ACA-T-2345

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

ACATLAN

EL CONTRATO DE HIPOTECA Y SU PROCEDIMIENTO REGISTRAL, DE ACUERDO AL NUEVO SISTEMA DE FOLIO REAL

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

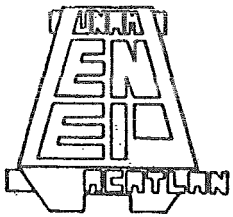
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

ROSALBA G. I. BALTAZAR TOVAR

Asesor:

Lic. Sergio Espejo Lima



M-0094977

México, D. F. 1989

Universidad Nacional Autónoma de México
UNAM
Biblioteca Central
Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

" A MIS PADRES:

DON MELCHOR BALTAZAR PEÑA Y - -
DOÑA CATALINA TOVAR DE BALTAZAR
POR SU DEDICACION SIEMPRE RECTA
Y EXIGENTE A LO LARGO DE MIS
ESTUDIOS POR LO QUE HA SIDO
POSIBLE LA CULMINACION DE MI-
CARRERA PROFESIONAL.

CON TODO EL CARIÑO, RESPETO Y -
PROFUNDO AGRADECIMIENTO POR HA-
BER CONFIADO EN MI Y FOMENTAR -
EL DESEO DE SUPERACION".

" A MI HERMANA SILVIA:

POR SU ESFUERZO, COMPRENSION Y APOYO SIEMPRE POSITIVO PARA LA REALIZACION DE ESTE TRABAJO -- AGRADECIENDO LAS MUESTRAS DE - CARIÑO QUE SIEMPRE ME HA PRO-- PORCIONADO".

" A MI HERMANO SAMUEL:

POR LA AYUDA RECIBIDA A LO LARGO DE MI VIDA, POR SU EMPEÑO EN ENSEÑARME A SER HONESTA, CON TODO EL AGRADECIMIENTO POR ACEPTARME Y APOYARME SIN LIMITACION".

" A MIS HERMANOS:

LILICA, GLORIA Y ALEJANDRA
QUIENES LUCHAN CON SUS PRO
PIOS ESFUERZOS PARA SARLIR
ADELANTE".

" A MIS CUÑADOS:

MASAYUKE A. MIYAGI M.
MA. ELENA ORDOÑEZ DE B.
ALFREDO ALCANTARA R.
POR SU SOLIDARIDAD SIEMPRE
MANIFIESTA".

"A MI ESPOSO,
MIGUEL ANGEL RODIRGUEZ HERNANDEZ
POR SU CARIÑO Y PACIENCIA PARA
LOGRAR LA CONSUMACION DEL
PRESENTE TRABAJO".

"A MI HIJA SANDRA,
CON TODO MI AMOR POR
SER LA RAZON DE MI
VIDA".

"A EL LIC. JORGE SERGIO ESPEJO LIMA
MI AGRADECIMIENTO POR LA ASESORIA
PRESTADA PARA LA REALIZACION DEL
PRESENTE TRABAJO".

A EL LIC. RUBEN ESCAMILLA ANDUEZA
CON AGRADECIMIENTO POR SU COOPERA
CION PARA LA ELABORACION DE ESTE
TRABAJO.

"A MIS MAESTROS Y SINODALES
DE LA E.N.E.P. "ACATLAN",
EN RECONOCIMIENTO A SU
EJEMPLAR LABOR Y AGRADECI--
MIENTO A SU EJEMPLAR LABOR
Y AGRADECIENDO SU ESFUERZO
DESINTERESADO".

"A TODOS MIS AMIGOS".

I N D I C E

Pág.

INDICE

INTRODUCCION

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. 1

1.- ROMA 2

2.- EGIPTO 11

3.- ESPAÑA 13

4.- MEXICO 16

CAPITULO II

PRINCIPIOS REGISTRALES. 33

1.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD 36

2.- PRINCIPIO DE INSCRIPCION 39

3.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD 42

4.- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO 45

5.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO 47

6.- PRINCIPIO DE ROGACION 52

7.- PRINCIPIO DE PRIORIDAD 55

8.- PRINCIPIO DE LEGALIDAD 58

CAPITULO III

DETERMINACION CONCEPTUAL DE LA HIPOTECA EN LA LEGISLACION MEXICANA. 62

1.- EL CONTRATO DE HIPOTECA 62

2.- EVOLUCION HISTORICA 63

11-2004932

3.- LEGISLACION ACTUAL 68

4.- CARACTERISTICAS 69

5.- CLASES DE HIPOTECA 72

6.- ELEMENTOS MATERIALES Y CAPACIDAD DE LAS PARTES 75

7.- CESION DE LA HIPOTECA 78

8.- EXTINCION DE LA HIPOTECA 80

CAPITULO IV

LA HIPOTECA Y SU RELACION CON EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

1.- SISTEMAS REGISTRALES 83

2.- SISTEMA REGISTRAL Y SU VINCULACION CON EL PROCEDIMIENTO EN LAS NORMAS JURIDICAS PRETERITAS. 86

3.- PROCEDIMIENTO REGISTRAL ENCUADRADO AL NUEVO SISTEMA DE "FOLIO REAL". 96

4.- CONCEPTO DE "FOLIO REAL" 102

5.- SU APLICACION FUNCIONAL Y SU RELACION CON LA HIPOTECA. 107

6.- FINES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD 114

7.- ESENCIA DE LA CALIFICACION REGISTRAL 116

CONCLUSIONES 126

BIBLIOGRAFIA 131

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

Sin duda en la actualidad el Registro Público de la - Propiedad posee gran importancia social y jurídica, pues tiene como fin preponderante la protección del interés del titular - registral, como garantizar el tráfico de la propiedad inmueble y su seguridad.

Su finalidad es consolidar la seguridad jurídica, facilitar el tráfico, garantizar el crédito y la función social, - que tiene la propiedad, es decir, LA PUBLICIDAD REGISTRAL, así como el contrato de hipoteca y su procedimiento registral de - acuerdo al nuevo sistema de "folio real", son el interés principal por el cual iniciamos este estudio, ya que consideramos que la publicidad es el elemento primordial en la hipoteca en virtud de que surte sus efectos desde el momento de su inscripción en el registro público de la propiedad, puesto que en lo que atañe entre los terceros surtirá efectos contra éstos.

Para introducirnos al análisis del tema, en el capítulo primero presentamos la forma en que se regulaba la propiedad en países como Roma, Egipto, España y México.

En el capítulo segundo analizamos los principios registrales, ya que los principios en materia registral, son todas aquellas orientaciones supletorias constitutivas de las normas sobre las que descansa el derecho registral, siendo las bases y los presupuestos de todo sistema registral, ya que los efectos y alcances de lo registrado o sujeto a registrar dependen de ellos.

Indiscutiblemente por su propia naturaleza resulta que el principio de legalidad y el de publicidad, son los princi-- pios capitales de mayor trascendencia jurídica.

En el capítulo tercero procedemos a tratar a la hipote ca en su determinación conceptual en la legislación mexicana.

En el capítulo cuarto tratamos acerca de la implanta-- ción del folio real, haciendo resaltar precisamente, lo tras-- cendente y benéfico que resulta el "FOLIO REAL", ya que ha ve- nido a revolucionar el sistema antiguo y obsoleto, que para - las necesidades actuales representa la inscripción en libros - de las diversas operaciones diariamente practicadas.

Con el sistema antiguo, difícilmente se podía obtener una visión clara de la situación en que se encontraba un bien inmueble con respecto a sus gravámenes o limitaciones de domi- nio o bien si se carecía de ellos, en cambio al poderse concen trar en un solo folio real hasta 20 diversas y subsecuentes - operaciones sobre cada inmueble se garantiza al máximo la efi- cacia de los efectos jurídicos de la publicidad a través del - registro público de la propiedad.

Finalmente, el espíritu de esta tesis ha sido el insis tir sobre los positivos resultados, que está creando la aplica ción del folio real y, que hasta donde somos conscientes, ad-- vertimos, como conclusión final, la gran trascendencia para Mé xico, al utilizar el "FOLIO REAL", adecuándolo tantas y cuan-- tas veces sea necesario, con el propósito de desarrollarlo e - implementarlo hasta hacerlo más concordante con los enormes y di-

fíciles problemas que se siguen gestando e incrementando en - nuestro país.

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

1. R O M A
2. E G I P T O
3. E S P A Ñ A
4. M E X I C O

* * *

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

La necesidad de la publicidad surge cuando lo desconocido de las cargas y de los gravámenes que pesaban sobre los inmuebles, fue tal que se hacía imposible conocer su verdadera situación; es así que la verdadera finalidad del Derecho Registral es consolidar la seguridad jurídica, facilitar el tráfico, garantizar el crédito y la función social que tiene la propiedad.

Procurar la protección tanto del interés del titular como de la seguridad del tráfico jurídico y, además, coadyuvar con la efectiva realización de los planes de desarrollo económico y social.

Podemos hablar de un gran número de civilizaciones antiguas que han aportado, en mayor o menor escala, un algo de lo que hoy conocemos como Derecho Registral.

En lo particular merecen mayor atención la legislación Romana, así como la de Egipto, España y México; sin embargo existieron otras legislaciones, no menos importantes, que hablan de un antiguo sistema registral.

Sería difícil hacer un trabajo jurídico sin antes acudir a la cuna de todas las legislaciones, es, por ello, que pasamos a hablar directamente de la legislación Romana.

1.- R O M A

Cuna tradicional del Derecho Moderno y en general de - las instituciones que conocemos en la actualidad, no podía tratándose del Registro Público de la Propiedad, dejar de aportar una luz que nos guiara en el conocimiento del tema que nos ocupa, aunque en esta materia los romanos no representaran el - - máximo adelanto de esta época, pues su práctica publicitaria - aunque un tanto rudimentaria, no seguía ningún procedimiento - encaminado exclusivamente a ese fin, sino que por toda publicidad se valían de las formalidades empleadas en las diferentes maneras de adquirir la propiedad.

En las diversas etapas en que se ha acostumbrado dividir la historia del Derecho Romano, o sea en los períodos - - a) Primitivos; b) Antiguos; c) Clásico; y d) Justinianeo, en-- contramos las siguientes figuras jurídicas.

En las dos primeras épocas, las formas de adquirir la propiedad consistían en:

La Mancipatio

La Injure Cessio

La Traditio

La Mancipatio y la Injure Cessio, fueron las primeras formas públicas y solemnes de la transmisión de bienes entre - los romanos, era necesario revestir de cierto tipo de formalidades el acto para hacerlo público o sea para que a todos fuese visible el hecho del desprendimiento, abandono o dejación - de la propiedad y su adquisición por otro. Esas formas tenían

por objeto el reconocimiento de carácter público de la rela- - ción del hombre sobre las cosas, de tal forma que la propiedad transmitida preexistía en el patrimonio del transmitente hasta que éste se desprendía de ella, de forma que pudiese ser por - todos conocida.

LA MANCIPATIO.- Cuyo nombre deriva de la frase "Manuares Capitur" que es la idea de aprehensión manual, llegó a ser una de las más practicadas formas de compraventa aunque esencialmente se trataba de una permuta.

En esta figura intervenían tres personas y cinco testigos que son: el "mancipio accipiens", que es el adquirente; el "mancipio dans", que es el transferente; los "testis clasicis", que son los cinco testigos; y el "libripens", que es el agente público o portabalanza, el que hacía las veces de pesador, procurando la igualdad entre la cantidad de monedas que se entregaba por la cosa comprada y ésta, que en los casos de bienes - inmuebles se representaba simbólicamente por una porción de - tierra depositada en la balanza, a la que pasándole la mano, - el comprador decía "Declaro que esta cosa me pertenece conforme al derecho quiritario y que la he comprado con esta pieza - de bronce y con esta balanza", a la vez que golpeaba un platillo con la pieza, sin obtener respuesta alguna por parte del - vendedor, quien tácitamente mostraba su conformidad con lo expresado por el adquirente de la cosa. De ahí deriva el nombre de mancipátio y el precio se pagaba en lingotes que se pesaban en la balanza. Las cinco personas que actuaban como testigos,

debían ser ciudadanos romanos y tenían como misión, no sólo la de testificar, sino velar también por el estricto cumplimiento de todas las formalidades rituales del acto.

El autor Roca Sastre señala al respecto:

"No obstante la mancipatio con sus gestos, el lingote y la balanza que sólo tenía el valor de símbolos, únicamente ofrecía mera trascendencia publicitaria o de contestación o prueba de las transferencias, estando ausente de ella toda idea de protección a terceros" (1)

Por su parte Luis Carral y de Teresa nos dice:

"La enajenación de un predio, el cual era simbolizado por un puñado de tierra de ese predio o alguna otra cosa semejante: el adquirente golpeaba la "libra" (la balanza) que sostenía el agente público, por una rama de árbol" (2), pasando a hacer con esto, propiedad del comprador.

LA IN JURE CESSION.- Consistía en la aplicación del Derecho para concluír un procedimiento contencioso simulado de vindicación entre el comprador, que hacía las veces de actor, y el vendedor que actuaba como demandado; se resolvía mediante el allanamiento de éste a las prestaciones reinvindicatorias del adquirente en el juicio, que se ventilaba ante la presen--

(1) Roca Sastre Ramón María.- "Derecho Hipotecario". Tomo I, Editorial Bosch, Barcelona 1979. Pág. 23

(2) Carral y de Teresa Luis.- "Derecho Notarial y Derecho Registral". Ed. Porrúa. México, 1979. Pág. 222,Cuarta Edición

cia del Juez o Magistrado, y la presencia del transferente y - adquirente, quienes presentaban el objeto de la compraventa, o en su caso, la cosa que simbólicamente lo representara. Con todo este ámbito preparado y ante el pretor, el adquirente con - el carácter de vindicante afirmaba que la cosa era suya con estos términos: "Declaro que esa cosa me pertenece", tocándola - con una varita significativa del dominio que ejercía sobre - - ella; en tanto que el transmitente por toda respuesta, guardaba silencio sin enfrentar oposición al vindicante, por el contrario daba un paso atrás en señal de abandono de la cosa, lo cual implica allanamiento a la vindicación y cesión de su derecho a la contra parte. Enseguida actuaba el pretor de acuerdo con la actitud de las partes comparecientes, aplicando al allanamiento las reglas generales de la confesión, declarando la - propiedad del acto sin necesidad de pronunciar sentencia, en - base a la confesión tácita del enajenante. "La cessio in jure" suponía al "Jus commerci" en las dos partes pero se aplicaba a la res mancipi" como a la "res nec mancipi". La in jure que - significaba abandono ante el Magistrado, se aplicaba a la res mancipi y a la res nec mancipi; y a diferencia de la mancipa-- tio, se realizaba ante el pretor sin requerir la presencia de testigos ni del Libripens.

"La mancipatio" era diferente a la in jure cessio. Una de sus diferencias principales era, por lo que se refiere a su juego procesal, que no imponía obligación alguna al transferente, a la posibilidad de evicción. La in jure cessio como medio publicitario es más intenso que la mancipatio, puesto que a di

ferencia de ésta, constituye un acto público que tiene lugar - en plena audiencia judicial, o sea rodeada de todo aparato procesal por cuyo motivo constituye el precedente más directo de las transmisiones efectuadas ante el Juez, que después desembocan en el sistema de la registración.

LA TRADITIO.- Durante el período clásico, la mancipa-- tio y la in jure cessio perdieron vigencia y se fueron constituyendo paulatinamente por otra figura, empleada también para realizar operaciones de compraventa, denominada insinuatio, - que era el primer paso de un procedimiento llamado traditio, - por cuya figura se transmitían las cosas frente a las personas que fungían como testigos; tomándose razón de todo ésto en los registros públicos; en esencia, este requisito era únicamente el que constituía la insinuatio y por lo tanto, el que se conservó; se aplicaba principalmente a la transmisión por dona- - ción.

Al respecto Roca Sastre nos dice:

"La finalidad de insinuación de donaciones, fue primitivamente, establecer un meido de comprobación del ánimo de liberalidad, a fin de evitar empobrecimientos absurdos por falta de madura reflexión". (3)

Esta época presenta una marcada tendencia a abandonar las formalidades de la mancipatio y la in jure cessio, trans-- formándolas por otros actos, que se caracterizaban esencialmen

(3) Roca Sastre Ramón María.- Ob. Cit. Pág. 27.

te por la traditio, como una forma simple y espedita de practicar enajenaciones, la que se arraigó notablemente entre los romanos. "La tradición era un modo de adquirir que consistía en la entrega material de una cosa por el enajenante al adquirente, bajo ciertas condiciones fijas" (4). Podían ser empleadas por todas las personas, aún por los peregrinos, ya que era una forma del derecho de gentes.

Asimismo manifiesta René Foignet:

"No toda tradición era translatícia de la propiedad se necesitaba:

a) Entrega material de la cosa

b) Justa causa traditionis

c) Cosa susceptible de tradición por este medio" (5)

Una de las formas naturales o no convencionales de adquirir la propiedad, independientemente de las ya enumeradas - era la usucapión por la posesión prolongada de una cosa; su - nombre se compone de las voces "uso capere", que significan adquirir por el uso. Por este medio se regularizaban muchas veces las adquisiciones que adolecían de algún vicio de formalidad, pero que de hecho, la transmisión de la cosa y su prestación correspondiente habían sido legales. Esta forma tiene alguna importancia porque representaba alguna publicidad de la - propiedad, aunque solamente fuera de hecho y se limitara a las personas, que por razones especiales o de vecindad tuvieran co

(4) Foignet René.- "Manual elemental de Derecho Romano". Edit. Trillas. México, 1975. Pág. 103.

(5) Ibidem, Pág. 104.

nocimiento de esas circunstancias.

Si durante la época clásica, el uso de la mancipatio y la in jure cessio se vieron muy atenuadas, durante la época - justiniana desaparecieron completamente, subsistiendo en cam-- bio la práctica de la traditio, aún más acentuada por la facti cidad que representaba para la práctica de las transmisiones.

Roca Sastre afirma "sin negar que en algunos Territo-- rios del Imperio, pudieran prevalecer la transmisión en el sen tido de hacerla constar por escrito, e incluso con su registra ción en juzgados, consejos u otros organismos oficiales, no - obstante la transmisión inmobiliaria estaba exenta de formali- dades propiamente dichas. la registración era cosa esporádica y la formalización de un escrito tenía lugar sólo para efectos probatorios o de mera documentación. Substancialmente el siste ma 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 este carácter fue existiendo en este sistema de no publicidad o clandestinidad - en derecho intermedio". (6)

En Roma, al derecho real de hipoteca se podía consti-- tuír indistintamente sobre los bienes muebles e inmuebles, - - siendo ambas clases de gravamen susceptibles de producir efec- tos, sin importar la publicidad que se les diera; corriendo en esta materia, como en la de otras operaciones practicadas en - el Derecho Romano, el peligro de la clandestinidad, sobre todo

(6) Roca Sastre Ramón María.- Ob. Cit. Pág. 105.

para el caso de que existiera una hipoteca general y oculta - que comprendiera todos los bienes inmuebles del deudor: o bien podría pasar por alto el gravamen de una hipoteca, representando los créditos que una mujer casada tenía contra su marido, - ésta es una creación legal del Emperador Justiniano, elevando lo que antes era para la mujer solamente un trato de favor, - "privilegiun inter personales actiones". Justiniano no conforme con eso le dió mayor eficacia y primacía, disponiendo que - se antepondría con preferencia, a toda clase de hipotecas, aún a las constituídas con anterioridad a la celebración del matrimonio, era en síntesis una "hipoteca privilegiada".

La parte correspondiente al Derecho Romano, en la identificación de un régimen de publicidad de los actos destinados a transferir la propiedad, es modesta hasta el punto de juzgarse casi inexistente. El principio era el que la propiedad se - desplazaba, tanto por los terceros, como para el público, fuera de toda formalidad de publicidad, solamente debemos advertir.

Primero, que en el derecho antiguo, la transferencia - se efectuaba por procedimientos que daban al acontecimiento - cierto carácter de notoriedad. Pero esta publicación indirecta e involuntaria despareció en gran parte, cuando la tradición - suplantó los procedimientos arcaicos, de transferencia, y completamente cuando la tradición real fue también relegada prácticamente a segundo plano por una tradición simulada que aparecía exteriormente.

Segundo, es cierto que, en el Bajo Imperio, las dona-- ciones inmobiliarias estuvieron sometidas a la formalidad de - la insinuación, es decir, de la reproducción del contenido del acto en un registro público, pero esta institución no respon-- día a preocupación alguna de publicidad, porque se requería - también entre las partes y bajo pena de nulidad de la donación, cuya prueba estaba destinada a asegurar en provecho del donatario que se librara así del riesgo del arrepentimiento del donador.

El Derecho Romano tuvo una influencia notoria, espe- - cialmente a través de su forma más difundida de transmitir la propiedad, la traditio sobre todos los pueblos más adelantados en la materia, aún de épocas posteriores, como son los Germa-- nos, Franceses, Españoles, etc. tanto que para remontar esa - práctica hubieron de transcurrir varios siglos y no menos polémicas y choques entre diversas corrientes políticas.

2.- E G I P T O

En el antiguo Egipto faraónico, encontramos una formalidad rudimentaria en la celebración de las transmisiones de la propiedad, encaminadas a darle una elemental publicidad, consistente en escribir en las hojas de papiros la operación que se realizaba, así como sus modalidades y condiciones, lo que representaba una seguridad mínima pero en todo caso preferible al pacto verbal que se practicaba en otros lugares.

En el sistema documental egipcio los documentos se redactaban en las aldeas y en todos los centros urbanos. Dichos documentos se registraban sólo para el efecto fiscal ante el empleado público.

Crearon un archivo de adquisiciones, el cual estaba vigilado por funcionarios que hacía las veces de registradores llamados "Bibliofilakes", quienes intervenían en todas las contrataciones inmobiliarias. Para vender o gravar las fincas registradas se requería autorización mediante constancia de que la inscripción se encontraba a nombre de la persona que iba a disponer de la cosa.

Los bibliofilakes podían calificar la autenticidad del papiro y ordenaban el archivo por orden alfabético de propietarios, y bajo el nombre de éstos se asentaban los gravámenes o cargas que puedan pasar sobre el inmueble. Sin embargo, de ninguna manera puede afirmarse que existiera una verdadera publicidad en el sentido moderno de la misma.

Al respecto Roca Sastre nos dice que "en Egipto ya se comprueba una más consolidada idea de archivo y catastros de - actos enajenativos de inmuebles con fines fiscales; pero que - indirectamente hacían efectiva la publicidad registral de las transacciones inmobiliarias, en oficio embrionarios creados - al efecto, pero que en la época tolemaica adquieren carácter - de organización publicitaria al servicio de intereses privados, con plena tendencia a inscribir, registrar, e inventariar los actos dispositivos inmobiliarios". (7)

(7) Ibidem, Pág. 15.

3.- E S P A Ñ A

Posiblemente de la creación del Registro Civil, mediante el cual se dota de caracteres de autenticidad, permanencia y publicidad al estado civil de las personas, el Legislador toma la idea con la cual nace el registro de la propiedad inmueble y de sus modificaciones o gravámenes para análogos fines.

Hasta el siglo XV no encontramos en la legislación española precepto legal alguno que pudiera referirse a esta institución. Sin embargo, en esta época vemos que las leyes ya se encaminaban a procurar la creación de registro, un tanto privativas, pero tendiendo a rendir tributos al principio de publicidad.

La primera de estas leyes es la pragmática del 21 de - Diciembre de 1423, en la que se ordena que los contadores mayores lleven libros especiales para inscribir las mercedes de - fueros, sancionando con declaración de nulidad la infracción - de sus preinscripciones.

Del mismo modo que el sistema pignoritario e hipotecario iba adquiriendo nuevo y progresivo desarrollo, así también la idea de su complemento necesario, el registro de la propiedad, iba paulatinamente incomodándose en las costumbres y en - la legislación. Esta tendencia se revela en la petición de las Cortes de Madrid de 1528, que pide que los mandatarios de las Ciudades deseaban que se inscribieran en el Registro del Escribano del Consejo, a fin de impedir las ocultaciones de gravámenes sobre inmuebles; sin embargo, esta petición no se transfor

mó en prescripción legislativa y la pragmática del mismo año - dispuso tan sólo, que los que en lo sucesivo constituyeran censos o tributos hicieran declaraciones del gravamen anterior, - bajo ciertas penas.

Mediante Cédula de 1539 dada por el Rey Carlos I, se - creó un registro de censos, hipotecas y cargas reales de la - propiedad inmueble que colocó bajo el amparo de los ayuntamientos, pero a pesar de la orden de inscripción en dicho registro de todas las escrituras y censos, no se cumplieron estas disposiciones legales.

En esta época y por medio de la Cédula de 1539, se reconoce a la hipoteca. Lo importante para nuestro estudio consiste en haber establecido el registro de hipotecas como requisito, no solamente probatorio de los mismos, sino constitutivo de la hipoteca; tal requisito no era público pues tan sólo permitía al comprador exigir al vendedor el certificado de libertad de gravamen de la finca. Esta cédula tiene el mérito de haber sido la primera que establecería un sistema de registro, - cosa que no había existido antes.

La propiedad que no contenía ningún gravamen no se inscribía en parte alguna, de conformidad con aquellas leyes; la propiedad afectada, cargas reales e hipotecarios, sólo se inscribía cuando hubiese de hacerse constar estas cargas o hipotecas en los Tribunales de Justicia; las hipotecas ocultas y generales no se inscribían en ninguna ocasión y de ningún modo - constaban estos gravámenes, que eran los más comunes y los más

importantes.

Los registros por la Cédula de 1539, se situaron en - las ciudades, villas o lugares que fueron cabezas de jurisdicción.

Felipe V, por auto, acordó el 11 de Diciembre de 1713 que estos registros por cédula se establecieran en todas las - municipalidades, fueran o no cabezas de jurisdicción, colocándolas a cargo de los ayuntamientos.

Años más tarde, el 31 de Diciembre de 1829, se creó el llamado impuesto hipotecario, el cual fue altamente perjudi- - cial, pues lo que hasta entonces se tomó como una garantía civil, se convirtió en un origen de rentas públicas, asimismo, - en virtud de ese doble carácter fiscal y civil.

La Ley del 8 de Febrero de 1861, al reformar el sistema hipotecario, vino a instituir el Registro Público General - de la Propiedad Inmueble.

Los redactores de la Ley Hipotecaria del 8 de Febrero de 1861, comprendieron la necesidad de fundàr sus reformas en los principios de publicidad, especialidad y determinación.

4.- M E X I C O

Evidentemente que, en nuestro país el Registro Público de la Propiedad ha sido muy importante dentro del proceso jurídico histórico, sobre todo por la seguridad que imprimió a las transacciones que se realizan con los bienes inmuebles. Su historia, mucho más larga de lo que generalmente se piensa, la integran tres grandes ciclos de cultura en los que la vida y la acción creadora, tienen más de una vez, significación universal.

El primero de sus ciclos es el de las antiguas culturas indígenas, cuyo resplandor se inicia desde el primer milenio a.C. A lo largo de su evolución se edifican los grandes centros religiosos y urbanos, surgen formas de un arte extraordinario, se alcanzan grandes descubrimientos y sistemas calendáricos de precisión no sospechada, diversas formas de escritura, rica literatura y elevadas concepciones de los que dan testimonio los códices y textos que se conservan.

El segundo de sus ciclos, lo constituye el violento encuentro con el mundo de Occidente y 300 años de fusión humana y cultural.

Finalmente el siglo y medio de vida como nación independiente. México es objeto de múltiples especulaciones y proyectos por propios y extraños.

A las luchas internas se suman las guerras de intervención extranjera. Sucumben dos proyectos de monarquía que se -

llamaron así mismo Imperio. Pero siempre triunfa la organiza-- ción Republicana y con ella nace una forma de actitud liberal. Más tarde la Revolución Social Mexicana será reencuentro definitivo con el propio ser indígena y occidental a la vez, y por tanto radicalmente mestiza. México hace inventario de sus problemas, y estudia y pone en marcha soluciones.

Tomando como base la dirección que se hace de nuestra historia en el párrafo que antecede, trataremos de seguir el - mismo lineamiento en materia jurídica, con el fin de sinteti-- zar en tres grandes grupos la evolución de nuestro derecho.

En el México Precortesiano existió una gran variedad - de culturas, cada una con rasgos y matices diferentes, lo que haría imposible estudiarlos a todos. Es por ello que, en el - presente trabajo, hemos escogido la cultura azteca como común denominador de las demás culturas, por ser, a nuestro entender, la civilización que más documentos y datos aportan para nues-- tro estudio, siendo ésta por lo consiguiente, de lo más sobresaliente según cronistas y tratadistas de la historia y del Derecho. En el Derecho Azteca, el Rey tenía facultades de impo-- ner los tributos; para esos existían catastros muy minuciosos que subsistieron hasta después de la época de la conquista y, aún en el siglo XVI, como base para la distribución de los impuestos.

En cuanto al Derecho Civil, particularmente la propiedad, encontramos que la conquista y el trabajo eran medios para adquirir la propiedad. El propietario podía seguir detentan

do su propiedad hasta el tercer adquirente, sin desarcir a éste por el precio de la compra de la propiedad-raíz, cuando era poseída por la nobleza, pues las otras eran comunales de los pueblos o más bien tierras constituídas por barrios o calpulli. Las poblaciones tenían sus secciones, sus barrios y éstos formaban unidades distintas con las tierras particulares de los calpulli, tierra comunal, que era designada en atención a las necesidades de la familia, por ser bienes comunes hereditarios, pero inalienables. En caso de que la familia abandonara la población perdía su derecho a la tierra, ya que no se soportaba a los extraños en la tierra comunal.

Otra modalidad en cuanto a la propiedad la encontramos en la obligación de cultivar; quien no cumplía por dos años era apercibido y en caso de que sin excusa suficientes no cultivara su tierra en el tercer año, quedaba libre para ser explotada. El calpulli era propietario del suelo, y en consecuencia podía arrendar una parte de su tierra a otro calpulli, siendo en apariencia una excepción a la regla de ningún extraño era admitido en el suelo de algún calpulli, éste tenía que llevar un plano de las tierras y debía asentar en él, los cambios del poseedor. Partes de tierra considerables eran del Estado y sus frutos correspondían al palacio del príncipe. Cosa análoga eran las tierras de los templos, cuyos productos se destinaban al servicio religioso. Es de admirarse que en el Derecho Azteca se mencionan algunos claros de publicidad como es la presencia de cuatro testigos, planos de las tierras, en los cuales se anotaban los cambios del poseedor, catastros que has

ta la época de la colonia se utilizaron, división de las tie-- rras, contratos como el de arrendamiento, amén de formalidades y solemnidades en los contratos. Además los escribanos lleva-- ban sus protocolos en lenguaje azteca de signos y los jueces - hacían sus notas en lenguaje geroglífico.

Lógico es entender que, el sistema de registro público entre los aztecas era rudimentario, porque se trataba de una - sociedad en plena transformación y fuera de toda posibilidad - de ver otros sistemas registrales. Sin embargo, se cuenta que los diferentes señores que servían al gran señor Rey tenían un recuento de todos sus vasallos junto con sus tierras para así imponer tributos, quienes a su vez deberían pagar al Señor de Tenochtitlán.

Como podemos observar, la conquista española marca el fin de la cultura indígena y su evolución da nuevas leyes y - formas de organización para ser implantadas, tomando como ejem plo las leyes vigentes en España. Son tres siglos de domina- - ción, en los cuales se trata de borrar todo vestigio de la an- tigua cultura indígena, en un clima de poca satisfacción para las comunidades indígenas por las condiciones que tenían de vi da los mestizos. Producto de la unión de estas dos razas tan - diferentes, se presentaron circunstancias que traerían como - consecuencia el fin de la dominación española.

En la época de la colonia los conquistadores a partir de que sientan su realeza, en la Nueva España, prácticamente - imponen, en el concepto de propiedad, los elementos jurídicos

contenidos en la legislación española: Leyes de Indias, Siete Partidas, Novísima Recopilación, Cédulas Reales, etc., todo ello estuvo vigente durante el tiempo tresicular de la Colonia.

El contenido de la legislación de la colonia señalaba las formas de regular las funciones de los escribanos y lo referente a los protocolos, en donde se hacían constar las operaciones, la obligación de los jefes de los archivos de mostrar, a las partes, los

En los primeros tiempos de esta época, la transmisión de los derechos reales que sobre ellos se constituían, eran actos ocultos para terceros. El adquirente y el acreedor hipotecario no podían tener seguridad de que el enajenante o el deudor fuera el propietario de la finca que enajenaba o hipotecaba, ni podía saber con certeza qué gravámenes pesaban sobre la finca. Para remediar en parte estos graves inconvenientes, por la real Cédula de 9 de Mayo de 1778 se mandó que, los que se llamaban dominios de América se anotasen indispensables en los respectivos oficios de anotadores de hipotecas, cuantas escrituras se otorgaran con hipotecas expresas y especiales. Por la Real Cédula de 16 de Abril de 1783 se mandó que, se establecieran oficios de anotadores de hipotecas, con calidad de vendibles y renunciables y, el 17 de Septiembre de 1784, para facilitar los medios de cumplir estas disposiciones, se formó una instrucción por el fiscal de real hacienda, que en auto del 27 del mismo Septiembre aprobó la real audiencia de México.

Hasta el levantamiento insurgente de 1810 las cosas estaban como en el período de la colonia. A raíz de ésto, surge

la preocupación de darle a México con orden constitucional - - acorde con sus necesidades. Así nacen constituciones como la - de Morelos (Sentimientos de la Nación) que establecen una independencia absoluta y una soberanía emanada del pueblo; imperio como el de Iturbide; constituciones federales como la de 1824 y 1857; constituciones centralistas como las siete leyes de - 1836, y las bases orgánicas de 1843.

Cabe destacar a la Constitución de 1857 y a las Leyes de Reforma, que sirvieron de base para el congreso constituyente reunido en Querétaro el 5 de Febrero de 1917, bajo el go- - bierno de Venustiano Carranza.

En cuanto a la materia registral, al independizarse México de España, es siguieron aplicando todas las disposiciones que existían en tiempos de la Colonia, referente a los oficios de hipotecas.

Fue hasta la promulgación del Código Civil de 1870, basado en la Ley Hipotecaria española del 9 de Febrero de 1861, donde la materia registral adquiere un matiz de independencia, ya que no sólo se regulaba la hipoteca, sino que comprendía - disposiciones relativas a la institución del Registro Público, adaptando el principio alemán de completa publicidad.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California de 1870, en el capítulo IV, se refería al - registro de hipoteca e indicaba que, ésta sólo producía efec-- tos a partir del momento en que fuese registrada. Se ordenó - que, estos registros se hicieran en los libros de oficios de -

hipotecas con todos los detalles de las personas y los objetos mobiliarios. De todos modos el registro conservaba sus efectos como decíamos, mientras no se declaraba o se consideraba prescrito.

Fue tal la importancia que el legislador dió a la función registral, que si el encargado del registro rehusarse a la recepción de los documentos por varias razones (omisiones, alteraciones, etc.), el interesado podía hacer constatar por información judicial y se suspendía el fallo momentáneamente.

Durante el gobierno de Juárez, el 28 de Febrero de 1871, expide el reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y de la Baja California. Este reglamento ordenó se instalara la oficina denominada Registro Público de la Propiedad, en la capital, Tlalpan y la capital del territorio de la Baja California.

La oficina de la capital constaba de un director, oficiales encargados de las secciones y escribientes.

Los oficios de hipotecas se consideraron como sección segunda y el registro dependía del Ministerio de Justicia.

Se establecieron los requisitos para ser director, al mismo tiempo las obligaciones que tenían que desempeñar. El mismo título segundo hablaba de los títulos sujetos a inscripción.

El título III reglamentó la forma y efectos de la inscripción; para cada finca se abría un registro en los libros correspondientes a las cuatro secciones. Se definió el repre--

sentante legal para pedir la inscripción, como la persona que debía representar al interesado con arreglo a derecho, en todos los actos legales.

Ya existía una diferencia entre la propiedad del suelo y la del edificio o las plantaciones del mismo. La cesión del derecho de hipotecas se hacía constar de una nueva inscripción, remitiéndose a la anterior. Así también se establecieron reglas sobre una propiedad heredada.

Si 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, los jueces o tribunales ante quienes se alegaba la nulidad, avisaban al registrador. La rectificación de los actos del registro fue consignada dentro del título IV de ese ordenamiento.

El título V versaba sobre la publicidad del registro, las solicitudes se inscribían en el papel del sello correspondiente. Cuando eran varias fincas, éstas tenían sello por separado si el interesado lo deseaba.

Se instaló la oficina de la Ciudad de México y luego Tlalpan; después fueron establecidos los Registros Públicos de la Propiedad de Atzcapotzalco, Xochimilco, Coyoacán y Tacubaya. En el Código Civil del Distrito Federal, y territorio de la Baja California de 1884, el Título XXIII sobre el 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.

El capítulo Primero señalaba el establecimiento del - Registro Público en toda población donde hubiera tribunal de - primera instancia. El Registro Público tenía cuatro secciones; registro de hipoteca, registro de arrendamiento, registro de - sentencias y registro de títulos traslativos de dominio de inmuebles o de derechos reales, y desde entonces se hacía uso de un archivo especial.

El capítulo Segundo se refería a que debían registrarse todos los contratos y actos relativos a propiedades o bienes inmuebles con derechos reales, exceptuando aquellos cuyo - valor no excediera de 500 pesos; los testamentos transferentes de propiedad inmueble debían ser objeto de registro hasta que muriera el testador y los intestamentos debían registrarse.

El capítulo Tercero indicaba el procedimiento usado, - por el cual el interesado presentaba el título a la sección correspondiente, si obraba en nombre ajeno.

El Registro debería tener:

Generales: Nombre, edades, domicilio y profesión de - los contratantes.

El Título: Fecha y naturaleza del acto registral, la - autoridad o notario que lo autorizaba y, el día y hora en que se presentaba el título.

Dicho reglamento consta de los siguientes capítulos; - como lo manifiesta el autor Roca Sastre:

"El capítulo Primero se refería al registro en general y al personal de la oficina, por lo cual estableció un Direc--

tor General, cuatro jefes encargados de las secciones, 1a. 2a. 3a. y 4a. oficiales auxiliares y escribientes. El Director debía ser abogado, con cinco años de práctica en la profesión o en la judicatura, de reconocida probidad y no haber sido sentenciado en causa criminal". (8)

La Sección Primera: era para el registro de los títulos translativos de dominio de inmuebles o derechos reales diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos.

La Sección Segunda: estaba destinada al registro de hipoteca y embargos.

La Sección Tercera: registro de arrendamiento y actos de beneficiencia privada.

La Sección Cuarta: relativa al registro de sentencias, cédula hipotecarias, sucesiones, participación de bienes hereditarios, etc.

En cada sección existía un cuaderno de "documentos generales" para coleccionar los oficios recibidos del gobierno y autoridades judiciales.

El Capítulo Cuarto describía todo lo relativo a las inscripciones solicitadas, por los que pudieran evidenciar ser los dueños actuales y que demandarán dicho registro.

Términos: La especie y valor de los bienes y derechos que se transmitían y modificaban, así como las condiciones cre

(8) Ibidem, Pág. 34.

diticias, gravámenes, rentas, pensiones y demás característi-- cas del acto registral. El registro debía tener la fecha y día en que los documentos eran presentados.

Roca Sastre señala:

"Cuando el acto registrado era anulado o rescindido - por sentencia, ésta debía anotarse dentro de los treinta días, contados a partir del momento en que causaba ejecutoria. La - anotación se llevaba a cabo al margen del registro respectivo; en caso contrario, sólo producía efectos con relación a terce- ros a partir del momento en que había sido anotada. Las ins- - cripciones se extinguían por cancelación o por el registro o - transmisión del dominio o derecho real inscrito a otra perso-- na". (9)

Los intentos, que de control registral existían, fue-- ron un tanto frenados en su evolución progresiva, sobre todo - en los períodos más cruentos del conflicto armado; de tal mane ra que, al triunfo del Ejército Constitucionalista y durante - el Gobierno del Presidente Venustiano Carranza, la hipoteca - fue objeto de modificación, estableciéndose que sólo producía efectos contra terceros a partir de su inscripción en el Regis tro Público de la Propiedad.

El 8 de Agosto de 1821 entró en vigor otro reglamento de Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal. Es to no quiere decir que no se hubiera hecho o implantado en - - otras entidades de la República, lo único que pasó es que, por

(9) Ibidem, Pág. 33.

considerar al Distrito Federal el más representativo de la problemática registral, por eso mismo lo abordamos con mucho más detalles.

Sólo eran inscribibles las escrituras públicas, sentencias o providencias judiciales certificadas.

El propietario que carecía de título debía acudir ante un Juez competente para justificar su posesión, para así proceder a su inscripción, misma que se hacía en la sección correspondiente a la operación en el libro de la demarcación del - - bien.

El capítulo Quinto reglamentaba el procedimiento y forma para verificar las inscripciones, estableciendo los requisitos que debían cubrir los títulos para que pudieran aparecer - en la inscripción correspondiente.

El capítulo Sexo se refería a la rectificación de los actos del registro.

El capítulo Séptimo se refería a las reglas de la Sección Primera, señalando los actos inscribibles y la forma de - hacer las inscripciones. En la sección Primera se relacionaban todos los contratos privados de compra-venta y se enviaban mensualmente al Archivo General, donde se llevaba un índice con - los nombres de los contratantes con rigor alfabético.

El capítulo Octavo contenía reglas sobre las inscripciones de la segunda sección: hipotecas, cesiones, adjudicaciones, cancelaciones y permutas de crédito hipotecarios.

En el capítulo Noveno se indicaba que, en la tercera - sección se inscribieran los arrendamientos y las fundaciones - de beneficencia privada. En la sección cuarta se inscribían - los testamentos, el autor declaratorio de herederos, si exis-- tía intestación, escrituras de división y partición de bienes, hereditarios y sucesiones, las sentencias de adjudicación o mo dificación de propiedad, etc.

El capítulo Trece se refería a las certificaciones. El Director del Registro las expedía, anotando todos los datos re ferentes a la inscripción demandante de la certificación.

En conclusión se puede decir que, el Registro Público de la Propiedad constaba de un director, registradores, jefes de sección administrativa, controladores oficiales.

Desde un principio se trató de imprimir celeridad en - materia registral al Código Civil y en el Reglamento de Agosto de 1921, se lleva a cabo pero con un espíritu altamente centra lista, aunque ya las condiciones de densidad urbana, poblacio- nalmente hablando, obstaculizaban ese intento centralista. Por lo tanto, la causa de que el problema registral se fuera des-- centralizando provoca la aparición de las delegaciones del Re- gistro Público de la Propiedad en Tlalpan, Coyoacán, Tacubaya, etc.

En los demás Estados de la República Mexicana, se esta bleció un sistema centralista del Registro Público de la Pro-- piedad como en Guerrero, Michoacán, Tamaulipas, etc. este or-- den de cosas define al México moderno, en donde el Registro de

la Propiedad ha tenido normas de elevado control de la propiedad hasta crear severas sanciones a la propiedad inmatriculada.

Este segundo reglamento del Registro Público de la Propiedad coincide casi en su totalidad con las disposiciones del primer reglamento de 1871, mismo que ya había sido reformado y aumentado, en lo referente a la función administrativa del registro, así como en aumentar otros títulos que por las operaciones que contenían quedaban sujetos a registros y nuevos requisitos que eran exigibles para lograr su inscripción.

El Código Civil de 1928 que actualmente nos rige, entró en vigor el 1o. de Octubre de 1932, según decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 1o. de Septiembre del mismo año.

El mencionado Código Civil hace referencia al Registro Público en el Título Segundo de la tercera parte y se encuentra contenido en seis capítulos correspondiéndole del artículo 2999 al 3074 y que tratan:

I. De las oficinas del registro
II. De los títulos sujetos a registro y de los efectos legales del mismo
III. Del modo de hacer el registro y de las personas que tienen derecho de pedir inscripción.
IV. Del registro de informaciones de dominio
V. De las inscripciones de posesión
VI. De la extinción de las inscripciones.

El ya citado cuerpo legal, al igual que el reglamento del Registro de la Propiedad de 1940, constituyeron por cerca de 40 años el régimen legal en el Distrito Federal. El reglamento de referencia entró en vigor el 21 de Junio de 1940 y publicado el 13 de Julio del mismo año, constando de 149 artículos, divididos en ocho títulos.

Con fecha 3 de Enero de 1979, el C. Presidente de la República en uso de las facultades que le otorga la Constitución General, y demás cuerpos legales de la materia, reformó el Código Civil vigente para el Distrito Federal en todo lo relativo al Registro Público de la Propiedad, publicado en el Diario Oficial de la Federación; la expedición de los reglamentos del Registro Público de la Propiedad y Registro de Comercio que fueron publicados en dicho Diario Oficial, los días 17 y 22 del citado año, respectivamente es el resultado de un ataque al problema que significa la implantación de nuevos sistemas en la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, pues es sabido que después de los 108 años en que nos habíamos regido en la materia registral copiando las Leyes Españolas, vigentes durante el tiempo en que el Benemérito Presidente Don Benito Juárez asumió al poder, no se habían alcanzado logros positivos para erradicar estos viejos sistemas.

El Presidente Don José López Portillo se hizo cargo de este problema y de inmediato manifestó su preocupación al Regente de la Ciudad, Profesor Carlos Hank González, dándole las instrucciones debidas para implementar lo necesario a fin de -

que se instruyera en el Distrito Federal, un registro más ágil y más moderno para beneficio de la ciudadanía mexicana.

El empeño fue grande y los resultados satisfactorios, ahora contamos con una legislación que ha dado por terminado - el absoleto sistema, dejando atrás vicios y trámites en la mecánica registral.

La radical transformación del Registro Público de la - Propiedad y del Comercio está en marcha, su reforma se ha emprendido vigorizante para que esta noble tarea de reestructuración totalizadora, daba camino al mayor número de personas que deseen la prestación del servicio, esta Institución que dará - a la publicidad registral el máximo de seguridad en sus bienes y derechos.

La importancia de estas reformas y el alcance jurídico que las mismas tienen, recordaremos que el Código Civil de - - 1870, en su título Vigésimo Tercero Institucionalizó el Registro Público de la Propiedad, en la entonces recién restaurada República, y si bien se redujo a su mínima expresión el artículo de la Ley Hipotecaria española de 1864, fue sin embargo, - una réplica, a veces demasiado literal y poco afortunada, de - legislación hispana.

Tanto el Código Civil de 1870, al igual, como el de - 1884, continuaron con una tónica conformista, introduciendo reformas por demás insignificantes. El Código Civil de 1928, en relación con el registro inmobiliario, no introduce innovaciones, que desde el punto de vista registral beneficie al siste-

ma por aquel entonces vigente.

Si hubo problemas para imprimir a la Institución del - Registro Público de la Propiedad, la mecánica y la modalidad - ahora existente, sobre decir los que se tuvieron para actualizar el Reglamento del Registro; sufriendo considerables reformas, ya que de ocho títulos de que constaba el anterior Reglamento, o sea el de 1940, el actual únicamente consta de tres - títulos.

El primero de ellos hace referencia a la organización y funcionamiento del Registro, que hará más expedito el despacho de los asuntos que le corresponden y consta de catorce capítulos.

El segundo título habla de las diferentes ramas, fo- - lios e índices del Registro y consta de cuatro capítulos.

El tercer título hace referencia al procedimiento re-- gistral y consta de nueve capítulos.

Estando integrado en total, el cuerpo legal de referencia de 198 artículos.

En resumen podemos concluir este capítulo, diciendo - que a través de los antecedentes históricos del Registro Público de la Propiedad, nos hemos podido dar cuenta de lo trascendente que ha sido la evolución, de la materia registral, tanto en nuestro sistema jurídico como casi en todo el mundo ya que ha traído como consecuencia benéfica una seguridad jurídica en los actos de carácter legal, así como el llegar a obtener una importancia jurídica trascendental a nivel mundial.

C A P I T U L O I I

P R I N C I P I O S R E G I S T R A L E S

1. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD
2. PRINCIPIO DE INSCRIPCION
3. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD
4. PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO
5. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO
6. PRINCIPIO DE ROGACION
7. PRINCIPIO DE PRIORIDAD
8. PRINCIPIO DE LEGALIDAD

* * *

C A P I T U L O I I

PRINCIPIOS REGISTRALES

Por Principio podemos entender como el primer instante del ser de una cosa, profundizando un poco más, principio es - la razón que sirva de fundamento para discutir en cualquier - asunto, la causa primitiva de una cosa o aquella de lo cual - proviene o se origina otra, de cualquier forma que sea.

Filosóficamente es el enunciado lógico y metafísico, - punto de partida o base de discursiva.

Jurídicamente hablando es una norma no legal supleto-- ria de ella y constituída por doctrina y aforismo, que gozan - de aceptación de jurisocnsultos y tribunales.

Ya en la materia que nos ocupa, el Lic. Carral y de - Teresa, nos dice que los principios registrales, denominados - por él como principios hipotecarios, conocidos en España por - la Ley Hipotecaria, constituyen el fundamento, y la fuente inspiradora de todo sistema registral, ya que son indispensables, pues las fincas y los derechos inscritos, así como sus titulares, tienen que someterse a ellos para producir los efectos deseados que se han previsto de antemano; efectos de los cuales el más importante es la creación de una situación de privile-- gio, de oponibilidad y de verdad registral.

Son los principios registrales los que confieren al - sistema registral su carácter científico y lógico, permitiéndole así alcanzar sus finalidades ordenadamente; además nos dice

el mencionado autor, no son reglas de aplicación directa, sino postulados que ilustran y explican las leyes que forman el sistema.

Para Ramón María Roca Sastre, los principios son las orientaciones capilares, las líneas directrices del sistema y el resultado de la sistematización o condensación del ordenamiento jurídico registral.

En resumen, los principios, en materia registral, nos sirve de guía, economizan preceptos y facilitan la comprensión del sistema registral, así como su organización.

Según el autor Roca Sastre Ramón María:

La declaración segunda de la Carta de Buenos Aires, establece que "los principios de Derecho Registral son las orientaciones fundamentales que informan esta disciplina y dan las pautas en la solución de los problemas jurídicos planteados en el Derecho Positivo". (1)

De los criterios anteriormente descritos, se desprende como conclusión, que los principios en materia registral son todas aquellas orientaciones supletorias constitutivas de las normas sobre las que descansa el Derecho Registral, fijando los caracteres propios de cada institución, conteniendo las verdades o elementos complejos que de él se deriva, siendo las bases y presupuestos de todo sistema registral ya que los efectos y alcances de lo registrado dependen de ellos.

(1) Roca Sastre Ramón María.- "Derecho Hipotecario". Título 4o. Vol. I. Ed. Barcelona 1979. Pág. 524.

Trataremos de describir y explicar en este capítulo - los principios más comúnmente usados por tratadistas de esta - materia, usando la denominación aceptada generalmente por - - ellos. Para no incurrir en contradicciones de tipo interpretativo hace un último hincapié en que algunos principios depen-- den de otros y se entrelazan, entre sí formando aparentemente un nuevo principio, pues cada uno tiene diferentes elementos - que los distinguen entre sí.

¿Cuáles son estos principios registrales?. Son los siguientes:

1. Publicidad.
2. Inscripción.
3. Especialidad.
4. Consentimiento.
5. Tracto sucesivo.
6. Rogación.
7. Prioridad y
8. Legalidad. (2)

Estos ocho principios rectores del criterio jurídico - registral son el camino, el método para juzgar, cuando un título registral o derecho real o simplemente un bien inmueble o - mueble cumplen con las condiciones sustantivas y adjetivas que derivan de los principios registrales antes enumerados.

(2) Op. Cit. Pág. 525.

1. PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD

Este es el principio registral por esencia, sin él pudiéramos afirmar que, no existe legalidad en cuanto a un bien inmueble registrado. Es muy importante entender el carácter - que reviste el principio de publicidad registral, ésto no quiere decir que, un documento o título, tenga que ser objeto de - publicidad a través de los medios de información o de comunicación social.

La finalidad de tal principio es de que al manifestarse el deseo por una persona interesada en registrar una propiedad inmueble, ésta sea inscrita en el lugar público, debida y oficialmente constituído y, donde "Ex-oficio, se dé fé pública de la legitimidad y derechos de los verdaderos propietarios de un bien inmueble ante la urgencia informativa de terceros o - cualquier persona física o moral". (3)

El registro ha de revelar o ha de manifestar la situación jurídica de los bienes inmuebles; de allí que, toda persona en uso de sus facultades constitucionales así como ya sea - tercero o no, tienen el derecho de requerir la exhibición de - los asientos de los registros y de obtener constancias relativas a los mismos.

El principio está expresado en el artículo 3001 del Código Civil que a la letra dice: "El registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las -

(3) Op. Cit. Pág. 529.

personas que lo soliciten que se enteren de los asientos que - obren en los folios de Registro Público y de los documentos relacionados por las inscripciones que estén archivadas. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del regis-- tro público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen". (4)

Conviene señalar que, en los países bajo el régimen - del sistema constitutivo o sustantivo lo no registrado no existe. En México, donde no rige ese sistema sino el que llamamos declarativo, considérese éste como un término medio ubicado entre el mismo y el sistema de tipo germánico, lo no registrado sí existe y produce todos sus efectos entre los otorgantes; en otras palabras, aún cuando el bien inmueble no exista asentado en los folios registrales, produce todos los efectos entre - - ellos.

Es más, podemos afirmar, sin temor a equivocarnos que, aún lo no registrado puede crear efectos y derechos a favor de terceros, aunque éste podrá no aprovecharse del acto si le conviene. Esto está señalado en el artículo 3007 del Código Civil que, al pie de la letra dice: Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán - efectos en perjuicio de tercero". (5)

Con lo anterior, se puede concluír que el principio de

(4) Código Civil para el Distrito Federal. Ed. Porrúa, S. A. - Quincuagésima Cuarta Edición, México, D.F. 1986. Pág.520

(5) Idem.- Pág. 522.

publicidad es el que da la oportunidad de conocer públicamente el movimiento registral de un inmueble.

2. PRINCIPIO DE INSCRIPCION.-

Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el - Registro Público. También podemos dar a entender el acto mismo de inscribir.

Ahora bien, cuando existen derechos emanados extra registralmente hablando, el ser ejercidos inscripcionalmente, adquieren firmeza y protección jurídica, o sea, los tributos que les otorga la Ley, debido al acto de presunción, de exactitud de que son investidos a través de la fuerza probatoria que el mismo acto registral les da.

Es importante indicar que, este principio demuestra la definitiva influencia que el acto registral de la inscripción en sí misma ejerce sobre los bienes inmuebles. En forma tal - que, ello puede determinar si la inscripción del registro, negocio dispositivo provoque el efecto jurídico.

Como en México y de acuerdo a los artículos 1792, 1793, 2249 y otros del Código Civil, determinan que el acto nace fuera del Registro Público, creándose por ello ante el Notario Público, quiere decir que, todo convenio (acto) constituye un - acuerdo de voluntades entre dos o más personas, que, en uso de sus facultades constitucionales, tienen las facultades para - crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. Así todo convenio que produce o transfiere obligaciones y derechos - toma el nombre de contrato.

¿Qué se entiende por obligación y derecho dentro de -

este tenor?

Derecho es la facultad natural y positiva (práctica) - para hacer o exigir lo que la Ley establece en su favor. Por - lo que respecta a lo que es obligación, ésta es una imposición o exigencia legal y moral que debe regir la voluntad libre. - Evidentemente que, estos dos principios o categorías reales - son concomitantes en la celebración de contratos de compra-venta, acto medular que da razón forma y material al proceso re-- gistral.

Por lo que respecta a la hipoteca, ésta tampoco es - constitutiva. Así queda señalado por el Código Civil en el artículo 3011 y por el artículo 2919 del mismo ordenamiento que a la letra dice: "La hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efecto contra tercero necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios, y por necesidad - - cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía - sobre bienes determinados. En el primer caso se llama voluntaria en el segundo necesaria". (6)

En esta situación, la relación jurídica entre el acreedor y deudor hipotecario es solamente valedera entre las par-- tes que no implica necesariamente una obligación de registro.

Es verdaderamente interesante el hecho de que, la Ley incida aún en operaciones o convenios abajo de un valor de - - $5,000.00; aún cuando, ésto es impráctico conforme a los actua

(6) Idem. Pág. 503.

les parámetros de los valores de mercado, puesto que, ya no existen bienes inmuebles por ese valor, pero la Ley indica que esa venta presunta podría hacerse mediante el simple endoso del certificado de propiedad, pero en fin son aspectos de detalle en que incide la Ley. Esta situación anteriormente descrita tiene mucho del espíritu del sistema "Torrens", pero en México es totalmente rarísima su aplicación.

Respecto a si la inscripción es o no obligatoria, debemos señalar que existen extremos con respecto a ello, es decir, que por una parte la inscripción puede ser forzosa, lo que significa que puede exigirse coercitivamente y estar sujeta a plazos y sanciones inclusive aún más, en caso de no efectuarse dicha inscripción se llevaría a cabo el registro "Ex-Oficio", en respuesta a la rebeldía de la parte interesada.

Es decir, que la inscripción en principio, es voluntaria, ya que no hay obligación de efectuarla e inclusive no se imponen sanciones por esta omisión, ello no obstante existe cierta obligatoriedad en diversas inscripciones para que éstos sean determinantes con otras, caso concreto es el de las hipotecas pues es lógico que si no existe inscrita la venta nunca podrá ser inscrita la hipoteca.

Cabe enunciar que este principio de registro genera una tranquilidad jurídica al titular registral debido a la publicidad que provoca por el sólo hecho de la inscripción.

3. PRINCIPIO DE LA ESPECIALIDAD: FINCA, DERECHO Y SUJETO.-

Algunos autores han denominado a este principio: principio de determinación, porque la publicidad registral plantea la necesidad de que se determine con exactitud el bien objeto de los derechos. De ahí que en lugar de la denominación de - - principio de especialidad se debiera usar el de principio de - determinación.

En consecuencia, la aplicación de este principio en el asiento, debe aparecer con precisión: La finca, que es la base física de la inscripción, el derecho, que es el contenido jurídico y económico de la misma y la persona que puede ejercer el derecho en su calidad de titular. Esto quiere decir que el - - principio de la especialidad o determinación aglutina los tres elementos materiales, determinantes jurídicos que conforman el proceso registral, sin los cuales, por consecuencia, no se pueden dar.

Finca.- Siendo esta categoría real, la esencia del proceso registral, el registro se deberá llevar por fincas o sea a través del instrumento de "Folio Real".

Derecho.- La esencia del derecho es lógico definirlo - en la determinación de los contratos nominales como la compraventa, la hipoteca, el usufructo, etc. cuya sola enumeración - permite conocer cuáles son las consecuencias jurídicas del acto ejecutado. En cambio, es difícil precisar su naturaleza, - cuando se trata de contratos innominados cuyos efectos por no estar previstos en el Código Civil es difícil precisar. Simple

mente al introducir la variante jurídica del fideicomiso, puede provocar que existan elementos variadísimos que impongan matices especiales a un acto del derecho inscripcional. Ello hace que, no pueda hablarse de un prototipo de fideicomiso, ni de los efectos exactos del mismo, hasta no estar debidamente especificado, ya sea que en cada caso, se establezcan prolijamente las estipulaciones necesarias para lograr los múltiples propósitos que se pretenden conseguir.

Sujeto (Titular).- Debido a que los derechos reales que se inscriben en el Registro Público deben ser ejercidos por una persona que se llama Titular, es necesario individualizarlo, definiendo, en su caso, las partes alícuotas que corresponden a los distintos titulares. Esto equivale a que se deben precisar las partes equivalentes de dominio existente sobre un todo. En otras palabras, pueden existir tres titulares con partes iguales con respecto a una unidad inmueble.

El derecho que se trata de inscribir, así como el titular, son variables que pueden extinguirse, pero mientras existen legalmente, éstas deben estar vinculadas con la base inmutable real y constante que es la finca.

El artículo 3060 y 3061 del Código Civil establecen lo que debe expresar y contener la inscripción de la finca y, el artículo 2919 del citado Código como ya lo señalamos establece que, la hipoteca nunca es tácita ni general. El 2912 preceptúa que cuando se hipotecan varias fincas, para la seguridad de un crédito, es forzoso determinar por que porción del crédito responde cada finca, etc. Muchos otros artículos del Código Civil

y del Reglamento del Registro Público, son aplicación del principio de especialidad.

4. PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.-

El principio del cual supone la concordancia de las dos voluntades, es decir, el transferente y el adquirente y como sólo puede consentir el que puede disponer, luego sólo puede consentir el verdadero titular.

De acuerdo a los artículos 1792, 1793 y 2249 del Código Civil, es suficiente y bastante el consentimiento para transmitir la propiedad sin recurrir a la tradición (artículo 2014 del Código Civil).

Por consentimiento se entiende el acuerdo deliberado, consciente y libre de la voluntad, respecto a un acto externo, propio o ajeno. El acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de derechos y obligaciones.

Según este principio, el consentimiento es la autorización dada al registrador para practicar las inscripciones, ya que sólo puede consentir el titular del derecho afectado. Es decir, el consentimiento en el procedimiento registral consiste, en que tanto el transferente y adquirente manifiestan su voluntad para con ella, el Registrador practique la inscripción determinada y ordenada. Este principio registral se encuentra contenido en los siguientes preceptos legales:

El principio de consentimiento es básico y fundamental en el procedimiento registral. Con él arranca el mismo para que el registrador esté en aptitud de calificar el documento ingresado por voluntad de las partes.

El Código Civil para el Distrito Federal contempla di-

cho principio en los siguientes artículos:

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

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

La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo, pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento".

Existiendo una limitación en el:

Artículo 3031.- "Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento, éste deberá contar con escritura pública".

El principio de consentimiento tiene aplicación en los artículos 3031, 3037 y otros del mismo Código; el principio queda claramente expresado en el texto del artículo 3031 del citado Código.

5. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.-

Varios juristas llaman también a este principio, principio de tracto contínuo. Esto es, que dicho principio consiste en el carácter de sucesión u ordenación en que, el posesionario de ese derecho sobre propiedad, ejerce la integridad jurídica sin que pueda ser interrumpida y desprotegida contra - cambios o decisiones inclusive del Estado, no consentidos por el titular. Es sumamente significativo en el proceso registral para darle cabal sentido de propiedad legal al titular de ese bien inmueble.

En general el principio de consentimiento y el tracto sucesivo son principios de perfección en el proceso registral de la propiedad. Ello consagra y robustece la propiedad tanto pública como privada. El principio de tracto sucesivo es una - derivación del sistema del Folio Real; en el que exige un re-- gistro concatenado que, en forma tal, el transferente de dominio de hoy es el adquirente de ayer y el titular inscrito es - el transferente de mañana. Es más, del principio del tracto resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga de las decisiones del titular inscrito así como la prohibición de registrar lo que no emane de él.

Es el momento donde, el principio de tracto logra la - coincidencia del mundo real con el mundo registral, donde se - puede negociar el todo o las partes de acuerdo a la voluntad - soberana del titular transferente; logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones y que el Registro Público se con- -

vierta en el gran narrador que nos cuente la historia completa de la finca registral.

No existiendo, por ejemplo, aplicación de este principio en el caso de la inmatriculación, por no tener, historia registral ni antecedentes de relación. La presentación del título, es el primer presupuesto de la inscripción; el segundo lo constituye este principio, toda vez que, se exige, que se encuentre registrado o anotado el derecho de la persona, que otorga el acto a inscribir, es decir, que esté registrado como titular, de tal forma que los sucesivos derechos a registrar se sigan los unos con los otros, de manera que exista relación entre el enajenante y el adquirente. Ya que se exige, por este principio, que los sucesivos titulares, aparezcan en el registro íntimamente eslabonados y enlazados, el causante con el sucesor. En este principio se refleja de una manera marcada que los antecedentes de propiedad de registro deben estar ordenados tanto en su aspecto anterior como posterior. Ordenar por la presentación que tienen los asientos para que reflejen los sucesivos cambios jurídicos; es la función de este principio.

Tiene su base legal en el artículo 3019 de la legislación civil vigente.

Artículo 3019.- "Para inscribir o anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción a no ser que se trata de una inscripción de inmatriculación".

Y en los siguientes artículos del reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Artículo 134.- "Todo documento inscribible, expresará los datos relativos a las personas de los otorgantes, a los - bienes y derechos inscritos, debiendo contener los antecedentes de registro, excepto que se trate de primera inscripción".

Artículo 136.- "Cuando se presente a registro un título y estén pendientes de efectuarse una o más inscripciones necesarias para establecer la debida correlación entre los contenidos del folio y los del título cuya inscripción se pretende, deberán constar en éste: la última inscripción existente y los actos pendientes de inscribir para mantener la continuidad del historial jurídico de la finca de que se trate.

En este caso, y si el Registrador ya hubiese practicado las notas de presentación de los títulos cuya inscripción - servirá de antecedente a la del documento ingresado en último término, extenderá la nota de presentación de éste, pero no - procederá a su inscripción hasta que se establezca la debida - secuencia registral.

Si ésto no se lograse durante la vigencia de las notas de presentación de los títulos precedentes, se cancelará la - del título subsecuente, aún cuano no se haya extinguido el plazo para su caducidad".

Artículo 139.- "Tampoco podrá inscribir en el registro ningún documento en el que se transmitan, modifiquen o graven los bienes pertenecientes a alguna sucesión, sin que previamen

te se registre el testamento; o en caso de intestado, el auto declarativo de herederos y el nombramiento de albacea definitivo y se haya anotado además, en ambos casos, la partida de defunción del autor de la herencia; todo con relación a esos bienes. Este requisito no será exigible cuando el acto sea ordenado expresamente por una autoridad judicial o administrativa".

"Las escrituras de partición y adjudicación no se inscribirán sin que estén registrados los bienes adjudicados en favor de la sucesión de que se trate".

Aún cuando no está muy definido el principio de tracto en nuestro Código y Reglamento; sin embargo, los artículos 3034, 3035, 3036 y otros de dicho Código Civil, lo identifican y lo aplican.

Así el artículo 3005 del Código Civil dice que: "Sólo se registrarán:

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

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

Los documentos privados ratificados, refuerzan luego, la existencia del principio del tracto sucesivo evitando en lo posible inclusive una suplantación de la persona titular.

Dicha constancia deberá estar firmada por Notario, por Corredor Público o el Juez, y llevar el sello respectivo.

Dado lo anterior, se concluye que el principio de trac

to sucesivo refleja: la continuidad de los asientos y por ende la historia jurídico-registral del inmueble.

6. PRINCIPIO DE ROGACION.-

Este principio es aquel por el cual un promovente hace una solicitud en el registro para que se inscriba un bien inmobiliario en el folio real. Podemos decir que, el registrador no puede inscribir Ex-Oficio digámoslo así, aún cuando conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro; siempre debe existir alguien que lo pida, alguien que haga la solicitud. Esta necesidad de instancia es lo que se conoce con el nombre de principio de rogación.

El Código Civil en el artículo 3018 dice: "La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate".

En virtud de este principio, la petición de inscripción es el primer paso del procedimiento registral. Esto es, los asientos de inscripción y registro se practican a solicitud de parte interesada; porque el registro aunque es una Institución de orden público, cobija intereses de origen particular y la Ley exige que sean éstos quienes realicen la solicitud de inscripción. Los asientos de registro se practican a solicitud de parte interesada de acuerdo al principio de rogación. La inscripción así; es rogada por él o los interesados, para que se inscriba o se anote en el registro respectivo, mediante petición que se realiza. Al presentar el documento el

interesado por oficialía de partes en el registro público de - la propiedad, queda sujeta al pago de los derechos de registro que la misma cause. El derecho de pedir el registro, es uno de los elementos de los dos que observamos en este principio de - rogación, el otro es el consentimiento y voluntad de los interesados, autorizando a la Dirección del Registro Público, para practicar la inscripción. Petición y manifestación de voluntad son los requerimientos formales en este principio de rogación. En nuestro sistema no hay precepto legal que nos indique se - exija por escrito, sino que basta la presentación del documento.

Esto confirma la necesidad que, en toda espectativa registral se deje la iniciativa, a la persona promovente de un - bien inmueble a registrar. De ahí, que el sólo hecho de presentar el título bastará para efectuar la inscripción hasta el hecho de no requerir solicitud escrita o verbal. El sólo hecho - de la presentación de un título constituye automáticamente la rogación, ésto es virtual y explícitamente, una solicitud a - cargo del directamente interesado. A todo ello, sólo existe - una excepción en el caso de registro parcial, por la naturaleza de las cosas. Así se requerirá una solicitud escrita, pero ésta casi siempre irá en el texto del documento que ha de registrarse.

Esto constituye un acto discrecional y se deja "ad-líbitum" a criterio del registrador, pero sólo para imprimirle - un carácter pleno de garantía al hecho registral, quizá guiado, en ese momento, por el principio de especialidad.

Como se vé, este principio impone al registrador la - obligación de la inscripción, tomando en cuenta que el regis-- tro no es de carácter obligatorio, sino potestativo no constitutivo, sino declarativo.

Por supuesto, esta regla tiene excepciones como es el caso, por ejemplo, de la cancelación de cédulas hipotecarias, mismo que se puede practicar de oficio cuando se acredite fehaciente que la hipoteca que le dió origen ya está cancelada.

7. PRINCIPIO DE PRIORIDAD.-

Cuando se da la existencia real o ficticia de dos o - más títulos de propiedad requisitados debidamente y, que se - contradicen en el principio de especialidad o determinación se hará uso de este principio de prioridad.

La contradicción puede ser de dos clases: Cuando se - trata de dos derechos cuya coexistencia sea imposible aceptar; ejemplo: cuando se da el caso de dos operaciones de venta so-- bre un mismo bien inmueble, caso que muchas veces ocurre en - nuestro medio y sobre todo en nuestros días, en que los agen-- tes y vendedores de lotes o casas de fraccionamientos comer- - cian irresponsablemente haciendo actos de venta y preventa tan tas veces cuantas juzgan necesario, según sus intereses no muy claros y positivos. Esto manifiesta que, estamos en presencia de un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral.

Tratándose de derechos que aún sean coexistentes, sin embargo se refieran a posiciones diferentes. Por ejemplo: dos hipotecas sobre una misma casa. La coexistencia aquí es posi-- ble, pero en orden diferente que se llama rango o prelación.

El principio de prioridad es un principio respaldado - en el principio filosófico de contradicción y, en el que un - cuerpo o ente no pueden ser al mismo tiempo ser y no ser. O - también en el que dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar en el espacio. De ahí que, el principio de prioridad sirva pa- ra confirmar el derecho de propiedad de acuerdo a condiciones de tiempo y lugar en que está ubicado el bien inmueble, elimi-

nando así la contradicción de propiedad simultánea.

Los romanos establecieron el principio por el cual una persona que sea la primera en comprar, debe ser el propietario, ésto es, se constituye el principio de que el primero en tiempo es primero en derecho. Es más, las fechas de otorgamiento ceden a las fechas de registro. Esto queda asentado por lo que dice el artículo 3015 del Código Civil. "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. Cuando se trate de un contrato de compra-venta que es un caso típico, se deberá tener en cuenta la prohibición de vender lo ajeno, artículos 2269, 2270, 2264, 2266 del Código Civil, según los cuales nos dicen que, si una cosa vendida fuera inmueble, prevalecerá la venta que primero se hubiera registrado.

Como hemos venido insistiendo, el principio de prioridad deriva del principio de especialidad. De ahí, que para poder hacer realizable el principio de prioridad existen además otros preceptos como los artículos 3013, 3014, 3016 y 3017 del Código Civil.

El artículo 3013 sigue siendo reiterativo en el principio de prioridad, en el sentido de que 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.

Finalmente se debe afirmar que, los efectos y resulta-

dos del principio de prioridad son constitutivos ya que el artículo 2226 del Código Civil señala que, prevalece la venta que primero se haya registrado, aunque no fuera la primera operación. La cosa ya no es de él, sino del primer comprador y, por lo tanto, conforme al artículo 2270 del citado Código, la venta es nula, por ser de cosa ajena. Es evidente entonces que, al principio de prioridad es principio complementario del principio de especialidad y ambos principios garantizan la continuidad y la no interrupción de la propiedad inmueble en el tiempo y en el espacio.

8. PRINCIPIO DE LEGALIDAD.-

En nuestro orden jurídico existe un principio rector - del actuar humano en sociedad, el de Legalidad, mediante el - cual, la conducta del hombre debe ajustarse al marco previsto por la norma jurídica.

En efecto, el hombre como militante de una sociedad, - no puede traspasar su actuar fuera de los cauces legales, no - puede apartarse de los cánones jurídicos, ya que de hacerlo - tendría una sanción.

Así, este indispensable principio, es rector y ordenador de la vida jurídica, a grado tal, que en nuestra Carta Magna se encuentra regulado:

Artículo 16.- "Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud - de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento".

Para poder hacer efectivo el cumplimiento de este precepto, se cuenta en nuestro medio, con el juicio de amparo, - Institución genuinamente mexicana, concebida por Otero y Rejón y consignada desde el Acta Constitutiva de 1847, documento de gran trascendencia para la vida jurídica de nuestro País.

Este cumplimiento, es vigilado por el Poder Judicial, que tiene la magna visión de procurar el efectivo ajuste de - las autoridades al marco legal y jurídico, protegiendo los intereses de los afectados por dichos actos.

De esta forma, el principio de legalidad representa una trascendencia sin parámetros en nuestro orden jurídico.

Sobre este principio comenta Burgoa:

> "El artículo 16 de nuestra Constitución es uno de los preceptos que imparten mayor protección a cualquier Gobernado, sobre todo a través de la garantía de legalidad que consagra, la cual, dados su extensión y efectividad jurídica, pone a la persona a salvo de todo acto de mera afectación a su esfera de derecho que no sólo sea arbitrario, es decir, que no esté basado en norma legal alguna, sino contrario a cualquier precepto independientemente de la jerarquía o naturaleza del ordenamiento a que ésta pertenezca. Es por ello por lo que, sin hipérbole, se puede aifrmar que el alcance ampliamente protector del Artículo 16 Constitucional, difícilmente se desenvuelve en ningún sistema o régimen jurídico extranjero, a tal punto, que nos es dable aseverar que en ningún otro País el gobernado encuentra su esfera de derecho tal liberalmente preservada como en México, cuyo orden jurídico total, desde la Ley impresa hasta el más minucioso reglamento administrativo, registra su más eficaz tutela en las disposiciones implicadas en dicho precepto". (7)

Este principio de legalidad, encuentra su aplicación en el campo del Registro, a través de la CALIFICACION REGISTRAL, acto mediante el cual el registrador vigila que los documentos que contienen los actos jurídicos allí consignados se ajusten al marco jurídico mediante la reunión de los requisitos exigidos por la Ley.

Sobre la calificación registral opina Roca Sastre:

> "El principio de legalidad es el que impone que los Títulos que pretendan su inscripción en el Tegistro de la Propiedad, sean sometidos a un

(7) Burgoa O. Ignacio.- "Las Garantías Individuales". Edit. Porrúa, S.A.- México 1984. Pág. 600. Décimo Octava Edición.

previo examen, verificación o calificación, a fin de que, solamente tengan acceso los Títu-- los válidos y perfectos. La calificación de - los Títulos presentados a inscripción constitu ye el medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad. Mediante ella, los Títulos defectuosos son rechazados definitiva o provisionalmente del Registro, ya que en él sólo tienen acceso registral los Títulos per-- fectos. La calificación consiste en el examen, censura o comprobación que de la legalidad de los Títulos presentados a registro verifica el registrador de la Propiedad antes de proceder a la inscripción de los mismos, registrándolos, si ello es procedente, o denegando o suspen- - diendo su inscripción cuando no estén arregla- dos a derecho. El Principio de Legalidad se ma nifiesta en nuestro sistema de registro como - uno de los varios aspectos del procedimiento - general de inscripción y concretamente al tiem po de desenvolver el registrador su función ca lificadora, la cual constituye la base de ac-- tuación del llamado Principio de Legalidad.

El principio de Legalidad se hace efectivo me- diante la función calificadora encomendada, na turalmente, al registrador de la propiedad. Es te es el que verifica aquél referido previo - examen, censura y comprobación de los supues-- tos necesarios para proceder a la inscripción.

La función calificadora base del Principio de Legalidad Registral, tiene su órgano propio, - que es el registrador de la propiedad. Al ejer cer éste la función calificadora hace efectivo dicho Principio de Legalidad Registral". (8)

Este Principio es excluyente con otros títulos de propiedad celebrados fuera del primero en rango. Por lo tanto, el principio de legalidad obstaculiza la entrada al registro de - títulos defectuosos o imperfectos y, así crea concordancia, - coincidencia y similitud entre el mundo real de la propiedad - con el mundo registral. Por lo tanto, se denomina así, porque presume que todo lo registrado es un hecho absolutamente válido legalmente y, que nadie puede atentar contra ello. El medio

(8) Roca Sastre Ramón María.- "Derecho Hipotecario".- Vol. II. Ed. Barcelona 1979. Pág. 235.

de probar su legalidad es someter los títulos a examen y, ésto es lo que se llama calificación registral.

Aquí se advierte que el principio de legalidad es principio automático al momento en que se verifica el principio de fé pública registral y, la calificación registral es un hecho "A posteriori".

Las facultades que otorga el artículo 3021 del Código Civil a los registradores son absolutamente requisicionales de tal manera que, cuando el proceso de calificación ejercida por ellos, no se presentara adecuadamente y cumpliendo con todas las condiciones que establece el Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, éstas podrán ser rechazadas, suspendidas o denegadas.

Una peculiar situación de este principio, que ha escapado a los observadores de la materia, es el hecho de que sobre el mismo se fincan todos los demás.

C A P I T U L O I I I

DETERMINACION CONCEPTUAL DE LA HIPOTECA EN LA LEGISLACION MEXICANA

1.- EL CONTRATO DE HIPOTECA

2.- EVOLUCION HISTORICA

3.- LEGISLACION ACTUAL

4.- CARACTERISTICAS

5.- CLASES DE HIPOTECA

6.- ELEMENTOS MATERIALES Y CAPACIDAD DE LAS PARTES

7.- CESION DE LA HIPOTECA

8.- EXTINCION DE LA HIPOTECA

* * *

C A P I T U L O I I I

DETERMINACION CONCEPTUAL DE LA HIPOTECA EN LA LEGISLACION MEXICANA.

1. EL CONTRATO DE HIPOTECA.-

En el orden jurídico y en el mundo de los negocios, la hipoteca reviste importancia mayúscula como garantía a la que se acude para facilitar el tráfico de la propiedad.

La hipoteca, desde un punto de vista general es una garantía real sobre bienes inmuebles.

El tema sobre el que nos centramos cuenta con una serie de Instituciones relacionadas con el mismo, por lo que tomando en cuenta lo extenso de éste, daremos a conocer de manera breve una relación acerca del nacimiento, evolución, estado actual y aplicación del contrato de hipoteca, ya que como lo determinamos, es en él, donde materialmente la base de nuestro trabajo se desarrolla. Por lo que únicamente hablaremos del contrato de hipoteca, su inicio, evolución en el derecho romano, y su configuración actual en nuestro régimen legal.

2. EVOLUCION HISTORICA.-

La hipoteca ha tenido características similares desde los tiempos más antiguos hasta nuestros días, siendo objeto de modificaciones; todas ellas adaptadas a la necesidad del momento, es así que este contrato nos viene del derecho griego en - que se determinaba para el cumplimiento de una obligación, "La garantía de un bien inmueble, desarrollando el deudor de la - finca objeto de la garantía conservándose durante mucho tiem-- po. De lo cual podemos decir que existió cierta semejanza con la anticresis" (1).

Así "la evolución que se operó en el derecho romano - respecto a la hipoteca, no trajo consigo la desaparición de la anticresis, que se mantuvo sobre todo apra aquellos casos en - que el Acreedor por estar destinada la finca objeto de la mis-- ma a la agricultura, deseaba retener la garantía en su poder, explotar la cosa y amortizar réditos y capital con sus frutos" (2), es decir que la anticresis se conservó de manera diversa que la hipoteca, puesto que ésta (la hipoteca) fue adaptada - inicialmente como modalidad del pacto anticrético para después adquirir las características que el derecho romano le atribuyó y que perduran en la actualidad.

(1) Margadant S . Guillermo F .. -- "El Derecho Privado Romano", - Editorial Esfinge, S.A., Novena Edición, México, D.F., Pág. 400.

(2) Rojina Villegas Rafael.- "Compendio de Derecho Civil" Edi-- torial Porrúa, S.A., Décima Cuarta Edición, Tomo IV, México, 1982, Pág. 255.

El antecedente inmediato de la hipoteca en el Derecho Romano es la Prenda "Pignus" palabra que quiere decir puño y - que indica que el acreedor asegura automáticamente su crédito respecto del deudor desposeyéndolo de la cosa ofrecida en ga-- rantía de pago, así también como en la prenda, en la hipoteca en principio se da el mismo caso, es decir, existe una institu ción cuyo contrato establece que la falta de pago hace del - - acreedor dueño inmediato del bien ofrecido en prenda sea este en principio mueble o inmueble más tarde se establece una ta-- jante diferenciación de ambos contratos, o sea, que el contra- to de prenda se reduce exclusivamente a los bienes muebles, - mercaderías o en general cosas no fungibles. Por el contrario, como veremos más adelante, la hipoteca se constriñe a ofrecer como garantía bienes inmuebles, de los cuales el deudor no es desposeído al celebrarse el contrato pero si puede pactarse co mo pena convencional la supresión de un proceso previo pasando el acreedor a constituírse en dueño absoluto del bien hipoteca do en cuanto se presente el caso de incumplimiento del contra- to.

En el derecho romano la obligación era garantizada con la propia persona, en vista de la extremada puntualidad del tí pico ciudadano romano, por lo que la práctica jurídica de - - aquel entonces, prefería a menudo, la fianza personal, de tal manera el acreedor ejercía su derecho sobre el deudor cuando - éste caía en incumplimiento de sus obligaciones, de tomarlo, - encarcelarlo o esclavizarlo, cuando el deudor realizaba el pa- go de la deuda contraída libertaba su persona aplicando sus -

bienes a la extinción de la misma.

La despersonalización de las obligaciones fue en aumento, ya que se pensó que no es el deudor quien responde por la deuda con su persona misma, sino que son sus bienes, es decir su patrimonio, perfeccionándose de esa manera el mejor cumplimiento para con el acreedor.

"Se estableció que para asegurar un crédito mediante - garantía, se empleara la transferencia solemne de la propiedad de una cosa por el deudor al acreedor bajo el pacto de devolución una vez pagada la deuda" (3). Este acto jurídico, era revestido por la solemnidad de la "Mancipatio", o sea que el - - acreedor adquiría la propiedad del bien y que en caso de ser - pagado debía devolver la cosa mediante la "Reemancipación".

"Posteriormente viene la evolución y perfeccionamiento con la misma base, puesto que en el derecho romano la hipoteca se caracterizó como derecho real constituído sobre bienes muebles o inmuebles, para garantizar una obligación principal, - sin desposeer al deudor de la cosa gravada, concediendo además un derecho de persecusión, venta y preferencia en el pago, - - siendo característica esencial de este derecho su naturaleza - accesoria" (4). Existiendo por lo anterior una serie de pro-- blemas, puesto que no se hacía una diferencia específica sobre si eran muebles o inmuebles porque la cosa gravada quedaba en

(3) González y Martínez Jerónimo.- "Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil", Editorial Ministerio de Justicia. Tomo I, Madrid 1948. Págs. 35 y 36.

(4) Rojina Villegas Rafael.- "Compendio de Derecho Civil. Ob. Cit. Pág. 356.

poder del deudor y éste podía desaparecerla u ocultarla en caso de los muebles, como consecuencia de esta omisión aparece - la prenda, diferenciándose de la hipoteca. La primera se caracterizó por recaer sobre muebles e implicaba una desposesión de la cosa al deudor habiendo una mayor seguridad para el cumplimiento de la obligación contraída, la segunda se determina como una seguridad real que recae sobre inmuebles y que no desposeen al deudor de la cosa, solucionándose de tal manera el problema de los muebles con la figura de fianza ¿pero que sucedía con la hipoteca?. Debido a la falta de conocimiento de gravámenes sobre un mismo inmueble, se producía la concurrencia de - múltiples acreedores, que quedaba ciertamente en penumbra puesto que todavía no se adoptaba en buena medida la publicidad, - es decir, no maduraba. En el derecho alemán la hipoteca es especial y pública.

La base del contrato de hipoteca en Francia tuvo su antecedente directo del derecho romano y alemán reformando diversos principios que no eran adaptables al funcionamiento y aplicación de este país.

En el Código de napoleón la hipoteca era considerada - como un "derecho real sobre los inmuebles afectos al pago de - una obligación que le sigue en cualquier mano que estén, ésta era clasificada de la siguiente manera, la primera de ellas; - la hipoteca legal la cual se prescribía por la ley y la hipoteca judicial o convencional resultado de disposiciones del Juez o de los actos y contratos.

Preferencialmente se concedía en beneficio de la persona del acreedor por la Ley; a la cónyuge sobre los bienes de su marido, a los menores e incapacitados sobre los de su tutor, y al estado, municipios y establecimientos públicos sobre los bienes de sus administradores, además de tener la característica de ser general y oculta o especial y pública, existió inconformidad por la dualidad de sistemas, desde la revolución francesa, ya que hubo insistencia para la reforma y organización de los mismos, se implantó que la hipoteca sería indivisible, especial y pública o que ha perdurado hasta la época actual.

Como nos damos cuenta la publicidad es tomada como elemento esencial en la hipoteca puesto que en lo que atañe entre los terceros surtirá efectos contra éstos.

3. LEGISLACION ACTUAL.-

La hipoteca en el derecho contemporáneo de América, - deriva del Código de napoleón, es un derecho real sobre los inmuebles afectos al pago de una obligación, es decir, "la hipoteca es una garantía real constituída sobre bienes que no se - entregan al acreedor y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la Ley" (5).

Es de darnos cuenta que esta definición que nos da - - nuestro ordenamiento civil conserva aún las antiguas estructuras romanas en parte. La base de éste precepto acerca del contrato en estudio, por considerarlo de importancia, lo citaremos como punto de referencia.

Sin embargo es importante advertir que:

El Artículo 2919 del Código Civil vigente señala:

> "La hipoteca nunca es tácita ni general; para - producir efectos contra terceros necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios, y por necesidad, cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso - se llama voluntaria; en el segundo, necesaria".

(5) Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, -- S.A. Quincuagésima Cuarta Edición. México, D.F. 1986. Pág. 494 Art. 2893.

4. CARACTERISTICAS.-

A continuación damos las características que determi-- nan a la hipoteca, su esencia como derecho adquirido de un contrato pactado, ya que como sabemos otorga a su titular los derechos de venta, persecusión y preferencia en el pago, constituyéndose de la siguiente manera:

A.- ES UN DERECHO REAL.- Porque su titular adquiere la facultad de actuar sobre la cosa, sin que intervenga otro, previos los requisitos establecidos por la ley.

B.- ES ACCESORIO.- Se constituye como garantía de una obligación principal, es decir, como contrato accesorio que - sigue la suerte del derecho principal, salvo en los casos en - que se estipule una condición, tal como lo determina el artículo 2921 del Código Civil, en vista de que éste surte sus efectos desde su inscripción, es decir, que aún cuando sea accesoria su validez queda restringida al acto inscriptorio.

C.- RECAE SOBRE BIENES DETERMINADOS Y ENAJENABLES.- Por lo que el artículo 2895 determina que "la hipoteca sólo - puede recaer sobre bienes especialmente determinados", por si el deudor incurriese en incumplimiento de su obligación se tiene que hacer en efectivo el crédito.

D.- CONCEDE LAS ACCIONES DE PERSECUSION, VENTA Y PREFERENCIA EN EL PAGO.- Su titular adquiere la acción persecutoria y de recuperar la cosa de quien la tenga, como consecuencia podrá realizar la venta de los bienes de acuerdo a los lineamientos establecidos por la ley y por último ocupar la preferencia

en el pago correspondiente.

E.- ES DIVISIBLE.- Cuando una finca hipotecada susceptible de ser fraccionada se divida, se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones, en caso de no existir acuerdo entre el dueño de la finca y el acreedor hipotecario la distribución del gravamen se hará judicialmente.

F.- ES INHERENTE AL BIEN GRAVADO.- Por ser un derecho real, se constituye como inseparable del bien aunque se transmite este inmueble.

G.- RECAE SOBRE INMUEBLES.- Generalmente, así como a todo lo que se le incorpora.

H.- ES ESPECIAL, la hipoteca no deberá recaer sobre los bienes del deudor, determinándose única y exclusivamente sobre cuales bienes recae y por que cantidad responderán, a efectos de que permitan a un tercero conocer las cargas sobre éstos.

I.- SE OTORGA DE MANERA EXPRESA.- Es decir por escrito, ya sea en escritura pública o en contrato privado ratificado ante Corredor, ante Notario o Registro de la Propiedad, en virtud de que el instrumento público es el mejor conducto de expresión del pensamiento y por lo tanto el mejor medio de asegurar la técnica y legalidad del acto, y por lo tanto la garantía de las partes y de los terceros.

El Notario colabora en esa exteriorización de la voluntad, en las escrituras, en la construcción jurídica, dándole

un nacimiento eficaz al acto. Aquí es donde se acentúa su carácter de profesional dado su especialidad del derecho, al calificar y al redactar todos los requisitos esenciales para su entera validez y perfección.

J.- PUBLICIDAD.- Se considera que es un elemento primordial su inscripción en el registro de la propiedad, para que surta efectos contra terceros.

Por lo anterior podemos decir con toda seguridad que los elementos esenciales de la hipoteca son: que exista consentimiento expreso entre las partes en la hipoteca voluntaria, no así en la necesaria o unilateral que es fijada por autoridad competente o por testamento, que el objeto exista en la naturaleza y que esté en el comercio.

5. CLASES DE HIPOTECA.-

Existen dos clases de hipoteca dentro de nuestra legislación. Según el Código Civil para el Distrito Federal prescribe en sus artículos 2920 y 2931, que las hipotecas serán voluntarias y necesarias respectivamente.

En lo que toca a la HIPOTECA VOLUNTARIA, es la convenida entre las partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyan, esto es, como su nombre lo indica se realizará mediante contrato por voluntad de las partes en los contratos, además de ser constituída por medio de un acto unilateral de voluntad por el titular de los bienes, o por ejemplo las hipotecas constituídas por testamento por medio de un legaod ya sea para mejorar la condición de su acreedor no compensando el crédito o si lo declara de manera expresa el testador que sea a cuenta de la misma deuda.

También se encuentran dentro de las hipotecas constituídas por acto unilateral de voluntad las que garantizan obligaciones a la orden y al portador, puede el deudor obligarse otorgando documentos civiles pagaderos a la orden o al portador, por lo que si la hipoteca se ha constituído para garantizar obligaciones a la orden puede transmitirse por endoso del título sin necesidad de notificación al deudor, ni de registro. La hipoteca constituída para garantizar obligaciones al portador se transmitirá por la simple entrega del título sin ningún otro requisito, lo cual el Código Civil reconoce en los artículos 1873 y 2926.

Respecto al documento transmisor de un crédito hipotecario encontramos dos situaciones: la primera de ellas a la - que nos referiremos en este punto, por ser un título de crédito emitido por voluntad de un particular con la intervención y garantía de una institución de crédito hipotecario, la segunda situación la trataremos dentro de la hipoteca necesaria.

Este documento como título de crédito, es un documento emitido por un particular con la intervención y garantía de - una institución de crédito hipotecario que representa la participación de su tenedor en el crédito hipotecario de que se trate, son títulos representativos de hipotecas, se emiten en serie y representan partes fraccionadas de un crédito colectivo constituído a cargo del emisor, pueden ser nominativas o al - portador o nominativas con cupones al portador que serán emitidas en denominaciones de cien pesos o de sus múltiplos, así - mismo deberán especificar las garantías especiales que se constituyan para la emisión con expresión de las inscripciones relativas en el Registro Público de la Propiedad. Estas confieren a su tenedor el derecho de deducir individualmente acción en la vía ejecutiva mercantil contra la institución de crédito hipotecario que garantice la emisión para reclamar las cantidades debidas, previo protesto levantado.

LA HIPOTECA NECESARIA, es la "hipoteca especial y expresa que por disposición de la Ley están obligadas a constituír ciertas personas para asegurar los bienes que administran o para garantizar los créditos de determinados acreedores, por lo que tiene derecho a pedir la hipoteca necesaria para seguri

dad de sus créditos. I.- El coheredero a partícipe, sobre los inmuebles repartidos en cuanto importen los respectivos saneamientos o el exceso de los bienes que hayan recibido. II.- Los descendientes de cuyos bienes fueren meros administradores los ascendientes, sobre los bienes de éstos para garantizar la conservación y devolución de aquellos exceptuando de la obligación de dar garantía, al padre, la madre y los abuelos, en los casos en que conforme a la Ley son llamados a desempeñar la tutela de sus descendientes. III. Los menores y demás incapacitados sobre los bienes de sus tutores por los que éstos administren. IV.- Los legatarios, por el importe de sus legados si no hubiere hipoteca especial designada por el mismo testador, y V.- El estado, los pueblos y los establecimientos públicos sobre los bienes de sus administradores o recaudadores para asegurar las rentas de sus respectivos cargos". (6)

(6) Idem. Págs. 501 y 502. Arts. 2931 y 2935.

6. ELEMENTOS MATERIALES Y CAPACIDAD DE LAS PARTES.-

Se constituye hipoteca sobre la cosa, por el que puede enajenar y solamente pueden ser hipotecados los bienes que pueden ser enajenados, siendo el dueño o su legítimo representante (si se le otorgó tal facultad en los términos de los tres primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil), los que pueden constituír de manera válida, hipoteca sobre los bienes propiedad del mandante, de lo cual incurrirán en violación de la Ley los que hipotequen sin tener esa facultad o una cosa ajena, es decir que esa hipoteca sea posterior a una enajenación realizada puesto que carecen de legítimo derecho sobre la cosa, situación que se presenta cuando una vez realizada la enajenación se omite su registro apareciendo supuestamente como "propietario" el que constituyó la hipoteca, realizando fraude en perjuicio del verdadero dueño o excediéndose en las facultades conferidas en el caso del mandante.

Con algunas excepciones la hipoteca generalmente recae sobre inmuebles y en vista de que nuestro Código Civil indica que la hipoteca es una garantía real constituída sobre bienes sin precisar el objeto de la misma, suponemos que tal vez se trata de evitar contrariedad al respecto si recae sobre muebles o inmuebles porque podríamos mencionar la hipoteca sobre la unidad industrial de una empresa que comprende todos los elementos para realización de los fines de la misma como son: la maquinaria, utensilios de trabajo, transportes, el dinero de

caja (muebles), o la hipoteca naval que consideramos sea tam-- bién una razón. "Esta recae sobre una embarcación o buque mercantil ofreciéndose como garantía del crédito". (7)

A continuación veremos que bienes no se pueden hipotecar, que comprenden: I.- Los frutos y rentas pendientes con separación del predio que los produzca. II.- Los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno o comodidad, o bien para el servicio de alguna industria, a no ser que se hipotequen juntamente con dichos edificios. III. Las servidumbres, a no ser que se hipotequen juntamente con el predio dominante. IV.- El derecho de percibir los frutos en el usufructo concedido a los ascendientes sobre los bienes de sus descendientes. V.- El uso y la habitación. VI.- Los bienes litigiosos, salvo que el acreedor tenga conocimiento de la situación en que se encuentra el bien, aceptando la posibilidad de que quede como segundo, tercer o cuarto acreedor en su caso.

Dentro de este punto trataremos la existencia de la hipoteca como contrato accesorio por lo que generalmente la hipoteca durará por todo el tiempo que subsista la obligación que garantice, si hay novación en la obligación principal se extinguirá ésta y como consecuencia las obligaciones accesorias, - salvo cuando el acreedor mediante reserva expresa que haga, podrá impedir la extinción de las obligaciones accesorias las - que pasarán al nuevo contrato íntegramente, cuando la hipoteca no tuviere el término para su vencimiento no podrá durar más -

(7) Ley de Navegación y Comercio Marítimo. Ed. Porrúa, S.A.- Trigésima Sexta Edición. México, D.F. 1979. Págs. 511 y - 512.

de diez años, por lo que se podrá pedir la prescripción a los diez años contados a partir de que sea exigible, el crédito - respectivo con arreglo al título. Los contratantes pueden señalar a la hipoteca una duración menor que la de la obligación - principal. Situaciones que se darán en la hipoteca voluntaria, ahora bien la hiptoeca necesaria durará el mismo tiempo que la obligación que con ella se garantiza. Por tanto se podrá y deberá ordenar en su caso la extinción de la hipoteca, cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía.

7. CESION DE LA HIPOTECA.-

Se opera el siguiente fenómeno jurídico lo cual consiste en el traslado de una obligación de un deudor a otro, quedando liberado, el anterior y se produce por la cesión de deudas y por la subrogación.

En el primero de los casos puede cederse en la totalidad o en parte el crédito siempre y cuando se realice en los mismos términos que para su constitución, notificándose de manera expresa al acreedor quien dará su consentimiento expresa o tácitamente e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad para que surta efectos contra terceros, con el efecto de que el deudor cedente, desplaza su obligación al transmisionario en la medida y razón que la detentaba frente al acreedor, asumiendo obligaciones y garantías el transmisionario, así como excepciones oponibles al acreedor para poder exigir como tal el cumplimiento del contrato. En la hipoteca constituída para garantizar obligaciones a la orden bastará el endoso del título sin notificación al deudor ni de registro, la hipoteca constituída para garantizar obligaciones al portador se transmitirá por la simple entrega del título sin registro alguno, en las cédulas hipotecarias como título de crédito, ya sea nominativa o al portador, se transmite la obligación y el derecho accesorio o sea la hipoteca sin hacerse constar en escritura pública, ni comunicarlo al deudor, pagando ésto a quien presente al cobro esos títulos.

La subrogación es una substitución admitida o estable-

cida por ministerio de Ley en el derecho de un acreedor, por - ministerio de Ley en el derecho de un acreedor, por un tercero que paga la deuda o presta al deudor fondos para pagarla en el momento de ser exigible el crédito permaneciendo la relación - obligatoria de manera idéntica e invariable del tercero que se subroga para con el acreedor; I.- También "cuando un acreedor hipotecario en segundo lugar le paga al primero para subrogarse en los derechos del acreedor hipotecario y aplicar el valor de la cosa hipotecada a los dos créditos, II.- Cuando un heredero paga con sus bienes propios alguna deuda de la herencia, o III.- Cuando el que adquiere un inmueble paga a un acreedor que tiene sobre él un crédito hipotecario anterior a la adquisición" (8), conservándose la subsistencia e inalterabilidad - de la obligación.

(8) Código Civil para el Distrito Federal, Ob. Cit. Pág. 366. Art. 2058.

8. EXTINCION DE LA HIPOTECA.-

La extinción de la hipoteca es consecuencia de la desaparición del vínculo obligacional existente entre dos o más personas en virtud de causa legítima.

La extinción podrá ser como una consecuencia, de la desaparición de la obligación principal que se da mediante el pago total del crédito, por:

a) Remisión; acto unilateral del acreedor que libera del adeudor de la obligación.

b) Compensación: tiene lugar cuando dos personas reúnen la calidad de deudores y acreedores recíprocamente y por su propio derecho.

c) Novación; extingue la obligación principal y las obligaciones accesorias altera substancialmente la primera de éstas.

d) Por Nulidad; se encuentra afectado totalmente de nulidad la obligación principal.

e) Prescripción; declaración de estar prescrita la acción hipotecaria transcurridos 10 años a partir de ser exigible el crédito.

La hipoteca necesaria se extingue por causas directas mediante declaración unilateral de autoridad (Ley), la que extinguirá el derecho real sobre la garantía una vez cumplida la obligación impuesta.

Registralmente como sabemos, la hipoteca deberá estar inscrita en el registro de la propiedad por ser importante para efectos de surtir efectos contra terceros, una vez inscrita seguirá subsistiendo ésta en tanto no sea cancelada en el registro, aún así la liquidación total se realizará al acreedor,

debiéndose promover en los dos casos anteriormente relacionados, la cancelación debidamente protocolizada ante fedatario para que su extinción sea total.

El Código Civil prescribe, que podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca. I.- Cuando se extinga el bien hipotecado. II.- Cuando se extinga la obligación a que sirvió la garantía, (dación en pago, compensación.....). III.- Cuando se resuelva o extinga el derecho del deudor sobre el bien hipotecado. IV.- Cuando se expropie por causa de utilidad pública el bien hipotecado. V.- Cuando se remate judicialmente el bien hipotecado. VI.- Por remisión expresa del acreedor. VII.- Por declaración expresa de estar prescrita la acción hipotecaria.

Las cédulas hipotecarias se cancelarán incinerándolas la institución emisora en presencia de un inspector de la Comisión Nacional Bancaria mediante acta levantada.

La cancelación de la hipoteca constituída en garantía de títulos transmisibles por endoso se hará presentando la escritura otorgada por la que se hayan cobrado los créditos en el que se conste haber inutilizado los títulos endosables en el acto de su otorgamiento, mediante el pago y consignación de los títulos.

La cancelación de hipotecas constituídas para garantizar títulos al portador se cancela si se hace constar por acta notarial, estar recogida y en poder del deudor la emisión de títulos debidamente inutilizada.

El deudor puede entregar al acredor una prestación diferente de la debida con el consentimiento de éste de manera voluntaria en el momento de ser exigible el crédito. Esta prestación puede ser en especie o con el mismo bien objeto de la garantía.

En esta situación si el acreedor sufre la evicción de la cosa que recibe en pago, que como sabemos se da cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria en razón de algún derecho anterior a la adquisición, quedará sin efecto la dación en pago, renacerá la obligación primitiva y como resultado de ello el gravamen sobre la cosa con todas sus consecuencias.

Razón de lo anterior nos la da el Código Civil en su artículo 2942 que a la letra dice:

> "La hipoteca extinguida por dación en pago, revivirá solamente desde la fecha de la nueva suscripción, quedando siempre a salvo al acreedor el derecho para ser indemnizado por el deudor de los daños y perjuicios que se les hayan seguido".

C A P I T U L O I V

LA HIPOTECA Y SU RELACION CON EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

1. SISTEMAS REGISTRALES

2. SISTEMA REGISTRAL Y SU VINCULACION CON EL PROCEDIMIENTO EN LAS NORMAS JURIDICAS PRETERITAS.

3. PROCEDIMIENTO REGISTRAL ENCUADRADO AL NUEVO SISTEMA DE FOLIO REAL.

4. CONCEPTO DE "FOLIO REAL".

5. SU APLICACION FUNCIONAL Y SU RELACION CON LA HIPOTECA.

6. FINES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

7. ESENCIA DE LA CALIFICACION REGISTRAL.

1. SISTEMAS REGISTRALES.-

Una vez mencionados los antecedentes y principios registrales, consideramos necesario adentrarnos en lo referente a los Sistemas Registrales.

BREVE ANALISIS.- Un importante renglón que contempla el Derecho Registral, es el relativo a los Sistemas Registrales.

Primeramente desglosaremos el concepto de Sistema Registral. Se entiende por Sistema el conjunto de principios reunidos entre sí, de modo que formen un cuerpo de doctrina, es todo conjunto de elementos de cualquier orden relacionado entre sí y armónicamente conjugado.

Podemos decir que los Sistemas Registrales son el conjunto de principios que fijan las bases con el fin de realizar los procedimientos registrales en forma ordenada, manifestando a través de ellos sus consecuencias y efectos. En este sentido, entendemos los distintos medios a través de los cuales se lleva a cabo en forma práctica el registro de los actos inscribibles.

Recordamos que existen varios tipos de Sistemas Registrales que de acuerdo al criterio adoptado que se sostenga, puede ser:

a) Sistema en cuanto a la forma que se realiza la inscripción. Transcripción: Por el cual el documento se archiva o copia íntegramente en los libros de Registro. Folio Personal:

En que los libros se llevan por índices de personas, o sea, de propietarios o titulares de derechos reales. Folio Real: "En - que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se le abre un Folio en que se inscriben todos los cambios, gravámenes, etc., relacionados con dicha finca". (1)

b) Sistema en cuanto a los efectos que produce la inscripción: Efectos de Hecho: El asunto tiene un carácter informativo y puede ser consultado por cualquier persona. Efectos - Probatorios: Es el Registro un medio privilegiado de prueba, - de lo consignado en el asiento. "Se exige el asiento en dicha noción de voluntad para producir eficacia o validez misma del acto (Sistema Constitutivo)". (2)

c) Sistema en cuanto a la eficacia que produce la inscripción. En primer término, tenemos al sistema que exige como requisito indispensable, la inscripción para que el acuerdo de voluntades que se manifestó fuera del Registro se perfeccione. A este sistema se le ha denominado Sistema Constitutivo y sus características principales son: Que la inscripción se presume exacta, salvo prueba en contrario; que la transmisión del dominio es ineficaz si no consta en el Registro y todo lo que afecte a un inmueble debe ser registrado para su validez: el modelo de este sistema lo tenemos en el Derecho Alemán.

(1) Carral y De Teresa Luis. "Derecho Notarial y Derecho Registral". Editorial Porrúa, S.A. México, D.F., 1979. Pág. 229.
(2) Idem. Pág. 230. Cuarta Edición.

En segundo término encontraremos al Sistema que únicamente declara lo sucedido por un acuerdo de voluntades fuera del Registro; a este Sistema se le conoce con el nombre de: Sistema Declaratorio, cuyas características principales las podemos sintetizar en la siguiente forma: sólo un acuerdo de voluntades para modificar o extinguir lo inscrito; única función: surtir efectos frente a terceros. El ejemplo de este Sistema lo encontramos en el Derecho Francés.

Por último tenemos el Sistema denominada Sustantivo en virtud del cual la inscripción surte sus efectos sin necesidad del acuerdo de voluntades, ya que éste se realiza con el registro mismo. Este Sistema que actualmente lo encontramos en el Derecho Australiano, consiste en justificar el estado jurídico de la propiedad con el Título y una vez conseguido éste, dar toda clase de facilidades para su transmisión, reconociendo el dominio de una manera absoluta con la manera de presentación del Título.

2. SISTEMA REGISTRAL Y SU VINCULACION CON EL PROCEDIMIENTO EN LAS NORMAS JURIDICAS PRETERITAS.-

Dentro de los sistemas registrales según su forma, la situación que se pensó sería la más conveniente para adecuar - la realidad registral y los actos que en la Institución se inscribirían, fue a través del Sistema de Libros, cuyo vislumbramiento queremos llevar a cabo para así conocer nuestro anterior sistema y relación entre ambas: Sistema y Procedimiento - en México y posteriormente reflejar la actual situación que - guardan estos dos indisolubles elementos. Por lo que mencionaremos la Constitución y los elementos que forman el Proceso Registral:

a) Los aspectos materiales y formales del proceso registral de la propiedad.

Para que el Registro Público sea válido, la propiedad inmueble deberá apegarse a todos y cada uno de los pasos que - impone el proceso registral concebido desde su aspecto formal y material. Sin ello, no se cubren los requisitos que, por - - Ley, reglamento e instructivos o circulares, queden señalados, o sea que el aspecto material lo constituyen la finca y las - personas físicas (comprador y vendedor) que constituyen el acto sujeto a registro y se materializa cuando se practica la - inscripción en el Registro Público de la Propiedad o sea que - es un acto procedimental a través del cual, el registrador observando las formalidades legales, materializa, en el libro o folio correspondiente, el acto jurídico usando la forma escri-

ta.

¿Desde qué punto de vista formal se envuelve el proceso registral?

"El proceso registral envuelve desde el punto de vista formal: inscripciones o asientos, anotaciones y cancelaciones". (3)

Equivale a la constancia o evidencia fehaciente de la legitimidad que respalda al acto registral facilitada por el - principio de la publicidad del mismo, mediante las certifica-- ciones.

La inscripción es una formalidad jurídica esencial que soporta y apoya, protege y ampara a los derechos reales y el - dominio de propiedad verdaderamente adquiridos, generando efec tos contra terceros, a través de la publicidad que le da la - Institución Registral. En otras palabras, es la recepción de - la potestad plena con disposición a su vez para hacer factible las diversas situaciones que la propiedad misma pueda provocar o causar.

Definimos que la primera inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad y de ahí parten todos los caracteres, modalidades y efectos. De la primera inscripción, arranca la - historia de la finca misma, que era o sigue siendo objeto de - las anotaciones sucesivas planteadas específicamente de acuerdo con las diversas transacciones a que puede sujetarse la primera inscripción. Esto equivale a aseverar que, la primera ins

(3) Boyer Carlos. "Curso de Filosofía". Lógica material Tit. I Edit. Madrid 1954. Pág. 14.

cripción es el fundamento o el eslabón sobre el que se hará la cadena de anotaciones elaboradas e inscripciones sucesivas, - que permitirán saber la historia actualizada de la finca o derecho inscrito, mediante la publicidad que otorga el Registro Público de la Propiedad.

b) Objeto y requisitos de procedencia.

El objeto registral puede ser de acuerdo con el Lic. - Colín Sánchez, el o los títulos sobre cuya base, se adquieran, transmitan, modifiquen, grave o extingan el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles.

Estos pueden ser:

- La constitución del patrimonio de la familia.
- Los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles por un período mayor de 6 años y aquellos en que se haya efectuado un anticipo o - anticipos de rentas por más de tres años.
- La condición resolutoria en las ventas a que se refiere la fracción II del artículo 2310.

Los contratos de prenda que menciona el artículo 2859 del Código Civil.

Los contratos de compra-venta de bienes muebles por - los cuales el vendedor se reserva la propiedad de los mismos, a que se refiere el artículo 2312.

Asimismo el Lic. Guillermo Colín Sánchez es objeto registral:

- La escritura constitutiva de las sociedades civiles y las que las reforman.
- La escritura constitutiva de las asociaciones, sociedades civiles y la que las reforme y sus estatutos.
- Las fundaciones y asociaciones de beneficencia privada.
- Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitra-

dores que produzcan algunos de los efectos - mencionados en la fracción primera.

- Los testamentos por efectos de los cuales se deje la propiedad de bienes raíces o de dere chos reales, haciéndose el registro después de la muerte del testador.
- En caso de intestado, el auto declaratorio - de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo.
- En los casos previstos en las fracciones anteriores se tomará razón del acta de defun-- ción del autor de la herencia. las resolucio nes judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes.
- El testimonio de la información "ad-perpe- - tuam" promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo que disponga el Código de Procedimien tos Civiles.
- Los demás títulos que la Ley ordene expresa- mente que sean registrados (artículo 3042 - del Código Civil). Este último inciso, según el mismo Lic. Colín Sánchez, comprende los - principales actos como son:
- "Agrupación de predios, División de inmue- - bles, arrendamiento de inmuebles, apeo y - deslinde, auto declaratorio de herederos, - capitulaciones matrimoniales, cesión de de- rechos, cédulas hipotecarias, compra-venta de inmuebles, compra-venta de muebles, com- pra-venta de inmuebles con reserva de domi- nio, condominio, constitución de patrimonio familiar, crédito de habilitación o avío - con garantía hipotecaria, dación de pago y disolución de la sociedad conyugal, donacio nes, embargos, fideicomisos en garantía y - traslativos de dominio, fundaciones de bene ficencia privada, fraccionamientos, expro-- piaciones, hipotecas, informaciones de domi nio y posesorias, permuta de bienes inmue-- bles, prenda, poderes y renovación de los - mismos, prescripción adquisitiva, servidum- bres, usufructo uso y habitación, socieda-- des civiles, subdivisión de predios, lotifi cación y relotificación de acreedores y deu dores, testamentos públicos y privados". - (4)

(4) Colín Sánchez Guillermo. "Procedimiento Registral de la - Propiedad". Ed. Porrúa 1979. México, D.F. Tercera Edición, Pág. 117.

Las anotaciones son actos de procedimiento a cargo del tenedor o registrador para garantizar a través de la forma escrita cuestiones importantes de la función registral; así el Lic. Colín Sánchez, dice que están constituídas por: Las inscripciones que por orden de los órganos jurisdiccionales que se llevarán a cabo respecto a los bienes de las personas sometidas a un enjuiciamiento criminal o que purguen una sentencia penal.

La anotación es el acto procedimental a través del cual se inscribe, al margen del asiento o inscripción principal, en forma preventiva o provisional, una situación jurídica que afecte o grave el bien o el derecho que ampara dicha inscripción.

La diferencia de las anotaciones con respecto a las inscripciones, es, de acuerdo a lo formal y a su naturaleza.

Desde el punto de vista de la naturaleza, la anotación es un asiento o inscripción transitoria que contrasta con la comúnmente llamada inscripción en sentido estricto y que es definitiva; la anotación normalmente tiene por objeto, el patentizar, dentro de la historia de una finca, una situación jurídica inmobiliaria, un litigio, una garantía, una caución o seguridad a un acreedor frente a las facultades de disposición del deudor titular del derecho sobre el cual se ha llevado a cabo la anotación.

Para que la anotación se lleve a cabo, es necesaria la instancia de parte, o bien el mandato de un órgano jurisdiccio

nal o alguna otra autoridad competente. En el primer caso, la anotación se solicita con la presentación del título o documento y el segundo con el documento que contenga la resolución correspondiente.

En el Distrito Federal las anotaciones preventivas, las notas relativas al otorgamiento de fianzas y cancelaciones, las órdenes de suspensión provisional o definitivas, las notas de referencia de otras inscripciones serán objeto de anotaciones marginales.

c) La materialización de las inscripciones y cancelaciones, sus requisitos, en caso práctico.

Las inscripciones, anotaciones y cancelaciones se materializan por medio de la escritura en los libros correspondientes, razón por la cual acudiremos a los reglamentos respectivos con el fin de dejar constancia en cuanto a las disposiciones jurídicas que en ese orden previenen la materia registral.

En otras palabras, el elemento formal del registro de la propiedad es la inscripción requisitada en sus diferentes modos y el elemento material es el documento escritural en sí mismo considerado.

En el Distrito Federal, las operaciones y actos registrales son iguales, y deberán tener las siguientes condiciones y requisitos desde el punto de vista del "formatum": tener 50 centímetros de largo y 32 centímetros de ancho; cada página tendrá un margen izquierdo de 15 centímetros y 2 centímetros al margen derecho; estarán empastados y forrados de tela y pro

tegidos con esquinas metálicas. En la práctica, los margenes - izquierdos de cada libro se utilizarán para escribir las anotaciones y el espacio central para hacer las inscripciones. Cada uno de los volúmenes serán autorizados por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, quien asentará, en la primera y en la última fojas, la siguiente leyenda: "Queda autorizado este libro con fojas útiles para la inscripción correspondiente a - la sección: México, D.F. y la fecha". Cada libro tendrá en la portada la sección correspondiente, la serie, números de Tomo y de volumen, con la variante de que las quince hojas últimas de cada volumen se dejarán en blanco para ser usadas cuando - los casos lo requieran, para las anotaciones marginales que no hayan tenido cupo en los espacios antes indicados, haciendo sólo referencia al número de inscripción de que se trate. Una - ver terminado el libro tendrá una razón de cierre consistente en escribir la sección, número de tomo y volumen; número de - inscripciones que consten en el mismo, fecha del cierre, sello de la oficina y firma del titular del registro.

d) Sistema de libros y sus características.

I. Libro de registro.
En el Distrito Federal los libros se distribuyen por secciones atendiendo a la naturaleza del acto de la inscripción. Así, habrá libros de sección primera, segunda, tercera, etc.

II. La distribución de libros por secciones y - la naturaleza de los actos inscribibles, - anotables y cancelables. Con respecto al - Distrito Federal el Reglamento del Registro Público de la Propiedad señala que la distribución por secciones se plantea por la - conveniencia de clasificar los actos inscribibles, anotables y cancelables con respecto al D.F. el Reglamento del Registro Públi

co de la Propiedad señala que, la distribución por secciones se plantea por la conveniencia de clasificar los actos inscribibles según su naturaleza de acuerdo a la siguiente distribución:

SECCION PRIMERA.- Se utilizará para las inscripciones de títulos a través de los cuales se podrá adquirir, transmitir, modificar, extinguir el dominio o la posesión sobre bienes inmuebles.

Esta sección estará compuesta por tres series de libros denominados: A, B, C, y bajo la administración responsable de un registrador; en los libros de la serie "A", habrá inscripciones de testimonios de escritura pública; en los de la serie "B", las inscripciones de escrituras privadas y, en las de la serie "C", se registrarán las resoluciones judiciales y administrativas y los documentos públicos y privados que derivan como consecuencia de esas resoluciones.

SECCION SEGUNDA.- Aquí se realizan inscripciones de títulos por los que se grava el dominio de bienes inmuebles y de aquellos por los que se adquieran, transmitan, modifique, graven o extingan los derechos reales sobre inmueble distintos del dominio.

SECCION TERCERA.- Se refiere a la inscripción de documentos relativos a bienes inmuebles.

SECCION CUARTA.- Se utiliza para la inscripción de documentos relativos a personas morales; el concepto de persona moral se refiere jurídicamente, a las Asociaciones, Sociedades Civiles y Fundaciones de Asistencia Privada, excepto a las Sociedades Mercantiles porque éstas se inscriben en el Registro Público de Comercio que tiene un régimen eminentemente federal.

SECCION QUINTA.- Tiene a su cuidado los índices y se encarga de practicar las búsquedas y rendir los informes necesarios para la expedición de certificados.

SECCION SEXTA.- Estará bajo la responsabilidad del Registrador que autoriza las inscripciones en los libros de la Sección Pri-

mera, serie "B", y extenderá la ratifica- - ción de los documentos privados.

SECCION SEPTIMA.- Tiene señaladas todas las funciones que desempeñará la Oficialía de - Partes.

La numeración de los Libros:

III. Se abrirán tantos volumentos cuantos sean - necesarios y se numerarán progresivamente. Así habrá volumen primero, libro Primero, - Sección Primera, Volumen Segundo, un Tercero, etc., del libro primero de la sección - Primera y lo mismo acontecerá con los li- - bros Segundo y Tercero de la misma sección y con los libros de otras secciones.

IV. Los libros Indices y Apéndices.

El sistema de Indices en el D.F., se combinarán entre libros y tarjetas, blanca y de color, estarán los nombres de las vías públicas que comiencen con la letra que indique el libro; las hojas blancas se destinarán para cada finca con el número de la calle, colocándose por orden progresivo y conforme a los números de las fincas.

Se llevarán libros especiales adicionalmente, correspondiente uno a la Capital y otro a cada Delegación para las fincas que no - tengan frente a la vía pública.

Por lo que toca a las tarjetas, cada una - contendrá el nombre de una vía pública y remitirá al libro en donde se encuentren mencionadas las fincas y se colocarán en archivos con rigor alfabético.

Habrá otros cuatro libros, correspondientes a cada sección del Registro, en donde figurarán los nombres de las personas: vendedores, compradores, acreedores y deudores o - personas morales.

Ahora bien, por ser muy manejable y práctico el sistema de tarjetas, se ha ido eliminando el sistema de libros-índices. En una serie de tarjetas se anotan en orden alfabético el nombre de los propietarios y, en la otra serie se anotarán alfabéticamente, las fincas con toda su historia registral; - - Transcripción, Folio Personal y Folio Real.

Con respecto a los libros Apéndices, el Artículo 20 del Reglamento del Registro Públi

> co de la Propiedad del D.F., establece que: "los oficios que se reciban y que tengan relación con los documentos que se inscriban en los libros, las solicitudes de certificaciones de particulares, planos, croquis, - etc., se coleccionarán originales y se empastarán para formar un libro, los correspondientes a cada volumen. Finalmente, los libros Apéndices son de gran importancia para los fines registrables porque en ellos, se contiene la historia completa de cada - inscripción".

Este procedimiento que dejo de estar en vigor hasta - las nuevas reformas tanto del Código Civil como del Reglamento del Registro Público de la Propiedad fueron en su tiempo eficaces y no fue sino hasta la implantación del nuevo sistema cuando el sistema registral cambió radicalmente.

3. PROCEDIMIENTO REGISTRAL ENCUADRADO AL NUEVO SISTEMA DE FOLIO REAL.-

ANTECEDENTES.- Una vez analizada en el capítulo anterior la situación que con antelación guardaba la Institución del Registro y su conexión con el sistema y procedimiento registral, cabe ahora analizar otro sistema que indiscutiblemente ofrece mayores ventajas que el anterior de libros, pues su confiabilidad, fácil manejo e individualidad lo hacen idóneo para lograr los propósitos registrales.

La Reforma Legal de la presente administración no ha omitido la garantía de audiencia que está expresada en el Artículo 8°, de nuestra Carta Magna. Esta es muy clara al respecto y señala que: "Los funcionarios y empleados públicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que éste se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa; pero en materia política sólo podrán hacer uso de ese derecho los ciudadanos de la República". En otros términos se otorga constitucionalmente la oportunidad a los nacionales por nacimiento o naturalización para ser escuchados vía el recurso administrativo, cuando, en materia de proceso registral, la calificación que se requiere de un documento escritural les resulte desfavorable o en contra.

La comisión que tuvo a su cargo el estudio y el análisis del nuevo sistema estuvo conciente de las extremas urgencias, que tenía para suprimir todos aquellos actos y formas que durante muchos años habían caracterizado al proceso regis-

tral sin dejar de considerar sus ventajas y obviamente sus defectos graves y la inaplicación de muchos de sus aspectos no - sólo de administración y organización, sino también de teoría jurídica, mismas situaciones que ya desde varios años atrás se consideraban incongruentes con las necesidades de cambio y las demandas de la vida institucional de nuestros días.

La necesidad de instrumentar las inscripciones y anotaciones en una innumerable serie de volúmenes como las que se - empleaban para esos propósitos estarían provocando enormes e - infinitas desventajas en el momento presente y obstaculizarán todas las garantías sobre la seguridad registral.

Podríamos asegurar que el sistema anterior era demasiado complicado y plegado de complejidades, que los libros de - consultas se convertían en un verdadero trabuco para su difí-- cil manejo, resultando de esta manera demasiado inapropiadas. Pero en fin, eran otras las circunstancias de tiempo y podríamos decir que el sistema registral fue bueno para su tiempo.

El artículo 118 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dice que, "La finca es la unidad básica regis- - tral". Esto quiere decir en términos de administración regis-- tral que, el Registro de la Propiedad Inmobiliaria se estará - realizando abriendo un Folio de Derechos Reales por separado, para cada finca. Automáticamente esta nueva concepción o proceso abre el Registro Público de la Propiedad toda una época de innovaciones. Pero bien es sabido que, aún cuando ello no constituye un invento, sí es cierto que en este sistema resulta al

tamente operativo, de tal manera que resuelve todos los problemas que prácticamente se presentan, problemas viejos y nuevos, todos ellos provocados por las grandes presiones de la explosión urbana.

"La aceptación definitiva del Folio Real y la entronización de los medios electromecánicos, si bien hemos empezado a constatar que su incidencia del proceso registral cobra gran aceleración para los efectos previstos, querrá decir esto, que el mismo sistema de Folio Real tecnificado no vendrá a desnaturalizar la esencia jurídica de los principios registrales donde tiene su basamento legal y tradicional el Registro Público de la Propiedad". (5)

Uno de los verdaderos esclarecimientos que provoca la introducción del sistema de Folio Real, es que reafirma sistemáticamente a la finca como la unidad básica registral, éste adquiere su individualización. Cada finca aún cuando hubiera concurrencia de dominio plural de propiedad, su historia registral, la que se origina a partir de la fecha de la inscripción original, o sea, a partir del momento en que se vacía en el Folio Real, el nombre del adquirente, la ubicación y demás características del inmueble.

El principio de tracto sucesivo adquiere individualmente o por separado, una verdadera y efectiva intelección y aplicación; en el Folio Real a la vista se podrá captar fácil y plenamente todo el movimiento recientemente registral que la

(5) "Proyecto de Reforma al Sistema". México 1977. Registro Público de la Propiedad. Págs. 42.

finca ha tenido. Esto es la finalidad agilizante y dinámica de los servicios jurídicos que generará utilizar el Folio Real para mecanizar todo el proceso registral.

Por lo que se refiere al principio de prioridad, éste adquiere el pleno cumplimiento en su aplicación al lado del Sistema del Folio Real, porque todos los documentos presentados al Registro serán seriados de inmediato por máquinas correlatoras y asentadas en el Folio Diario de Entradas y Trámite. Obrando en forma automática al momento de que se lleva a cabo la presentación de los documentos que requiere un acto inscripcional dentro del Folio Real, el principio de la Publicidad cobra una fuerza práctica enorme dado que se le imprime todo el dinamismo, así en el aspecto material o de fondo, la publicidad registral provocará, indefectablemente todos los efectos previstos jurídicamente.

CONSIDERACIONES PREVIAS EN TORNO AL FOLIO REAL

El Folio Real constituye indudablemente, un eje fundamental del sistema de registración que se ha implementado en el Distrito Federal, substituyendo al tradicional sistema de inscripción en libros que resultaba elevadamente dilatorio. Había casos en que tardaban años la formulación de documentos escriturales. Aunado a ello, por lo menos económicamente, el sistema a base de libros resultaba demasiado costoso por la necesidad de demasiada gente a la tarea de ejecutar todos los trámites que implicaba el proceso registral de los años sesenta -

para atrás. Ya se ha hablado sobre las ventajas de un sistema sobre otro y la necesidad del cambio ya que éste no está obedeciendo a un deseo ocioso de innovación, sino que el Folio Real es una resultante de la propia evolución del fenómeno institucional público y privado y, como hemos dicho en repetidas ocasiones, por las fuertes presiones de la explosión demográfica y por ende, de la gran explosión sub-urbana e interurbana provocada a su vez por el ensanchamiento de los nuevos conglomerados urbanos a través de la apertura de los nuevos fraccionamientos luego es lógico que los procedimientos y métodos de registración de hace más de cien años, allá cuando la Ciudad de México estaba poblada por unos 300,000 habitantes, se tuvieron que transformar y adaptar a los nuevos sistemas de vida institucional, económica, social pública y cultural es decir, un Distrito Federal con 60 millones de gentes, en una Ciudad de las más pobladas del mundo, se hiciera consciente de tener que echar mano de nuevas medidas técnicas para establecer un nuevo método registral que resolviera el gran rezago y el alto índice de marginación inscripcional.

El Folio Real proyecta una tendencia, por principio, que evita el acervo historial vaciado desordenadamente sobre cada finca, dado que ésta ha sido considerada una unidad básica registral, y de que esos elementos, de referencia histórica se disgreguen en una serie indefinida de libros, evitando con ello, establecer la secuencia de diversas operaciones mediante una injustificada e inexplicable red de notas relacionadas. Por otro lado, el formato y proporciones del Folio Real se es-

pecifican sobre la base de un detallado estudio, con la finalidad de habilitar su manejo mediante instrumentos mecánicos, - electromecánicos y electrónicos, lo cual crea un avance tremendo en materia registral tecnificada y electrotecnificada en la que se proyecta orden a ganar todas las ventajas en eficiencia, brevedad de tiempo, costo de proceso administrativo y aminoramiento de gentes burócratas que intervienen a este nivel de cosas, en el proceso administrativamente registral.

En conclusión. El Folio Real trae aparejados los si- - guientes hechos en forma simultánea para efecto de darle la - verdadera expeditación a los documentos registrales. De acuerdo con el Proyecto de Reformas se toman en consideración los - siguientes aspectos:

> -"Intensificar la centralización del servicio y por consecuencia desvincularlo de la función jurisdiccional.
> - Mecanizarlo hasta donde la función y sus necesidades lo requieran.
> - Contar con un personal más calificado y bien remunerado.
> - Pugnar por la construcción de locales que estén dotados de todas las instalaciones y - - equipo de trabajo.
> - Introducir la electromecánica y las máquinas más modernas como son el Télex, la Computadora, etc." (6)

(6) "Proyecto de Reformas al Sistema". México 1977. Ob. cit. - Pág. 45.

4. CONCEPTO DEL "FOLIO REAL".-

Considerado en sí mismo, el Folio Real, implica un conjunto de enormes beneficios y para entrar en detalles, daremos una explicación que nos habrá de dar una confirmación sobre - los que hemos operado anteriormente.

"El Folio Real se define como el instrumento más dinámico que se aplica a la consumación material del principio y - de la práctica de la publicidad registral en referencia con todos aquellos actos o contratos que tienen como base jurídica - una misma finca, bien inmueble o persona moral y que comprendiendo todos los requisitos formales de validez, ameriten el - registro según lo que ordena la Ley para efecto de oponibilidad ante terceros". (7)

Esta definición es bastante explícita puesto que la - esencia de su definición material lo constituye, la finca como unidad física sobre lo que se ejercerá derechos de posesión - una vez que se cumplan los términos que ordena la Ley, la definición formal son todos los elementos adjetivos que tienen que cumplirse para efecto de que surtan todas las consecuencias válidas que la Ley registral envuelve de modo que la definición desde el punto de vista jurídico y filosófico cubre todos los requisitos.

El Folio Real y de la misma manera el Folio Mercantil consisten en una cartulina plegada en tres partes homólogas, -

(7) "Proyecto de Reformas al Sistema". Ob. Cit. Pág. 51.

cada una de las cuales se utilizará del modo que líneas más - abajo indicamos.

El "Folio Real. consiste en una hoja que, plegada en - tres homólogos, resulte de proporciones adecuadas a su finalidad y fácil manejo manual o mecánico. Cada una de las partes - integrantes del Folio será de distinto color que serán irrem-- plazables. Cada Folio será autorizado por el Director o el - - Sub-Director y se le señalará el número registral que le co- - rresponderá en forma progresiva. Este número equivale a una - guía para efecto de tener un orden de los Folios en el archi-- vo". (8)

La cara anterior de la primera parte del "Folio Real", tendrá espacios separados por líneas horizontales y casillas - apropiadas para que quepa:

I. El rubro: "Departamento del Distrito Federal. Registro Público de la Propiedad".

II. La autorización de los siguientes términos: - "Se autorizó el presente Folio Real para los asientos relativos a la finca (o las operaciones sobre el bien inmueble o a la persona moral) que a continuación se describe". Fecha - de la autorización: sello y firma del funcionario autorizante.

III. Número registral o matrícula progresiva e invariable y número catastral si lo hubiere.

IV. Antecedentes que aparezcan de las constancias existentes en los libros del sistema que periclita (que decaé) con la leyenda de la sec- - ción, tomo, volumen, hojas y número de partida correspondientes.

V. Tratándose de bienes inmuebles, descripción - del fondo expresado:

(8) Ob. Cit. Pág. 60.

-"Ubicación;
- Denominación si la tiene;
- Extensión superficial;
- Medidas y colindancias respecto a cada uno de los lados del polígono que lo circunscriba, comenzando, en su caso, por el acceso a la vía pública y continuando con los demás en el sentido del giro de las manecillas del reloj". (9)

Podríamos decir que de acuerdo a la naturaleza de los bienes en cuestión o el carácter de las personas morales a ser inscritas, se puede hablar de cuatro tipos de folios que pueden identificarse por el color de la caja superior derecha, del pliego respectivo. La ceja azul corresponde a los folios destinados a operaciones sobre inmuebles; ceja rosa identifica a los folios que se aplicarán a operaciones sobre bienes muebles; la ceja anaranjada es característica de los folios que atienden inscripciones relativas a personas morales de carácter civil y por último, la ceja verde equivale a los folios mercantiles. En consecuencia, abundaremos un poco más en explicaciones sobre lo que contienen por la ceja azul.

La primera parte de color amarillo, se aplica a las "Inscripciones de propiedad" y contiene varias columnas en las que se llenarán los siguientes datos referentes a: número de entrada del documento, su fecha de presentación, la clase correspondiente al acto o contrato que se pretende inscribir la rúbrica del Registrador responsable para los casosde avisos preventivos notariales en reserva de prioridad.

(9) Ob. Cit. Pág. 60.

"La columna central que es la de mayores proporciones se practicará la descripción sintética del acto o contrato de que se trate con expresión de todos aquellos datos que previene el Código Civil y prestando estricta observancia a las disposiciones que, al respecto contiene el Reglamento sobre la materia. En la columna extrema derecha deberá aparecer indefectiblemente la firma del Registrador bajo cuya responsabilidad se efectúa la inscripción". (10)

"En la parte segunda y central del Folio Real que es de color rosa se usa para las inscripciones relativas a gravámenes impuestos sobre la finca correspondiente, anotaciones de dominio a que puede estar sujeta la misma y derechos reales, distintos del de la propiedad, a los que aparezca afectada. Las columnas en que se subdivide esta segunda parte son exactamente iguales a las de la primera parte, excepto lo relativo a lo del acto o contrato a inscribir, cuyo encabezado, obviamente es distinto; no obstante lo cual, la forma de operar, en este caso, no difiere de la ya descrita". (11)

"La parte tercera e inferior del Folio Real es de color verde y se ocupará para practicar todos aquellos asientos que, por disposición de la Ley y Reglamentos respectivos, sólo tiene carácter de "anotación preventiva", debiendo proceder dichas anotaciones con arreglo a los lineamientos ya señalados y

(10) "Proyecto de la Reforma al Sistema". México 1977. Ob. Cit. Pág. 75.

(11) Idem. Pág. 76.

tomando en cuenta que las columnas en que se subdivide esta - parte del Folio, responden a las mismas exigencias que las anteriores". (12)

(12) Idem. Pág. 76.

5. SU APLICACION FUNCIONAL Y SU RELACION CON LA HIPOTECA.-

El Folio Real no daría los resultados esperados sino - se contara con un sistema electromecánico, que permita acrecentar la capacidad en forma suficiente para recibir, tramitar, - analizar simplificar la información que implica todo el proceso registral, o sea, desde que el interesado presenta a las - oficinas su documentación hasta que sale registrado el título de propiedad.

El trámite así considerado en toda esa secuencia, exige fluidez racionalización y oportunidad de tiempo. Sólo así - se satisfarán las elevadas demandas de este servicio público, sin detrimento de la esencia jurídica constitucional.

Debido a que el Público ya maneja los Folios Reales, - se hace necesario ofrecerle un medio de "información" que satisfaga todos los requisitos de publicidad que debe tener toda consulta en el Registro Público. Esto se haya previsto que se tendrá que hacer por medio de la proyección de monitores de - circuito cerrado en contacto directo con la computadora, instalándose en lugares de fácil acceso al público en las oficinas centrales del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.- En el caso de que, el usuario del servicio solicite copias impresas de los datos que contiene el monitor, lo podrá solicitar y ser entregada la copia respectiva. Ciertamente, la explicación, que parece tan sencilla, se logra a través de un sistema de máquinas y computadoras y los equipos electromecánicos e instalaciones diversas sumamente complicadas y costosas.

Existen suficientes archiveros para cada uno de los tipos de Folio Real que ya hemos señalado anteriormente:

- Inmobiliario;
- Mobiliario
- Personas morales, y
- Mercantil.

Cada archivero llevará una numeración consecutiva y por separado: por lo que hay secuencia en la numeración, pero con designación y colo1 diferente.

Es el Folio Real, la fuente de información, el contenido de éste se grava electromecánicamente en un archivo de DISKETTS magnéticos para cada uno de los cuatro tipos de folios.

Toda la información contenida en los Disketts se transmite a otro archivo magnético instalado en la propia oficina central de la sección de Implementación Técnica.

Para el manejo de los índices, se programa la computadora para la localización sintética e inmediata del dato que se pretende localizar, así puede ser:

- Indice por Delegación (nombre e índices por Delegación) e
- Indice por ubicación o domicilio
- Indice por propietario
- Indice por colindancias

Se copia el archivo de Disketts en su totalidad, a cintas magnéticas para que quede constancia en el caso de destrucción del original, por cualquier causa o motivo de fuerza ma--

yor. Esta copia se guarda en un lugar alejado del Edificio del Registro Público de la Propiedad, como medida de seguridad, pudiendo ser la bóveda de un banco.

Todo el sistema establecido no sería suficiente si no hubiera una biblioteca en donde, tanto el personal adscrito a esta Institución como el público en general cuenten con un lugar en donde puedan recabar todos los datos concernientes a la materia registral. La biblioteca constituye ya de por sí, el instrumento más dinámico de documentación sobre derecho registral y ésta debe ser base angular de todas las manifestaciones más dinámicas y progresistas que favorezca la evolución y desarrollo e implementación del Sistema Registral y de sus gentes encargadas de darle vida al sistema y a la Institución.

Con tal fin, se ha instalado una biblioteca en el edificio, la cual cuenta y está dotada de mobiliario de libros referentes a la materia registral, incluyendo aquellos que versan sobre sistemas de diferentes países y que se han preocupado por el estudio de los diversos problemas registrales. La biblioteca tiene un gran número de leyes vigentes, incluyendo las del Departamento del Distrito Federal.

Por eso, este modesto estudio no constituye más que el inicio de lo que puede ser todo un camino por recorrer por otros estudiosos en la materia registral, que contribuyan a todos los avances que deben incorporarse al proceso implementario del Registro Público de la Propiedad, no sólo en el Distrito Federal sino en todos los estados de la República.

Para concluír este capítulo mencionaremos que el Folio Real se concretiza de la siguiente forma:

- El sistema del Folio Real consideramos que facilita los diferentes problemas que cubre el proceso adjetivo de la - inscripción. "La finca, dice el artículo 114 del Reglamento, - es la unidad básica registral. Ahora bien, el suceso o sucesos sobre cada finca son tan múltiples, tan abundantes y copiosos, que no se puede reseñar en un espacio restringido donde quepa la perfecta correlación cronológica de todos los antecedentes de la finca. Esto impulsa la búsqueda de técnicas de almacenamiento y proceso de datos, que felizmente se han resuelto con la instauración del Folio Real.

- La adopción de dicho sistema y la introducción de - medios electromecánicos y electrónicos habrán de acelerar el - ritmo y actividad inscripcional sin invalidar la esencia jurídica de los principios registrales en que descansa la Institución del Registro Público de la Propiedad como tal.

- Es evidente que, un cierto grado de instrumentación en la mecánica registral no interfiera con el principio registral ni los responsables de la administración y organización - registrales le permitirán, porque el día que suceda ésto, se-- ría como despojar de su esencia jurídica a toda la sustantividad y adjetividad del proceso registral.

- Se reafirma que los principios de especialidad donde el centro del mismo es la finca, el de tracto sucesivo, el de legalidad, el de legitimación, fé pública; el de prioridad y -

el de publicidad, todo ello, en conclusión se fortalecen en la pretendida asociación del Folio Real con todos y cada uno de - ellos, sin menoscabo y daño jurídico de los mismos.

- Conforme al nuevo sistema, bastará proporcionar los datos, concernientes a la ubicación de la finca, su número catastral si lo tuviere; el nombre del propietario, o en su caso, el del deudor hipotecario, para que con el auxilio de los índices respectivos, el personal encargado del manejo de és- - tos, seguidamente proceda a la localización inmediata del Folio Real correspondiente; sólo que, en este caso, el público - no tomará ya contacto directo con los folios, de cuyos contenidos podrá enterarse a través del sistema de monitoreo, localizado en una sala de consulta.

- Además de ello, se ha reglamentado y programado en - detalle la publicación diario de un órgano informativo que se denomina "Boletín del Registro Público de la Propiedad" y cuyo principal objetivo será dar publicidad a las distintas fases - del trámite de los documentos, a efecto de que los interesados estén en aptitud de dar para el caso de suspensión del servicio, oportuna satisfacción al interés fiscal y a los requerimientos de los Registradores, quedando al propio tiempo, notificados de los términos para efectuar los pagos de los dere- - chos correspondientes o interponer el recurso interno de revisión por motivos de inconformidad con la calificación regis- - tral. (13)

(13) Boletín del Registro Público de la Propiedad. México, D.F. 17 de Enero de 1979.

Por otra parte, hemos visto que el Boletín del Registro contiene toda la información que se juzga pertinente, tanto para orientar como para ilustrar a los ocasionales usuarios del servicio y mantener contactos permanentes tanto con personas como instituciones a nivel de interés profesional.

Las bondades del Folio Real se reflejan no solamente en los aspectos jurídicos registrales sino que también pueden verse en los renglones operativos y funcionales.

Esto es que el Folio Real permite simplificar tanto el procedimiento en la inscripción como la inscripción pues teniendo como unidad básica de registración a la finca los subsecuentes cambios de titularidad y las limitaciones o modalidades que se impongan a aquella, merecieron una breve anotación con los datos esenciales sin tener que transcribir todos los actos jurídicos posteriores ni acudir a un sinnúmero de libros a constatar la situación que guarda la multicitada finca.

La correcta secuencia entre los sucesivos episodios que integran la realidad jurídica e histórica de cada finca que proporciona toda la narración en la que se resumen los accidentes que conformen la sustancia registral son elementos de juicio necesarios y suficientes para que el Registrador tenga plena seguridad en su actuación registral y de calificación.

Los "Formata" del Folio Real serán guardados, en un riguroso orden numeral, en aparatos y archiveros de gran capacidad de almacenaje informativo, de acceso inmediato y de fácil y rápida localización e identificación, de acuerdo a los

programas de informática que se pretendan manejar con respecto a la finca de que se trate.

La fácil manipulación permite que, una sola persona se puede responsabilizar del cuidado de los Folios Reales. Por lo tanto, el número de personas destinadas al manejo del archivo podrá ser disminuído, lo que facilitará que, este grupo quede debidamente diestro, entrenado y capacitado y su trabajo tenga un elevado coeficiente de eficiencia y seguridad, y se aproveche inclusive el restante en otras tareas en que se requieran.

6. FINES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.-

La necesidad de modificar la Legislación Civil reguladora de la transmisión y gravamen de los bienes inmuebles, se entendía ante todo, en que convenía atraer capitales a la agricultura, y para ello era preciso dar seguridad a los acreedores mediante una certada regulación del derecho de hipoteca sobre inmuebles; pero esto no era posible sin que la transmisión de los inmuebles se regulará también de una forma clara, y de ahí que, con lógica inexorable, los legisladores llevan la ordenación de una nueva ley hacia una regulación de la transmisión de los bienes inmuebles, para que la hipoteca sobre ellos ofreciera debidas garantías, y para conseguir ambos efectos se instauró el Registro de la Propiedad sobre las bases de una publicidad absoluta.

Por eso los fines que se persiguen con la creación del Registro de la Propiedad son:

1o. Asentar sobre bases sólidas la contratación y movilización del dominio y demás derechos reales.

2o. Una acertada regulación del derecho real de hipoteca, y

3o. Una publicidad perfecta, no sólo sobre el dominio, sino también sobre los derechos y cargas que pudieran gravarlo.

Todo ello puede resumirse, como dice el Sr. Roca Sastre, en que el fin básico del Registro de la Propiedad no es otro que el de dar seguridad a los que contratan sobre inmue-

bles y a los que acuden al Registro para garantizar derechos - reales o derechos aún no perfectos, a través de las anotacio-- nes presuntivas.

7. ESENCIA DE LA CALIFICACION REGISTRAL.-

A efecto de que el Registro Público de la Propiedad cumpla con su cometido fundamental consistente en la publicidad que otorga a sus asientos con la consecuente seguridad jurídica, estableceremos en lo sucesivo la razón de ser de esta importante función, precisando el motivo que la genera y las consecuencias de esta importante práctica.

La seguridad del tráfico jurídico de bienes se fundamenta sobre todo en el principio de publicidad regulado por el artículo 3001 del Código Civil y su función estriba en proteger al adquirente que de buena fe cree en los pronunciamientos registrales, puesto que su confianza descansa en la legalidad que reviste todo el procedimiento registral.

Lo fundamental de ello estriba en la calificación del posible acto inscribible para que con el registro alcance la publicidad de ese acto con arreglo a la ley, eliminando la posibilidad de trnamisión de un derecho afectado de nulidad, o simplemente defectuoso por la carencia de requisitos ordinarios para la procedencia de su inscripción.

De esta forma surge la necesidad de la calificación para dar cumplimiento al principio de legalidad, que debe convertir a quien lo ejecuta o ejerce, en un importante jurista, con amplios conocimientos y capacidad para descubrir los posibles defectos del acto que pretende ingresar al Registro. Se estima que la función calificadora es en especie la facultad que la ley concede a quien la ejerce, recayendo en el Abogado. La fun

ción y el funcionario a través del cual se ejercita vienen a - ser la seguridad en que la ley confía para desarrollar toda la intensidad de su protección al tráfico jurídico. El funciona-- rio, pues investido de esta autoridad legal se convierte en un auténtico vigía para que la legalidad se cumpla. Esto es el Registrador.

Consecuentemente a lo anterior, debe quedar establecido que el objetivo al que debe aspirar cualquier acto jurídico que pretenda lograr su plena eficacia, es la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Sólo la inscripción aún con su carácter de declarativa puede lograr lo que no se alcanza - en un acto intervenido por Notario, sancionado por un juez, - asesorado por un abogado u ordenado por cualquier autoridad administrativa.

No basta que el título o cualquier documento que precisa de la inscripción sea auténtico y que haya sido elaborado - con la intervención de los ya mencionados funcionarios, es preciso, que para que el acto o contrato tenga acceso al Regis- - tro, sea examinado por un funcionario especializado al que la Ley le ha concedido la facultad de calificar y decidir e incluso de suspender o denegar el servicio.

En este acto solemne de la calificación, el Registrador reúne o debe reunir todos los conocimientos que los funcionarios citados (Notario Público, Corredor Público, Juez o Autoridad Administrativa), tienen para el desempeño de sus funciones, siempre que el acto o contrato que de ellos emane se re--

riera a materia inscribible.

La ley reconoce a los documentos sujetos a inscripción, como documentos públicos o privados, protegidos por una serie de garantías en torno a la validez y eficacia que en los mismos se contiene, pero para asegurarse de que el acto que ha de ser protegido plenamente reúne todos los requisitos precisos en cuanto a estos aspectos, exige la intervención del Estado, en persona de un funcionario en que deposite su plena confianza, para que ésta decida si el acto que pretende la protección que la inscripción registral le brinda, puede ser merecedor de la misma.

El Registrador como depositario de la fe pública registral por disposición expresa de la ley en este momento supremo, no puede dudar, no debe vacilar, no puede eludir su juicio decisivo, ha de pronunciarse y fijar con su criterio de validez y eficacia el acto sujeto a inscripción, el acto según su decisión, puede ser inscrito y protegido por el Registrador, el que deberá cumplimentarse por venir falto de requisitos y en este caso es motivo de suspensión, con posibilidades de que el mismo sea subsanable como lo expresa nuestro Reglamento, o bien puede quedar fuera de la protección registral por defectos insubsanables y en este otro caso, de plano será motivo de denegación y se pondrá a disposición del peticionario con la consecuente sanción pecuniaria y pérdida de su prelación. Esta actividad del Registrador supone, aparte de una distinción legal, un poder y un deber que debe cumplir, pues si el poder honra y eleva, también exige.

Cualquier tratadista de la materia, al precisar el alcance de la calificación registral establece que no cabe duda negar que si los registradores hubieren de admitir todos los documentos presentados e inscribirlos sin que ni ellos o ni otras personas pudieran apreciar sus formas extrínsecas, ni la capacidad de los interesados, ni la nulidad o validez del acto, el Registro Público simplemente no existiría como tal, o si hubiera sido creado no cumpliría su misión, no respondería a los fines de su creación y solamente contendría una serie de derechos inscritos, pero de eficacia dudosa afectado siempre de una posible nulidad que caería en la absoluta inseguridad en perjuicio de los particulares. El Registrador cuando recibe una petición de inscripción, tiene ante todo que examinarla para ver si es de los documentos que deben inscribirse y si el derecho consignado en él está debidamente acreditado en forma fehaciente, pues no basta que el título presentado sea auténtico; puede estar defectuoso, insuficiente o viciado de nulidad por falta de consentimiento en el causante o en el enajenante, por falta de validez del acto o de las obligaciones en sí mismos, o por sus condiciones, o aún más conteniendo todos los elementos puede adolecer de defectos en su forma extrínseca o simplemente tener obstáculos para que se realice la inscripción en el Registro.

El notable jurista español Gerónimo González en su destacada obra "ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL" precisa valientemente la idea de que en un sistema en que los asientos registrables se presumen exactos, es lógica la exis--

tencia de un previo trámite depurador de los títulos presentados para su inscripción, pues de lo contrario, los asientos sólo servirían para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito de bienes, provocar nuevos conflictos entre los particulares.

Igualmente se pronuncia Roca Sastré en su Derecho Hipotecario Español al decir que: "En un sistema en que los asientos registrables se presumen o reputan exactos y concordantes con la legalidad jurídica, es lógica la existencia de un previo trámite depurador de la titulación presentada en el Registro. La calificación de los títulos presentados e inscritos constituye el medio o instrumento para ser efectivo el principio de legalidad, mediante ella, los títulos defectuosos son rechazados definitiva o provisionalmente del Registro ya que en él sólo tienen acceso los títulos perfectos". (14)

Otros autores más dejan asentado que no importa el sistema registral que se lleva constitutivamente como el alemán o suizo, declarativo como el nuestro, o convalidante como lo es el sistema español; para que exista esta calificación registral y se llegue con ella a dar plena eficacia a los derechos inscritos, principalmente a través de la fe pública registral que se les esprime, por tanto igualmente inciden en que en el registro solamente tienen cabida aquellos actos contenidos en documentos que reúnan todos los requisitos exigidos por los ordenamientos legales aplicables a cada caso.

(14) Roca Sastré Ramón María.- "Derecho Hipotecario", Tomo II. Editorial Bosch, Barcelona 1979. Pág. 132.

En cuanto al Sistema de Registro, otros autores más - ofrecen una versión de la función calificadora en un doble vertiente:

a) Formal, la que se realiza sobre los folios o libros del Registro; el Registrador no copia íntegrante el título sino que estracta y selecciona con arreglo a las normas reglamentarias establecidas separando lo que es necesario publicar, lo que verdaderamente importa y que pueda tener trascendencia jurídica, en nuestro Derecho lo que se regula a través del artículo 3061 del Código Civil.

B).- De Fondo, sobre el documento, el Registrador detecta los siguientes elementos: 1o.- La legalidad de las formas extrínsecas del documento público, y entre ellos la competencia del funcionario que la expide, 2o.- La capacidad de los otorgantes para la celebración del acto, la representación en caso de que la haya, la jurisdicción en donde actúa la autoridad judicial de donde emane el acto o inscribirse, 3o.- La situación del Registro en cuanto a sus facultades para la realización de tal acto, la disposición del titular registral, la - legitimación que de él deriva, la existencia de previa inscripción (tracto sucesivo).

En resumen, en el Registro de Fincas, la inscripción - es el resultado de una previa justificación auténtica de la titularidad. A la actividad del Registrador se le llama facultad calificadora y a este sistema de vigilancia, control y filtro se denomina principio de legalidad.

Por otro lado la doctrina si ha querido justificar la atribución calificadora sobre la base de una especialización - de conocimiento o en la realización de una actividad evidentemente registral. Se ha dicho por ejemplo que hay que tener en cuenta que el Notario tiende a establecer una relación jurídica entre las partes, pues sabemos que entre ellos y con la comparecencia de él, en muchos de los casos nace con el acuerdo - de voluntades el acto que posteriormente será sujeto de ins- - cripción; en cambio el Registrador olvidándose de esa relación jurídica, e incluso de las causas que generan el contrato mismo, obra en nombre del Estado para cumplimentar esa seguridad sobre los contratantes y darle determinados efectos a dicha relación, siendo facultad de él juzgarla para determinar si debe o no protegerla; es pues un verdadero juicio registral pues toma como base para emitir su resolución, los datos que constan en el Registro como son los antecedentes, la existencia o no - de gravámenes, y por otro lado, los que le son suministrados - por los interesados, dicha resolución es determinante, en relación o no a la práctica del asiento solicitado, con objeto de asegurar la correspondencia entre la realidad jurídica y los - folios de inscripción.

La esencia de la función calificadora ha quedado debidamente justificada, por lo que ahora se precisa establecer en que consiste tal calificación, dado que otros autores se inclinan por considerar a esta función como una mera actividad re-- gistral o como un juicio del mismo orden puesto en la especialidad de unos conocimientos, pues la ley presume ese conoci- -

miento en el Registrador al concederle la facultad para exigir para el desempeño del cargo una serie de pruebas de aptitud como, expresamente lo señalan los artículos 20, 21, 24 y 25 de - nuestro Reglamento Interno, y como lo decíamos anteriormente - dichas actividades deberán basarse en conocimientos especializados tanto del ramo registral, notarial, el derecho administrativo, fiscal, como tener amplios conocimientos en el campo jurisdiccional.

De lo expuesto se precisa obtener diversas conclusiones principalmente con el establecimiento de que la esencia de la función está basada en un juicio valorativo de una triple - proyección, de fondo o jurídico, registral y formal.

1) En cuanto al fondo se establece un conocimiento profundo de la legislación vigente, aplica a los preceptos el caso concreto y decide si el mismo se ajusta a dicha legalidad, es decir da cumplimiento estricto al artículo 8° de nuestro Código Civil, que sanciona con nulidad los actos contrarios a - las leyes prohibitivas o de interés público, excepto en los casos en que la propia ley ordena lo contrario.

De otra parte, disecciona el acto para descubrir en él lo que es la obligación y lo que puede tener trascendencia - - real, pues no debe olvidarse que se rpecisa publicar lo que importe a cualquier interesado esto, es, el Registrador separa y señala al inscribidor los elementos que debe sustraer del título con trascendencia jurídica, dejando fuera todas aquellas estipulaciones y pactos contractuales que sólo obligan a las partes.

2) Desarrolla la misión registral en cuanto a la ade-- cuación de la realidad jurídica con la registral. La función - en este caso es muy simple, pues el principio lo que debe averiguar, es si la finca está o no está inscrita, salvo que se - lo indique el documento al tratarse de inmatriculación. Los casos de fincas inscritas hacen entrar al principio de tracto sucesivo y su posible reanudación; al de legalidad, para identificar al titular registral; al de especialidad, con su reflejo de cargas y limitaciones y por supuesto, al de prioridad no sólo en el orden de despacho de documentos, sino la observancia y respeto del rango correspondiente.

3) Finalmente realiza otra labor de carácter formal sobre los folios de registro, pues como ya lo hemos dicho estracta y selecciona lo que ha de pasar a ser el asiento que se realice. Labor minuciosa en cuanto que al ser un estracto, debe - tenerse especial cuidado en obtener lo más claro posible los - elementos que abrán de publicarse, sin omitir ninguna de las - circunstancias que la Legislación Civil impone en su artículo (3061).

Todo mundo sabe que la Fé Pública está depositada en - la persona de los registradores del Registro Público de la Propiedad, ya sea del Distrito Federal como de los Estados de la República.

Hay que hacer notar que dentro de las innovaciones que hubo, fue la de que al Director del Registro Público de la Propiedad se le otorgó la depositoria de la Fé Pública Registral,

siendo a mi modo de ver que los únicos que tienen Fé Pública - es el Registrador de la Propiedad ya que es el único responsable de la calificación que hace de los documentos que se le encomiendan y quedan a su digno cargo a fin de llegar a una íntegra revisión del mismo para proceder a su inscripción notarial o la operación solicitada a inscribir requiere.

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

1.- Entre las civilizaciones que aportan un algo de lo que hoy conocemos como Derecho Registral, encontramos a la civilización romana, cuna tradicional del Derecho Moderno, que - aunque no existió ningún medio de publicidad semejante a - nuestro actual registro, sí encontramos figuras jurídicas que transmiten la propiedad, que dan la pauta para lograr lo que hoy conocemos como Derecho Registral.

2.- En lo que se refiere a los antecedentes históricos en materia registral, en México encontramos tres períodos que nos hablan de la evolución del Derecho Registral hasta nues- - tros días:

a).- ANTIGUAS CULTURAS INDIGENAS, donde tomamos como común denominador de dicha cultura, al pueblo Azteca, el -- cual a pesar de la poca oportunidad que tuvo de tener contacto con otras civilizaciones, encontramos la - - existencia de planos, donde se anotaba el cambio de - poseedor en la tenencia de la tierra, con lo que podemos darnos cuenta de que, ya en ese entonces, había - prácticas de carácter registral.

b).- EPOCA DE LA COLONIA, con la conquista de España a - - nuestro país se ven abolidas las prácticas indígenas, para dar lugar a la aplicación de las leyes vigentes, en ese entonces, en España, tales como las Siete Partidas, las Leyes de India, etc.

c).- MEXICO INDEPENDIENTE, durante los primeros años de independencia mexicana, se siguen aplicando las leyes de España. A raíz de ésto, surge la preocupación de dar a México un orden constitucionalista acorde con sus necesidades; así nacen obras como la de Morelos denominada "Sentimientos de la Nación", con lo que nuestro país adquiere un carizma de independencia, y en especial en 1870, con la promulgación del Código Civil para el Distrito Federal en ese mismo año, donde se establecen disposiciones relativas al Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

3.- En materia registral de nuestros días podemos afirmar que el fin supremo del Derecho Registral es la Seguridad Jurídica.

4.- Sin duda alguna, los principios registrales son la base, a través de los cuales se rige el procedimiento registral; además de servir de guía, economizar preceptos y facilitar la comprensión del sistema registral, así como su organización.

5.- La publicidad registral es el principio registral por excelencia, ya que con él se estará revistiendo el acto jurídico con la formalidad de dar a conocer "erga omnes" (a todo el mundo), el derecho que tiene un titular sobre un objeto y poder así, surtir efectos en contra de terceros.

6.- La inscripción en materia registral, podemos entenderla como el acto procedimental a través del cual, el registrador,

observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando - la forma escrita, para dejar constancia fehaciente de la - legalidad del acto jurídico, permitiendo con esto la legalidad del mismo; y por ende, estará produciendo efectos - contra terceros, siendo ésto el alcance de la inscripción; y el efecto sería la publicidad que la inscripción le da - al acto jurídico.

7.- El principio denominado de Especialidad, tiene como finalidad, el determinar con exactitud el bien objeto de los derechos, así como el titular del mismo, esto es, la finca, el Derecho y la persona que puede ejercer el Derecho, o - sea el titular registral.

8.- El consentimiento en los actos del Registro Público, es un principio y elemento indispensable, para poner en funcionamiento el procedimiento registral, ya que el consentimiento es la declaración, de que se autoriza al C. Registrador para practicar una inscripción determinada y sólo puede en principio el titular del Derecho afectado

9.- El Tracto Sucesivo, también conocido como el Tracto Contínuo, consiste en la obligación que tiene el Registrador de registrar en forma sucesiva, los cambios de propietarios - que sufre una finca.

10.- El Sistema de Folio implantado en México, viene a ser una novedad necesaria para que el procedimiento registral se - visualice en un solo tracto sucesivo, teniendo por lo tan-

to el historial completo de un inmueble, para que el interesado o particular tenga a su alcance los gravámenes, limitaciones, o enajenaciones que presente la finca que a su interés convenga, así como también observará las notas de presentación, avisos preventivos, demandas o cancelaciones de los gravámenes en una sola consulta que solicitará por medio de un solo No. de Folio y no como anteriormente se solicitaba y el interesado se perdía en la búsqueda de lo que le interesaba, ya que se practicaba el sistema de siga la flecha, es necesario hacer resaltar lo benéfico de la implantación del Folio Real, para la mejor atención al público, agilización a los documentos que ingresen al Registro Público para su materialización, así como la concentración de operaciones de un bien inmueble en un solo antecedente registral como lo es ahora el FOLIO REAL.

11.- La institución del Registro Público de la Propiedad es un factor determinante para precisar las condiciones del tráfico inmobiliario dentro de un Estado.

12.- Aún cuando en nuestro Derecho Registral la inscripción de los actos jurídicos es voluntaria, prevalece el criterio normativo de la obligatoriedad, en los casos de hipoteca, fundada ésta en el principio de Publicidad necesaria que debe darse al acto.

13.- Siendo la Hipoteca un Derecho Real, no se concibe ésta sino existe disponibilidad de un inmueble, acreditándose tal derecho por medio del Principio de Inscripción, acto que

refleja la titularidad registral, por lo que el propieta-- rio de un bien inmueble una vez registrada su propiedad en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, median te escritura notarial, puede proceder a realizar cualquier tipo de operación, así es el caso de la ya mencionada hipo teca.

BIBLIOGRAFIA

" A "

BOYER CARLOS — "Curso de Filosofía Lógica Material" Edit. Madrid, 1954. Tit. I.

BURGOA IGNACIO — "Las Garantías Individuales" Edit. Porrúa, S.A. México, D.F., 1984. Décimo Octava Edición.

CARRAL Y DE TERESA LUIS — "Derecho Notarial y Derecho Registral" Edit. Porrúa, S.A. México, 1979, Cuarta Edición.

COLIN SANCHEZ GUILLERMO — "Procedimiento Registral de la Propiedad" Edit. Porrúa, S.A. México, D.F., 1979. Tercera Edición.

FOIGNET RENE — "Manual Elemental de Derecho Romano" Edit. Trillas. México, D.F. 1975.

MARGADANT S. GUILLERMO F. — "El Derecho Privado Romano" Edit. Esfinge, S.A. México, D.F. Novena Edición.

GONZALEZ Y MARTINEZ JERONIMO — "Estudios de Derecho Hipotecario y Civil" Edit. Ministerio de Justicia Madrid 1948. Tomo I.

LA CRUZ BERDEJO JOSE LUIS — "Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral" Edit. Zaragoza, 1957.

ROCA SASTRE RAMON MARIA

"Derecho Hipotecario"
Edit. Bosch,
Barcelona, 1979. Tomos I, II, III y IV.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL

"Compendio de Derecho Civil"
Edit. Porrúa, S.A.
México, 1982. Tomo IV. Décima Cuarta Edición.

" B "

LEGISLACIONES

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
P.R.I. 1970. Edit. Especial.

Código Civil para el Distrito Federal.
Edit. Porrúa, S.A. Quincuagésima cuarta Edición. México, D.F. 1986.

Ley de Navegación y del Comercio Marítimo.
Edit. Porrúa, S.A.
México, D.F. 1979. Trigésima Sexta Edición.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad.
Sección de Boletín y Estadística, Registro Público de la Propiedad del D.F. México, D.F. 1986.

" C "

OTRAS FUENTES

Boletín del Registro Público de la Propiedad.
México, D.F. 17 DE ENERO DE 1979.

Proyecto de Reforma al Sistema del Registro Público de la Propiedad.
México, 1977.