sistemas políticos la del Control desigual de los recursos políticos. Estos están constituidos por todos aquellos medios por los cuales una persona puede influir en la conducta de otras personas como por ejemplo, el dinero, la amistad, la amenaza de la fuerza, la distribución de empleos, los votos en las elecciones, y muchas cosas más. Una necesidad social es encontrar el acto político que guíe, controle y dirija esos acontecimientos, digamos naturales en toda sociedad.

Hay cuatro razones principales por las que el control sobre los recursos políticos está distribuido desigualmente en todas las sociedades, la primera es la de que por la división de trabajo no todas las personas tienen la misma facilidad de emplear los diferentes recursos políticos. Así un empleado o funcionario del gobierno tiene más información acerca de los asuntos del gobierno que el obrero de una fábrica. La segunda es de que por cuestiones hereditarias unos individuos tienen mayor acceso a los recursos políticos que otros, como pasa con los que son más fuertes, más ricos o más ilustrados. La tercera consiste en

⁸⁷ González Uribe Héctor, "TEORIA POLITICA" editorial Porrúa, 6ª Edición, México 1987.

la diversidad de incentivos y motivaciones que tienen los hombres para alcanzar una meta en la vida y que los califica desigualmente para ser uso de aquellos recursos, ya que el decidido y entusiasta alcanzará lo que el pesimista y abúlico no conseguirán jamás. Y la cuarta es la que esa misma diferencia de motivaciones y de actitudes frente a la vida da una mayor especialización de funciones a las que es preciso proveer, con lo cual los recursos políticos tendrán que estar más ampliamente en manos de los más aptos. Autores modernos dicen que la influencia política está repartida desigualmente, esta situación, puede reducirse a tres hechos fundamentales:

1. A la desigualdad en la distribución de los recursos políticos.

2. A las diferencias e habilidad con las que los hombres manejan sus recursos políticos.

3. A las variaciones en el grado de extensión con el que los distintos individuos usan sus recursos para propósitos políticos, y que dependen, en última instancia, de las motivaciones originadas por la distinta preparación y experiencia de los sujetos. Hay que anotar que un individuo o grupo de individuos cuando ejerce sobre sus conciudadanos poder o influencia y polariza la influencia de ellos esto los convierte en líderes de la comunidad. Estos líderes de la comunidad deben de señirse a los principios rectores de las instituciones para que ese liderazgo no se quede allí sino que se convierta en una auténtica dirección que sea llevada acorde a los principios éticos del derecho, así las cosas, la finalidad de los registros en el derecho mexicano es estar regidos por principios pasados por el cariz de la justicia para controlar a los líderes de la comunidad y puedan ejercer una sana dirección social.

Los sistemas políticos se caracterizan por tener finalidades contrapuestas. Los miembros de la comunidad persiguen fines y utilizan medios que no siempre concuerdan o se armonizan entre sí, sino que con frecuencia se

contraponen, entran en conflicto. Para que esos conflictos no degeneren en violencia y destrucción el gobierno pone en juego sus elementos de persuasión y aún de fuerza cuando es necesario. De ese modo se obtienen el orden y la paz y la seguridad, principios rectores de los registros y de las instituciones encaminadas a preservar la paz social. Y surge el consenso habitual de la vida política sana.

El derecho positivo mexicano como elemento del Estado para llevar a la consecución del fin propio de una comunidad racional como tal o sea el bien común debe allegarse de todos los medios políticos de control para lograr una sana dirección social.

Con lo anteriormente expuesto en el presente capítulo y el anterior podemos afirmar que los registros en el derecho positivo mexicano si siguen sus principios rectores inmutables, traerán como consecuencia un control por parte del Estado para que la dirección social sea asequible y los miembros de esta comunidad alcancemos nuestro fin temporal e intemporal.

2.- Los principios registrales en el derecho mexicano.-

Harto agotado creemos que quedó el tema pero el presente inciso pretende ahondar en el concepto filosófico de lo que es un *principio* como fundamento y regulación de las instituciones como se mencionó en el capítulo tercero y ver si en el derecho mexicano cumple su función, entremos en materia.

Citando el trabajo de mi señor padre Lic. Tomás Jiménez Guevara ⁸⁸ de quien recibí mis primeras lecciones prácticas de filosofía al decirme hace escasos treinta años que la esencia de las cosas era aquella que las hacía ser una realidad y no otra y que *causa causae- causa causarís* (la causa de la causa es

la causa de lo causado en su tesis intitulada "la sanción de la norma jurídica desde el punto de vista filosófico Jurídico" en su capítulo segundo hace mención de los conceptos filosóficos de ley, regla y norma.

Verteremos algunos conceptos de aquel trabajo por ser universales y excelentemente explicados:

"RECTA DISPOSICIÓN DE LOS MEDIOS AL FIN" con esta frase el Lic. Jiménez Guevara resumía que: " todos los seres participan de un orden en su existencia y que ese orden está de tal manera ligado y encuentra su fundamento en las leyes que lo rigen, que si no cumplen con esas leyes, la no-realización de lo que prescriben trae como consecuencia inmediata una alteración en el mismo orden, que se traduce en la imposibilidad para lograr el fin al que todos los seres tienden de acuerdo con su naturaleza. Por tanto para no alterar ese orden, para no abandonar la ruta que conduce al fin de cada ser es necesario adecuarse a lo que las leyes expresan. "

Entiéndase por ley en su sentido amplio "LA RELACIÓN NECESARIA QUE DERIVA DE LA NATURALEZA DE LAS COSAS"

NATURALEZA.- TOMA ESE NOMBRE LA ESENCIA EN CUANTO ES EL FUNDAMENTO O PRINCIPIO DE LAS OPERACIONES DEL SER Y ESENCIA ES AQUELLO POR LO CUAL UN OBJETO ES LO QUE ES Y NO ES OTRA COSA.

Entre los actos humanos es conveniente distinguir entre los actos que se refieren al HACER HUMANO (FACTIBILUM) de los que pertenecen al obrar humano (AGIBILUM).

⁸⁸ Jiménez Guevara Tomás, Tesis "LA SANCIÓN DE LA NORMA JURIDICA DESDE EL PUNTO DE

Los primeros o sea los que se refieren al ORDO RERUM FACTIBILUM son los actos que aunque se realizan con conocimiento y libre voluntad, no tienden al perfeccionamiento del que los ejecuta, sino que su finalidad es distinta; son actos que se proyectan al exterior y que en alguna forma quedan objetivados; vgr. Las obras de arte, las obras técnicas, etc.

Los segundos, o sea los actos humanos que pertenecen al ORDO RERUM AGIBILUM son aquellos actos que no se proyectan al exterior sino que tienden al perfeccionamiento del sujeto mismo que los ejecuta; es decir, tienden a la realización de su bien racional. Estos son los actos que la necesidad moral nos constriñe a realizar.

Para concluir con este punto, podemos decir que entre los seres ya sean materiales o espirituales, existen relaciones necesarias que derivan precisamente de su naturaleza; y que la expresión o fórmula enunciativa de una relación necesaria, es lo que se da propiamente el nombre de ley.

En este orden de ideas y siguiendo al Lic. Jiménez Guevara podemos afirmar que los principios rectores del registro público son Leyes en su sentido lato ya que la expresión o fórmula plasmada en los ellos, derivados de su naturaleza tienden a la realización de la función propia de dicha institución que conllevará a la realización de la comunidad actualizada en su bien racional.

3. Los principios registrales como coadyuvantes de la dirección social.

Seguiremos a Santo Tomás de Aquino "Para instaurar la vida buena para la multitud se requieren tres cosas. La primera que la multitud sea constituida en la unidad de la paz. La segunda que la multitud unida por el vínculo de la paz,

sea dirigida a hacer el bien. y la tercera, que por medio de la actividad del gobernante se consiga un acervo suficiente de objetos necesarios para vivir bien de donde se desprende que para la vida buena de la multitud, instaurada por oficio del rey, es necesario que se mire por su conservación “

En este texto de Santo Tomás nos encontramos nuevamente con grandes principios ético-políticos que tienen perfecta vigencia en nuestros días. No se les enuncia quizá en la misma forma pero se toma su inspiración y se traduce, en lenguaje moderno, en normas legales de alcance internacional o del ámbito interno.

El primer requisito es el de unidad de la paz o en la paz. Se trata naturalmente, de una unidad de orden, una unidad de relación en el terreno

Moral. Santo Tomás no pretende hipostaciar a la multitud y convertirla en un todo absoluto, del que los hombres no serían sino partes. Al contrario los hombres, seres racionales y libres, son la única realidad sustancial. De sus relaciones, en vista de un bien común brotará la sociedad: Y es tarea del gobierno como gestor activo y responsable de ese bien común, el constituir a la multitud en la unidad de la paz, o sea, organizar de tal manera la sociedad que la vida social económica y política pueda realizarse en un ambiente de tranquilidad y orden.

El segundo requisito está íntimamente unido al primero. La UNITAS PACIS es el medio por la que la multitud debe ser dirigida a hacer el bien. Aquí Santo Tomás se coloca en una correcta perspectiva ontológica y axiológica: la unidad de la paz no es más que un medio para un fin, es una causa instrumental; y el fin que se persigue es la realización por la comunidad-gobernantes y gobernados unidos- del valor ético fundamental, el bien. Ya lo había dicho Aristóteles en la política que toda comunidad humana se constituyen siempre en

vista de un bien. Y Santo Tomás agrega una nota muy importante: El gobierno debe dirigir a la multitud a hacer el bien no nada más a aspirar al como un ideal.

El tercer requisito por su parte es una consecuencia lógica de los anteriores. No basta con la buena voluntad o el simple deseo de hacer el bien. Es menester que se den las condiciones necesarias para que de hecho se realice ese fin que se propone. Y entre ellas está- principalísimamente- la suficiencia de bienes económicos. Santo Tomás es no solo un gran pensador, sino también un hombre práctico que conoce la naturaleza humana y sabe que mientras no se satisfagan las más apremiantes necesidades vitales no puede pedirse a los hombres que busquen los bienes más altos. Aún para la práctica de la virtud se requiere que la naturaleza material coadyuve, o sea, que haya una cierta suficiencia de bienes económicos.

Y si examinamos ahora los grandes principios en los que se basa la teoría política en nuestros tiempos, ¿no encontramos que son los mismos señalados por Santo Tomás? Sí sin duda. En nuestro siglo veinte hablan los tratadistas un lenguaje muy semejante al del Aquinatense. JEAN DABIN⁸⁹ por ejemplo, en su doctrina general del Estado, nos dice que el elemento teleológico del Estado, o sea, el fin que persigue, es el bien público temporal y que los elementos formales de dicho bien público son el orden y la paz por la justicia, la coordinación de las actividades de los particulares y la ayuda y suplencia de las iniciativas privada, y subraya a lo largo de su obra la importancia que tienen los bienes económicos para que el Estado siga plenamente su fin.

El bien propio de cada una de las personas singulares no puede darse sin economía o sea sin la recta disposición de la casa, ni sin urbanidad o sea la recta disposición de la ciudad, ya que el bien de la parte no puede darse sin el bien del todo decía Aristóteles, de aquí derivamos la importancia de los principios

⁸⁹ Dabin Jean. "DOCTRINA GENERAL DEL ESTADO". México D.F. Editorial JUS. 1952. 4ª edición.

registrales como control urbano y aún económico para la consecución de los fines propios del Estado.

La ciudad es de aquellas cosas que pueden constituirse por la razón humana, la más principal ya que hacia ella tienden y hacen referencia todas las comunidades humanas: por lo cual si la ciencia principal es aquella que trata de lo más noble y perfecto es necesario que la política sea entre todas las ciencias prácticas, la principal y arquitectónica de todas las demás puesto que considera el último y perfecto bien en las cosas humanas.

El bien de la ciudad es vivir bien, para lo cual cada uno de los miembros de la misma debe aportar su esfuerzo y colaborar con los demás para que la vida subsista y se aleje el peligro de muerte. Estos son los principios del solidarismo contemporáneo.

El hombre está ciertamente ordenado a la sociedad como la parte al todo, y el bien común es superior al privado. Pero esto hay que entenderlo correctamente. Se da tan solo en el orden de valores temporales intramundanos. Cuando está de por medio el destino espiritual último del ser humano, o sea en un orden de valores trascendentes el bien de la persona está por encima de cualquier valor comunitario.

Resumiendo los conceptos podemos ya a estas alturas afirmar que los principios reguladores del Registro Público de la Propiedad son **NECESARIOS PARA UNA SANA DIRECCION SOCIAL** y así como lo menciona Santo Tomás llegar a una sociedad que busque el bien tanto económico como social para así poder llegar al bien común y a través de éste al fin más importante de todo ser de naturaleza espiritual que es la **trascendencia**.

CONCLUSIONES

PRIMERA: En sus orígenes el Registro Público de Propiedad, tenía una finalidad distinta a la que tiene actualmente, originalmente surge como una forma en la transmisión de inmuebles, o bien como un control de tipo administrativo. En la época moderna surge una forma para otorgar seguridad y certeza en beneficio de la comunidad en general, situación que coincide con las sociedades modernas del siglo pasado.

SEGUNDA: Existen tres sistemas registrales a saber, el sustantivo en donde el Registro es elemento existencial o de esencia para transmitir la propiedad de los bienes inmuebles; el constitutivo, en donde el derecho nace con el contrato o acto jurídico pero se perfecciona con la inscripción que es obligatoria y el declarativo en donde la inscripción es meramente de efectos publicitarios. Estos sistemas no son puros pueden en la realidad mezclarse. El sistema mexicano es mixto y recibe gran influencia del sistema español.

TERCERA: Los principios registrales son la base y estructura fundamental de cada sistema registral, son la explicación teórica y práctica del registro de esta forma una legislación en la que los asientos registrales tienen un valor constitutivo sus principios se desarrollan con el mayor rigor posible, siendo la inscripción un requisito necesario para la existencia de cualquier derecho sobre un bien inmueble, nacido sin el requisito del asiento registral. Y una legislación en que el asiento tiene un valor declarativo con eficacia meramente corroboradora, observamos que sus principios llegan a las más amplias concesiones sin rigor ni intensidad apreciables.

El principio de Publicidad en nuestro sistema jurídico se ve disminuido en cuanto a que no se pueden consultar directamente los asientos registrales, por un lado el Registro entrega una copia fotostática de las inscripciones, previo pago correspondiente y cuyos términos no se permiten verificar, únicamente se indica que dicha copia corresponde a la inscripción registral, implicando esto una interminable pérdida de tiempo, injustificadas exacciones de

Dinero, haciendo desaparecer en su conjunto la misma publicidad y seguridad jurídica.

Existe una necesidad de coordinación y concordancia entre el Catastro y el Registro Público a fin de poder identificar los inmuebles de mejor manera y de darle una mejor operatividad al principio de Especialidad en nuestro sistema jurídico registral.

Por el principio de Inscripción, la publicidad inmobiliaria se concreta y manifiesta en forma de asientos y se ocupa de señalar los fines y efectos de las inscripciones dando lugar a la clasificación de los sistemas registrales en Declarativos, Sustantivos y Constitutivos, así como los sistemas Intermedios o Mixtos.

En nuestro sistema registral, el principio de Legitimación o Fe Pública que constituía la piedra angular de nuestro sistema anterior, se ha menguado en el actual, ya que en realidad lo único que ahora ofrece el Registro a los terceros adquirentes de buena fe, es una débil presunción de derecho a su favor, de que el derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo, presunción que, sin embargo, se desvanece ante el texto del nuevo artículo 3009 del Código Civil, que acabó con la verdadera fe pública registral que se fía sin temor a error en los datos objetivos de las inscripciones existentes en el Registro, sobre todo, con la legitimación registral por virtud de la cual el titular registral de un determinado derecho, sea o no el verdadero propietario de éste, puede disponer válidamente

de ese derecho a favor de tercero de buena fe que lo adquiriera en forma onerosa y lo inscriba en el propio Registro, tal y como lo dice la teoría.

Existe la necesidad de ampliar el campo de inscripción para algunos actos jurídicos que por no estar previstos de manera expresa en la ley, escapan a la posibilidad de inscribirse y en consecuencia quedan fuera de este ámbito y esta necesidad surge del amplio crecimiento de las relaciones contractuales del tráfico inmobiliario.

La ley enumera los actos sometidos a la publicidad y de esta forma tenemos, por un lado, la inscripción de todos los derechos reales y por otro, la inscripción de algunos derechos personales, así como la anotación de ciertos derechos litigiosos que recaen sobre inmuebles, pero la enumeración que la ley hace de estos actos es taxativa, así pues, no es posible publicar un acto que no figure en los textos legales que organizan la publicidad.

La publicidad de los actos inscribibles tiene una finalidad expresada en la opiniabilidad, pues la publicidad también tiene una finalidad y un efecto meramente de información y en este caso a la publicidad se la fija un efecto meramente de información y en este caso a la publicidad se la fija un efecto documental.

CUARTA.- El Estado tiene como finalidad el bien de la comunidad a la que dirige para lo cual, a través de la historia se han ido implementando controles, éstos tendrán como finalidad organizar los elementos esenciales del Estado (la población) y sus requisitos de existencia (el territorio).

Así pues esos controles se actualizan en forma de registros (Registro civil, Registro de propiedad). Sabemos que el Estado necesita llegar a su fin,

que como mencionamos es el bien de la comunidad para lo cual debe implementar una sana dirección social.

La dirección social a través de los controles solo servirá si estos están regidos por principios universales válidos en todo tiempo y lugar es decir deben de participar en su esencia de valores tales como son la justicia y la equidad.

QUINTA.- Los principios registrales -al participar de valores trascendentes- han permanecido perennes en el transcurso de la evolución de los pueblos coadyuvando con el Estado como organización política en su dirección social. La comunidad racional en función de su causa final debe tender a hacerle asequible al hombre en sociedad la consecución de sus fines temporales como son la actualización de todas sus potencias y el intemporal que es alcanzar la trascendencia.

BIBLIOGRAFIA

1. Doctrina

ARISTÓTELES, edición mexicana de Editorial Porrúa, colección Sepan Cuantos, México, 1967.

CARRAL Y DE TERESA, Luis.; "Derecho Notarial y Derecho Registral", 12a ed.; México: Editorial Porrúa, S.A., 1993.

CASTRO MARROQUÍN, Martín.; "Derecho de Registro", México: Editorial Porrúa, S.A., 1962.

DE COSSIO Y CORRAL, Alfonso.; "Instituciones de Derecho Hipotecario", Madrid: Editorial Civitas, S.A., 1986.

DABIN JEAN. "Doctrina General del Estado", México, Distrito Federal, Editorial JUS, 1955, 2ª edición.

DÍAZ GONZÁLEZ, Carmelo "Iniciación a los estudios de Derecho Hipotecario", Vol. I y II, Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1967.

DRUKER THOMAS N, "Fundamentos Metafisicos del Orden Moral" 1974 editorial Porrúa

GONZÁLEZ MARTÍNEZ, Jerónimo.; "Estudio de Derecho Hipotecario", Madrid: Imprenta de Estanislao Maestre, 1924.

GONZÁLEZ URIBE Hector ; "Hombre y sociedad el dilema de nuestro tiempo" Editorial , JUS 1ª Ed, 1959 México.

GONZÁLEZ URIBE Héctor ;"Teoría política ", PORRUA ,6ª Ed, 1987, México

GUZMAN VALDIVIA Isaac.; " El conocimiento de lo social" México, Editorial Jus. 1970

GUZMAN VALDIVIA Isaac.; "Doctrinas y problemas sociales "México, editorial Jus.1980.

IGLESIAS, Juan.; "Derecho Romano"(Historia e Instituciones), 11a ed, Barcelona: Editorial Ariel, S.A., 1993.

JIMÉNEZ GUEVARA TOMÁS, Tesis "La sanción de la norma jurídica desde el punto de vista Filosófico Jurídico"Escuela Libre de Derecho, 1963.

JELLINEK JORGE "Teoría General del Estado", editorial Taurus Madrid 1956.

MAGALLÓN IBARRA, Jorge Luis.; "Instituciones de Derecho Civil", México: Editorial Porrúa, S.A., 1990.

MARGADANT S. Guillermo Floris.; "El Derecho Privado Romano" (Como introducción a la cultura jurídica moderna), 19a ed.; México: Editorial Porrúa, S.A., 1993.

MAZEAUD, Henri.; "Lecciones de Derecho Civil" (Traducción de Luis Alcalá-Zamora y Castillo) Tomo II, Volumen III; Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América, 1959-1965.

NUSBAUM, Arthur.; "Tratado de Derecho Hipotecario Alemán", (Traducido por W. Rocés) Salamanca: Editorial Impresora Helénica, 1929.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.; "Derecho Registral", 2a ed.; México: Editorial Porrúa, S.A., 1991.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.; "Historia de la Escribanía en la Nueva España y del Notariado en México", 2a ed.; México: Editorial Porrúa, S.A., 1988.

ROCA SASTRE, Ramón y ROCA-SASTRE MANCUNILL, Luis.; "Derecho Hipotecario", Tomo I, 7a ed.; Barcelona: Editorial Bosch Casa Editorial, S.A. , 1979.

ROCA SASTRE, Ramón.; "Instituciones de Derecho Hipotecario", Tomo I; Madrid: Editorial Reus, 1947.

SÁNCHEZ AGESTA LUIS, "Teoría y Realidad en el Conocimiento Político", Universidad de Granada, Granada (España) 1944.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón.; "De los Contratos Civiles" (Teoría General del Contrato. Contratos en Especial. Registro Público de la Propiedad.), 13a ed.; México: Editorial Porrúa, S.A., 1994.

TECLA JIMENEZ Alfredo "Teoría técnica y métodos en la investigación social "13ª edición México, editorial Taller Abierto, 1985.

REVISTAS.

AGUIRRE, Agustín.; "Principios Hipotecarios", "REVISTA JURÍDICA DE LA UNIVERSIDAD DE PUERTO RICO", Puerto Rico. Vol. XXXII, Núm. 2, año 1963

BORJA MARTÍNEZ, Manuel.; "El Registro Público de la Propiedad en la legislación Mexicana", Primer Ciclo de Conferencias; México. Publicado por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. 1978.

CARRAL Y DE TERESA, Luis.; "Dos Conferencias sobre Principios Registrales", "REVISTA NOTARIAL", México. Núm. 22. año 1955.

CASADO PALLARES, José María.; "El Registro de la Propiedad en Australia actualmente" (Cien años de sistema Torrens), "REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO", Madrid. año XCV. Núm. 368, Enero- Febrero 1959.

MADRIGAL ORTÍZ, Luis.; "Los fundamentos del Derecho Inmobiliario", "REVISTA NOTARIAL", México. Núm. 12 año 1953.

MORO SERRANO, Antonio.. " Los Orígenes de la Publicidad Inmobiliaria", "REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO", Madrid. año LXVII. Núm. 603, Marzo-Abril 1991

PESET, Mariano.; "Los Orígenes del Registro de la Propiedad en España", "REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO", Madrid. año LIV. Núm. 527, Julio- Agosto 1991

2. Legislación

Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, de 1870.

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

Código Civil del Distrito y Territorios Federales, de 1928.

Código Civil para el Distrito Federal, en materia común, y para toda la República, en materia Federal, de 1928.

Ley Federal de Instituciones de Fianzas.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

Código Fiscal de la Federación.

Código de Procedimientos Civiles.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal