

2928



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

IMPROCEDENCIA DE LA INMATRICULACION
INMOBILIARIA ADMINISTRATIVA

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

JOSE ANTONIO ALVAREZ VELAZQUEZ

FALLA DE ORIGEN

CIUDAD UNIVERSITARIA

1989



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

IMPROCEDENCIA DE LA INMATRICULACION
INMOBILIARIA ADMINISTRATIVA

INTRODUCCION iv

CAPITULO I: BIENES Y DERECHOS
REALES .

I.	Concepto de cosa y bien	1
II.	Clasificación de los bienes en la doctrina y en el Código Civil vigente	6
III.	Bienes muebles e inmuebles	21
IV.	Los derechos reales y los derechos personales	36
	Citas bibliograficas.....	59

CAPITULO II: EL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD.

I.	El Registro Público de la Propiedad. Antecedentes, organización y funcionamiento	64
II.	El Registro Público de la Propiedad y el Catastro Público..	77
III.	Principales sistemas registrales	80
IV.	El sistema registral adoptado en nuestro país.....	89
V.	Principios que rigen el sistema registral	92
VI.	Inscripciones registrales	107

VII. Integración del sistema registral	124
VIII. El sistema del folio real	134
IX. La prelación	141
Citas bibliográficas	148

CAPITULO III: LA INMATRICULACION JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA DE BIENES INMUEBLES.

I. Concepto de inmatriculación	152
1. Inmatriculación de propiedad	155
Concepto de Propiedad	
2. Inmatriculación de posesión	159
Concepto de posesión.	
II. Inmatriculación por resolución judicial	161
Casos de procedencia a partir de las reformas del 7 de enero de 1988	163
La prescripción	170
III. Inmatriculación por resolución administrativa	173
Casos de procedencia a partir de las reformas del 7 de enero de 1988	173
IV. Improcedencia de la Inmatriculación Inmobiliaria Administrativa	180

Algunas consideraciones sobre las Garantías de Audiencia y Legalidad que consagran los Artículos 14 y 16 de nuestra - Constitución Política	180
Primero y segundo casos de procedencia	188
Tercer caso de procedencia	188
Cuarto caso de procedencia	192
Quinto caso de procedencia	196
Citas bibliográficas	200
CONCLUSIONES	202
BIBLIOGRAFIA	205

INTRODUCCION

Para que el tráfico de la propiedad inmueble sea eficaz y queden protegidos los derechos de los adquirentes de la misma, es necesario dotarla de las mayores garantías, y para tal fin el Código Civil vigente, en el capítulo que destina al Registro Público de la Propiedad, y el Reglamento de esta Institución, establecen el procedimiento para llevar a cabo la inscripción, ya sea de la posesión o de la propiedad, de los inmuebles y darles a éstos la publicidad necesaria que el tráfico inmobiliario requiere para dar seguridad jurídica a quienes realizan alguna operación sobre ellos confiados en los datos que aparecen en el Registro Público. Empero, existen predios que permanecen en un estado de clandestinidad por no estar inscritos, y para evitar que en su enajenación se cometan fraudes en perjuicio de terceros o de quienes constituyan algún gravamen sobre ellos, está establecido el procedimiento de la inmatriculación que se traduce en la inscripción de los predios no inscritos, cuyo estudio se hará en este trabajo.

La finalidad primordial de este estudio es determinar si la inmatriculación que decreta el Director del Registro Público de la Propiedad, a partir de las reformas del día 7 de enero de 1988, es constitucional o si, por el contrario, se aparta de los lineamientos que nuestra Carta Magna consagra.

En el primer capítulo de esta tesis, además de los conceptos de cosa y bien y de la clasificación de los bienes, se estudiarán principalmente los derechos reales y los personales, toda vez que los bienes inmuebles, en el ámbito del Derecho Civil, encuentran su ubicación en el área de los derechos reales; asimismo, se explicarán las diversas teorías y las opiniones de algunos autores mexicanos, que han surgido para diferenciar a los derechos reales de los personales.

La institución del Registro Público de la Propiedad será estudiada en el capítulo segundo, en cuanto a su evolución histórica, organización y funcionamiento, su distinción con el Catastro Público y los principales sistemas registrales. El tema del Registro Público es muy amplio y para lograr una mejor comprensión del mismo se han elaborado diversos principios que rigen el sistema registral, los cuales también serán estudiados en este capítulo. Asimismo, se hará un análisis de las inscripciones registrales y del sistema del folio real que vino a sustituir al anterior sistema de libros y, por último, por la importancia que tiene en materia registral, se estudiará la prelación.

En el tercero y último capítulo de esta tesis, se hará el estudio de la inmatriculación, analizando los casos de procedencia de las dos clases de inmatriculación que nuestro Código Civil contempla. En este capítulo se hará también un breve análisis de los artículos 14 y 16 - constitucionales y se determinará si la inmatriculación administrativa se apega a dichos preceptos o si se aparta de ellos, vulnerando la esfera jurídica de las personas que resultan perjudicadas por la inmatriculación que decreta el Director del Registro Público, en su carácter de funcionario administrativo; la conclusión a que se llegará en este trabajo estará apoyada por diversas tesis y jurisprudencias, mismas que están transcritas en el apartado en que se analizará cada uno de los casos.

IMPROCEDENCIA DE LA INMATRICULACION

INMOBILIARIA ADMINISTRATIVA

C A P I T U L O I

BIENES Y DERECHOS REALES

Para lograr la ubicación del concepto de bien inmueble en el campo del Derecho Civil, es necesario hacer un estudio previo de otros conceptos, como son los conceptos de cosa y de bien; la clasificación de los bienes, específicamente la que se refiere a los bienes muebles e inmuebles; así como los conceptos de derecho real y derecho personal, y la distinción que existe entre ellos según las diversas teorías que han surgido y la opinión de algunos tratadistas mexicanos. Lo anterior, con la finalidad de comprender el alcance e importancia que tiene la inscripción de los bienes inmuebles, como acto registrable, en el Registro Público de la Propiedad.

I.- CONCEPTO DE COSA Y BIEN

El concepto de bien es distinto al de cosa, y su distinción no la encontramos en la época romana. Cosa, en sentido jurídico, es todo objeto del mundo exterior que tiene un valor económico y que puede producir una satisfacción al hombre.¹ La extensión del concepto de cosa en el Derecho Romano es más reducida en relación a la concepción moderna, en virtud de que no reglamentó instituciones que son reconocidas por el derecho moderno, como son la propiedad industrial y la propiedad intelectual. "El Derecho Romano no reconoció la existencia de cosas culturales inmateriales; nunca desarrolló teorías sobre la propiedad industrial o la propiedad intelectual (derechos de autor, etc.). Muchas veces se ha interpretado esta circunstancia como una prueba del materialismo del romano típico, pero en realidad, es una consecuencia de la vida en la polis antigua, en la que era normal que cada uno pusiera su ingenio a la disposición de la colectividad a que pertenecía y a la cual debía el desarrollo de su personalidad".²

Los romanos clasificaron a las cosas (res) en dos grupos: el primero

se refiere a las cosas que están fuera del comercio (res extra commercium) por razones de derecho divino (divini iuris) y de derecho humano (humani iuris) y que comprende a aquellas cosas que no pueden ser objeto de relaciones jurídicas, en virtud de que no pueden ser objeto de apropiación privada. El segundo grupo comprende a las cosas que están dentro del comercio (res in commercium) en virtud de que son reductibles a propiedad particular.

En sentido gramatical, cosa "es todo lo que tiene entidad, ya sea corporal o espiritual, natural o artificial, real o abstracta. Los romanos la consideraron como todo aquello que, existiendo separadamente de la persona, puede ser por parte de ésta, objeto de apropiación o materia de derechos y obligaciones".³

La palabra cosa proviene del latín "causa" y tiene varias acepciones: en sentido filosófico equivale a ser o ente y comprende todo lo que existe o puede existir; en sentido vulgar cosa es todo lo que existe en el mundo exterior y se halla fuera de nosotros; y en sentido jurídico - puede definirse como toda realidad corpórea o incorpórea susceptible de constituir la materia sobre la que recaiga una relación jurídica. Sánchez Román⁴ define las cosas como toda existencia física o real susceptible de ser materia de derechos u obligaciones o término objetivo en relaciones jurídicas y dice que las cosas en este último sentido son susceptibles de dominación por el hombre, es decir, pueden ser objeto por parte de éste, de un derecho de carácter privado; por tanto, lo que se sustrae a la posibilidad física de apropiación como los astros y toda la naturaleza libre, no pueden considerarse como cosas.

Ruggiero⁵ indica que la palabra cosa tiene dos acepciones, la primera se refiere al aspecto filosófico de la palabra y define a la cosa como - "toda entidad pensable, real o irreal, perteneciente a la naturaleza racional o irracional"; y la segunda comprende el aspecto jurídico, definiendo a la cosa como "todo objeto de derecho".

Normalmente los conceptos de cosa y bien son usados como sinónimos, a pesar de que no lo son. La distinción entre esos conceptos se manifestó en la doctrina clásica. Para Planiol⁶, la diferencia entre los aspectos económico y jurídico de los satisfactores, permite distinguir a una cosa de un bien; y agrega que el concepto de cosa es económico, pues cosa es todo lo que permite satisfacer una necesidad, y cuando esa cosa pertenece a una persona, mediante el fenómeno jurídico de la apropiación, se convertirá en bien. Posteriormente, Planiol y Ripert⁷ "ampliaron el concepto de bienes no sólo a las cosas ya apropiadas, sino a las susceptibles de apropiación". Otro autor, Josserand⁸, indica que "bien es todo elemento activo del patrimonio, que se encuentra en él por su valor económico; que una vez más lo jurídico se advierte en función de lo económico".

Podemos considerar que el género son las cosas, y la especie los bienes. La palabra bien deriva del verbo latino "beare" que significa causa de felicidad o dicha; y el Digesto establecía que bienes son aquellas cosas que aprovechan a los hombres, que los hacen felices. Por lo tanto, como el Diccionario de Derecho Privado señala, "es preciso distinguir entre cosa y bien, en sentido jurídico; entendiéndose por la primera todos aquellos elementos del mundo físico susceptibles de entrar a formar parte, como objeto, en una relación jurídica. Para que la cosa se transforme en bien es necesario que preste o sea capaz de prestar un rendimiento económico; es la apropiación para darles una destinación útil, lo que transforma las cosas en bienes".⁹

En opinión de Messineo, citado por de Pina¹⁰ el criterio diferencial entre cosa y bien se debe a que la cosa es por sí entidad extrajurídica; es, en cierta manera, un bien en estado potencial y se convierte en tal cuando se la hace materia de una particular calificación jurídica; tal calificación estaría constituida por la idoneidad de la cosa para dar cumplimiento a una determinada función económica y social, objetivamente considerada; por tanto, bien, en sentido jurídico, sería una cosa idónea para dicha función.

Considera de Pina¹¹ que la cosa es un elemento u objeto material situado fuera de toda idea de apropiación, en tanto que el bien es un objeto material susceptible, en principio, de apropiación, actual o virtual.

El significado jurídico de bien es distinto de su significado económico: desde el punto de vista jurídico, bien es todo aquello que puede ser objeto de apropiación; y desde el económico, bien es todo aquello que pueda ser útil al hombre.

El fenómeno de la apropiación, pues, convertirá a las cosas en bienes, es decir, no es la utilidad que puedan dar al hombre lo que las convierte en bienes sino la apropiación que de ellas se haga. Las cosas susceptibles de apropiación también son bienes, aunque no tengan dueño, es decir, cuando pertenecen a la categoría de los bienes vacantes o mostrencos.

La evolución de los conceptos de cosa y bien, ha sido doble en cuanto su alcance: en primer lugar, respecto de su extensión porque el Derecho Romano sólo comprendía inicialmente a las cosas, como bienes corpóreos, pero tuvo que admitir que también podían ser objeto de apropiación y de relaciones jurídicas las cosas incorpóreas o inmateriales, como los derechos, los títulos de crédito, etc. En segundo lugar, respecto de su restricción al excluir del comercio ciertos bienes que por su importancia no pueden ser objeto de apropiación particular.

Por lo que toca a nuestra legislación, el Libro Segundo del Código Civil vigente, contiene las disposiciones relativas a los bienes, y dispone en su artículo 747 "Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio". De este numeral podemos desprender las siguientes consideraciones, la palabra "apropiación" que emplea, indica que únicamente las cosas que están dentro del comercio pueden ser objeto de apropiación, es decir, no contempla la palabra cosa en su aspecto económico, como satisfactor, sino en su aspecto jurídico. Por otra parte, la palabra "apropiación" comprende todo el aprovechamiento que de

una cosa pueda obtenerse, además del derecho de propiedad. No se debe confundir el término "comercio" que se utiliza en este artículo, con los actos de comercio que regula el Código de Comercio, ya que el término aquí empleado se refiere a comercio jurídico, indicando con ello que sólo pueden ser objeto de apropiación las cosas susceptibles de relaciones jurídicas.

En forma implícita está contenido el concepto de bien en sentido jurídico, en el artículo 747, porque aunque no utiliza en forma expresa dicho concepto de su lectura se deduce que lo contiene, en virtud de que como hemos señalado son bienes para el derecho, las cosas que pueden ser objeto de apropiación y de relaciones jurídicas.

El Dr. Ignacio Galindo Garfias¹⁷ señala que "el artículo distingue entre cosas y bienes. Las primeras son todo lo que existe en la naturaleza (excepto el hombre). Los segundos se refieren a todo aquello que existiendo en la naturaleza, es susceptible de ser sometido al poder de dominación o apropiación de la persona; se trate de bienes materiales (corpóreos) o inmateriales (incorpóreos)." Agrega dicho autor, que los bienes pueden ser concebidos en un doble aspecto: bienes en sentido jurídico son aquellas cosas susceptibles de apropiación; y bienes en sentido económico son las cosas que rinden una utilidad al hombre.

Al igual que el Derecho Romano, nuestro Código Civil distingue entre cosas que están dentro y fuera del comercio, pues señala en el artículo que se comenta y en los dos siguientes, que están fuera del comercio las cosas cuya naturaleza o disposición de la ley, impidan que puedan ser objeto de tráfico jurídico.

Conforme al artículo 748, que dispone "Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley", existen cosas que no pueden ser objeto de apropiación y se encuentran, en consecuencia, fuera del comercio porque su propia naturaleza no permite que puedan ser poseídas por alguna persona exclusivamente, como el sol, el

aire, etc.; o bien, porque la ley determina que no están dentro del comercio ni pueden ser objeto de tráfico jurídico, independientemente de su naturaleza.

El artículo 749 reitera lo apuntado, al señalar "Están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular".

Respecto de los términos empleados en este artículo y en el 747, que son poseídas, propiedad y apropiación, el Dr. Galindo Garfía¹³ expresa - "la idea común que aparece en estos tres vocablos es la de que se encuentran fuera del comercio, todas aquellas cosas sobre las que, los particulares no pueden ejercer un poder de dominación o de dominio. Este es el contenido de las palabras que como sinónimos el legislador emplea con acierto, - para dar así mayor claridad y precisión al concepto de bien, que en la coordinación de los preceptos, encuentra su connotación adecuada".

Al referirse a la naturaleza de las cosas, la ley exige para considerarlas como bienes, que puedan ser poseídas, o sea, que sobre ellas se pueda ejercer un poder de hecho jurídicamente protegido. Cuando habla de disposición de la ley, indica que la propia ley no las declare irreductibles a propiedad particular, es decir, no susceptibles de apropiación. Esta aseveración se confirma con el contenido del artículo 794 del mismo ordenamiento, que dispone "Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y de rechos que sean susceptibles de apropiación". Por disposición de la ley no pueden poseerse los bienes de uso común ni aquellos que estuvieren destinados a un servicio público o que fuesen propiedad de la persona moral Federación, Estado o Municipio .

II.- CLASIFICACION DE LOS BIENES EN LA DOCTRINA Y EN EL CODIGO CIVIL VIGENTE.

Para lograr un mejor estudio de los bienes, éstos han sido clasifica

dos en grupos para fijar ciertas reglas y someterlos a regimenes distintos, ya que varían las normas aplicables en cuanto a su enajenación, adquisición, etc., o respecto de los actos que determinadas personas pueden ejecutar sobre ellos cuando están clasificados en un grupo particular. La clasificación de los bienes ha respondido a diferentes criterios doctrinales y legislativos.

Para elaborar la clasificación de los bienes se han tomado las siguientes bases:¹⁴

a) Cualidades físicas o jurídicas: corporalidad, consumibilidad, divisibilidad, inmovilidad, subrogabilidad.

b) Relaciones de las cosas entre sí: accesión, producción, fungibilidad.

c) Atendiendo a la persona a quien pertenecen: dominio público o dominio privado.

d) Atendiendo a su generalidad: unas clasificaciones se aplican a todas las cosas, otras a determinadas especies.

El maestro de Ibarrola¹⁵ menciona que existen cinco clasificaciones, dentro de las cuales se pueden comprender a todos los bienes:

- a) Corporales o incorporeales.
- b) Muebles e inmuebles.
- c) Privados y públicos.
- d) Principales y accesorios.
- e) Bienes considerados como objetos particulares y bienes considerados como universalidades.

Las clasificaciones que se limitan a bienes materiales son tres: consumibles por el primer uso y no consumibles; fungibles y no fungibles; apropiados y vacantes.

Las clasificaciones que en la doctrina y en la legislación se han hecho de los bienes, son de dos clases fundamentales:¹⁶

1.- Las relativas a las cosas o bienes corporales, que comprende:

a) Fungibles y no fungibles.

b) Consumibles por el primer uso y no consumibles.

c) Bienes con dueño cierto y conocido y bienes sin dueño, abandonados o de dueño ignorado.

2.- Las relativas a los bienes en general, abarcando tanto los bienes corporales, como los incorporales o derechos, que comprende:

a) Bienes muebles e inmuebles.

b) Bienes corpóreos o incorpóreos.

c) Bienes de dominio público y de propiedad de los particulares.

En la actualidad, los bienes generalmente se clasifican de la siguiente forma:¹⁷

1.- En relación con su movilidad o inmovilidad, en muebles e inmuebles.

2.- En consideración a las personas a quienes pertenecen, en de dominio del poder público o de propiedad privada de los particulares.

3.- Por la situación de incertidumbre en que se encuentran frente al titular de la propiedad, en mostrencos y vacantes.

4.- Según puedan ser o no apreciados por los sentidos, en corporales e incorporales.

5.- Por la posibilidad de reemplazarlos o no por otros, en fungibles y no fungibles.

6.- Por la circunstancia de extinguirse rápidamente con el uso o resistir a un uso prolongado, en consumibles y no consumibles.

7.- En atención a su posible o imposible fraccionamiento, en divisibles e indivisibles.

8.- Por razón de su constitución, en simples y compuestos.

Nuestro Código Civil no sigue un método científico para clasificar los bienes, ya que en el capítulo de bienes hace la clasificación respectiva, misma que amplía en el capítulo de los contratos, además de que algunas clasificaciones las reconoce en forma implícita. A continuación señalaremos la clasificación de bienes que en forma expresa contiene nuestro ordenamiento legal:

I.- De acuerdo a la movilidad de los bienes:

- 1.- Bienes inmuebles (artículo 750).
- 2.- Bienes muebles (artículo 752), que pueden ser:
 - a) Fungibles.
 - b) No fungibles (artículo 763 en relación con los artículos 2384 y 2497 del capítulo de contratos).

II.- De acuerdo a las personas a quienes pertenecen:

- 1.- Bienes de dominio del poder público.
- 2.- Bienes de propiedad de los particulares (artículo 764).

III.- De acuerdo a la incertidumbre del titular de la propiedad:

- 1.- Bienes mostrencos (artículo 774).
- 2.- Bienes vacantes (artículo 785).

IV.- De acuerdo a su extinción con el uso:

- 1.- Bienes consumibles por el primer uso.
- 2.- Bienes no consumibles por el primer uso (artículos 2398 y 2498 del capítulo de contratos).

En forma implícita nuestro Código Civil reconoce los siguientes bienes:

- 1.- Bienes corporales o incorporales.
- 2.- Bienes divisibles e indivisibles.
- 3.- Bienes presentes y futuros.
- 4.- Bienes principales y accesorios.
- 5.- Bienes simples (o singulares) y compuestos (o universales).

Enseguida explicaremos brevemente la clasificación de los bienes reconocidos implícitamente por nuestro Código Civil :

1.- Bienes corporales o incorporales. Tradicionalmente se había establecido una distinción entre los bienes: a las cosas se les llamaba bienes corporales, y a los derechos bienes incorporales. Los bienes corporales, corpóreos o materiales son aquellos susceptibles de ser percibidos por los órganos de los sentidos. En cambio, los bienes incorporales o inmateriales no pueden percibirse por medio de los sentidos, sino que se perciben intelectualmente por ser una creación de la inteligencia y tener una existencia ideal.

18

Planol critica esta clasificación porque distingue dos cosas que son completamente distintas entre sí: cosas y derechos. Una clasificación es necesaria para diferenciar las partes de un mismo todo, pero las cosas y derechos son de naturaleza distinta, las cosas son materiales y los derechos inmateriales.

Por otra parte, a la ciencia jurídica lo único que le interesa son los derechos; los objetos materiales son neutros para ella y sólo tienen importancia cuando son asiento de un derecho, y como éste es inmaterial, sale sobrando su distinción, pues el derecho que soporta la cosa y no la cosa misma es lo que le importa a la ciencia jurídica. Sin embargo, esta clasificación tiene una importancia relativa que obliga al derecho a admitirla, por lo siguiente: a) La naturaleza intrínseca de la cosa influye en la aptitud de soportar un derecho: si es movable, si no es identificable, no podrá ser objeto de un derecho real de hipoteca; b) No es posible

desterrar la creencia vulgar de identificar el derecho de propiedad con el objeto sobre el que recae; y c) Debe tomarse en cuenta esta clasificación en la parte en que nuestro derecho toma del Derecho Francés el principio de que en materia de muebles la posesión equivale al título, principio que sólo se aplica en materia de títulos de crédito, en los que se incorpora el derecho al documento.¹⁹

Esta clasificación nació en la legislación romana porque confundió el derecho de propiedad con la cosa sobre la que recae, debido a que la propiedad se materializa sobre las cosas. Era importante esta clasificación por la forma de transmisión, ya que las cosas no se transmitían por el simple acuerdo de voluntades, sino que era necesario que le precediera una solemnidad, entonces las cosas se transmitían por la traditio, la mancipatio y la in iure cessio, mientras que los derechos se transmitían por medio de los propios contratos. Pero actualmente carece de importancia porque las cosas o bienes corporales y los derechos o bienes incorporeales, se transmiten por contrato, y no necesitan de formas solemnes para su transmisión como en el derecho romano.

Nuestro Código Civil admite esta clasificación en forma implícita en el capítulo de muebles o inmuebles. El artículo 750 cita, entre otros, como inmuebles "los derechos reales sobre inmuebles". Respecto de los muebles, el artículo 752 define qué son muebles: por su naturaleza o por disposición de la ley; el artículo 753 define los muebles por su naturaleza, o sea, las cosas muebles; el artículo 754 cita los muebles incorporeales o derechos; y en los artículos 755 y 758 se mencionan los derechos que tienen naturaleza mueble. Por último, el artículo 790 al hablar del poseedor distingue la posesión de cosas y la posesión de derechos.

2.- Bienes divisibles e indivisibles.- Desde el punto de vista jurídico los bienes divisibles son aquellos "que pueden fraccionarse de modo que las singulares partes resultantes de la división tengan la misma función que el todo y que, por tanto, entre las partes y el todo haya diferencia de cantidad más que de calidad. Es decir, son bienes divisibles - -

los susceptibles de ser reducidos a partes homogéneas económicamente útiles. Son bienes indivisibles aquellos que si se fraccionaran no podrían servir para el uso a que naturalmente estaban destinados antes de su división".

"La divisibilidad es la aptitud de las cosas de ser reducidas en partes, sin que por esto se alteren sensiblemente en la forma, en la esencia o cambien considerablemente de valor. En cambio, una cosa será indivisible cuando no se pueda partir, material o intelectualmente, en porciones reales o distintas, formando cada parte un todo perfecto o que no degrade su valor. También hay indivisibilidad cuando el derecho no permite esa división" (Leopoldo Aguilar).²¹

Esta clasificación se aplica principalmente a los bienes corporales, pero también los incorporales son susceptibles de división, en partes pro indiviso, aún cuando el objeto no sea divisible físicamente. Nuestro Código Civil contempla esta clasificación en el capítulo de obligaciones mancomunadas, al disponer en el artículo 2003 que "Las obligaciones son divisibles cuando tienen por objeto prestaciones susceptibles de cumplirse parcialmente. Son indivisibles si las prestaciones no pudiesen ser cumplidas sino por entero".

3.- Bienes presentes y futuros.- los primeros son aquellos que existen actualmente, ya sea en el orden físico o legal; los segundos no tienen una existencia real, sino que se espera probablemente. La importancia que esta clasificación tiene se manifiesta en los contratos, ya que los contratos conmutativos sólo pueden tener por objeto bienes presentes; mientras que los contratos aleatorios tienen por objeto bienes futuros. - Nuestro Código Civil contempla esta clasificación al distinguir entre contratos conmutativos y aleatorios, como puede observarse en el artículo 2792 que define al contrato de la compra de esperanza como aquel contrato "que tiene por objeto adquirir, por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir, o bien, los productos inciertos de un hecho que puedan estimarse en dinero. El - -

vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados".

4.- Bienes principales y accesorios.- "Los primeros determinan el carácter de una combinación de cosas compuestas, y de ellos depende quién tiene la propiedad del conjunto en el caso de que los elementos componentes pertenecieren originalmente a dueños distintos: *accessio cedit principali* (lo accesorio sigue lo principal)",²² y "una cosa es considerada accesoría respecto a una principal cuando depende para su existencia de otra que tiene individualidad propia".²³

Esta clasificación supone la comparación entre dos cosas, de las cuales una es superior a la otra, siendo principal la que absorbe a la otra conservando su nombre e individualidad, y es accesoría la que pierde estas características al unirse a la principal, es decir, de acuerdo con este criterio es cosa principal la que tiene una existencia propia, independiente y distinta, y la accesoría supone la existencia de la principal.

Otro criterio que se sigue para determinar qué bien es el principal, es el relativo al valor de los bienes, siendo considerado principal el de mayor valor. Este criterio no atiende al carácter físico de las cosas, sino a su función económico-social.

Nuestro ordenamiento civil contempla en forma implícita esta clasificación, en el capítulo de la adquisición, siguiendo un doble criterio para determinar qué bien es principal: el valor de los bienes, en primer lugar; y la función del objeto formado por la unión de los bienes, en segundo término. Así lo disponen los preceptos legales siguientes: artículo 917 "Se reputa principal, entre dos cosas incorporadas, la de mayor valor", y artículo 918 "Si no pudiere hacerse la calificación conforme a la regla establecida en el artículo que precede, se reputará principal el objeto cuyo uso, perfección o adorno se haya conseguido por la unión del otro".

5.- Bienes simples (o singulares) y compuestos (o universales).- son simples los bienes que tienen una individualidad unitaria, pudiendo ser suministrados por la naturaleza y artificialmente. Agrega Biondi²⁴ que las -

cosas simples son también indivisibles, no en el sentido de que no puedan fraccionarse en partes, sino que jurídicamente no tiene sentido fraccionarlas en los elementos que las componen: un pan se podrá dividir en trozos y cada trozo será siempre pan, pero no se puede descomponer en los elementos que lo componen (carbono, agua, etc.) sin destruir la esencia.

Los bienes compuestos son creación del hombre y están constituidos por la reunión o agregación de diversas partes simples que constituyen un todo. Las cosas incorporales, según Biondi,²⁵ también pueden ser compuestas, siempre que tengan el carácter de conjunción, que es ideal, y cada una - cantidad componente se pueda discernir, así una obra literaria resultante de partes singulares bien individualizadas que en su conjunto forman un todo unitario, es un bien compuesto.

La filosofía estoica estableció esta distinción: cosas simples - - (las que forman una unidad); compuestas (las que a pesar de su complejidad, no pierden su unidad potencial) y universalidades (que consisten en un - conjunto de cosas, que sin parecer unidas naturalmente, en forma conceptual lo están, formando una unidad y así las considera el Derecho).

La teoría tradicional clasificó a las universalidades en dos grupos: a) universalidad de hecho.- cuando el complejo unitario está integrado por cosas corporales; y b) universalidad de derecho.- si el complejo está integrado por derechos o relaciones jurídicas.

Hemos señalado que el Código Civil contiene una clasificación expresa de bienes, los cuales analizaremos enseguida, con excepción de los muebles e inmuebles que son objeto del siguiente punto de este capítulo.

I.- De acuerdo a las personas a quienes pertenecen, los bienes pueden ser de dominio del poder público o de propiedad de los particulares (artículo 764).

Esta clasificación no atiende a los bienes considerados en sí mismos, sino a la persona que ejerce el dominio sobre ellos, es decir, distingue

la persona del propietario: si el propietario es el Estado, será un bien del dominio público; y si el propietario es un particular, será un bien del dominio privado de los particulares.

El derecho de propiedad que ejerce el Estado está sujeto a varias restricciones, por lo que se ha discutido si en realidad existe un derecho de propiedad sobre los bienes del dominio público. Al respecto se han elaborado tres teorías: la primera sostenida por Gabino Fraga señala que el Estado sí ejerce ese derecho de propiedad sobre los bienes del dominio público. La segunda sostiene que el Estado no ejerce un derecho de propiedad, sino una simple vigilancia sobre los bienes que se encuentran dentro de su dominio. La tercera teoría dice que el Estado no es titular de un derecho de propiedad, sino que se trata de bienes que no pertenecen a propietario determinado, cuyo régimen jurídico se determina por una afectación que hace la ley para un uso común o para un servicio público. Del contenido de los artículos 27 Constitucional y 765 y 770 del Código Civil se deduce que la teoría aceptada por nuestro derecho es la primera, pues atribuye a la Nación la propiedad de los bienes de dominio público, por lo que el Estado es titular de ese derecho.

Corresponde al Derecho Administrativo el estudio detallado de los bienes del dominio público, pero es necesario que el Derecho Civil los estudie, aunque en forma somera, para establecer la distinción entre dichos bienes y los que pertenecen a los particulares, para determinar el ámbito de aplicación de las normas correspondientes a los bienes en los que el Estado ejerce el dominio, como titular, así como el régimen jurídico aplicable a los bienes de los particulares, pues a pesar de que el Estado ejerce un verdadero derecho de propiedad sobre los bienes que le pertenecen, su derecho tiene limitaciones y características que lo distinguen de la propiedad privada.

Los bienes de dominio del poder público son los que pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios y se rigen por las disposiciones del Código Civil en cuanto no esté determinado por leyes especiales, entre las que podemos citar a la Ley General de Bienes Nacionales -

(artículos 765 y 766)

Los bienes de la Nación son de dos clases: unos forman el dominio público del Estado y están afectados al uso o al servicio público, y se subdividen en: a) bienes de uso común, y b) bienes destinados a un servicio público. La segunda clase se refiere a los bienes del dominio privado del Estado, los cuales son semejantes a los de los particulares. La Ley General de Bienes Nacionales establece la regulación de este tipo de bienes, y en su artículo 10. dispone que "El patrimonio nacional se compone: I.- De bienes de dominio público de la Federación, y II.- De bienes de dominio privado de la Federación"; y en los siguientes artículos menciona qué bienes componen cada una de estas categorías, así como la relativa a los bienes de uso común.

Nuestro Código Civil clasifica los bienes del dominio público en tres grupos (artículo 767):

- 1.- Bienes de uso común (artículo 768).
- 2.- Bienes destinados a un servicio público (artículo 770).
- 3.- Bienes propios del Estado (artículo 770).

Esta clasificación deriva de la doble actividad que el Estado desempeña, ya que actúa como autoridad en ejercicio de la soberanía y como particular propiamente dicho. Los bienes que se encuentran bajo su dominio están sujetos a regímenes jurídicos distintos, debido a que de los bienes de uso común, se sirve directamente la colectividad; los bienes destinados a un servicio público sirven para que el poder público cumpla con sus funciones; y los bienes propios no pueden encuadrarse en los grupos anteriores, pero forman parte del patrimonio del Estado.

Los bienes del dominio privado del Estado, que le pertenecen como a cualquier particular, están sujetos al mismo régimen jurídico que los bie

nes de los particulares, con algunas excepciones, y se caracterizan por ser inembargables e imprescriptibles, y el Estado está facultado para enajenarlos bajo ciertas condiciones.

En cambio, los bienes del dominio público del Estado están sujetos a un régimen especial, y tienen las características de ser inalienables e imprescriptibles, para protegerlos contra actos de los propios funcionarios que ejercen el poder público.

Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles permanentemente, y de ellos puede servirse toda la colectividad, con las restricciones establecidas por la ley, pero para aprovechamientos especiales se necesita concesión otorgada con los requisitos que prevengan las leyes respectivas (artículo 768).

La primera de estas características "significa no sólo que no pueden ser objeto de enajenación, sino que no están sujetos a la acción reivindicatoria de terceros ni a posesión provisional o definitiva de los particulares y que en todo caso, los derechos de uso, explotación y aprovechamiento de esos bienes en ningún caso y por ningún motivo podrán ser adquiridos por los particulares, sino únicamente por entidades públicas y en los casos expresamente permitidos por la ley".²⁷

Los bienes afectados a un servicio público también son inalienables e imprescriptibles, mientras no se desafecten del servicio público a que se hallen destinados (artículo 770).

Por último, el artículo 772 del Código Civil establece que "Son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la Ley". Este precepto, en concordancia con los artículos 830 y 831 determina el derecho de propiedad de los particulares "cuyo contenido es el goce y la disposición de la cosa sobre la cual se ejerce, con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes

siempre en virtud y con fundamento en el concepto jurídico del dominio, es decir, de la facultad o poder jurídico necesario para el aprovechamiento total consistente en la libre disposición de la cosa, facultad o poder que no requiere de su ejercicio para subsistir y que excluye la intervención de tercero, respecto del cual rige la prohibición terminante de aprovecharse total o parcialmente de tal cosa sin consentimiento del dueño o autorización de la ley".²⁸

II.- De acuerdo a la incertidumbre del titular de la propiedad, los bienes pueden ser mostrencos y vacantes. Esta clasificación distingue a los bienes de dueño cierto y conocido de los bienes abandonados o cuyo dueño se ignora y bienes sin dueño. En primer término, esta clasificación no toma en cuenta la naturaleza de los bienes, sino que atiende a un factor externo, que es la existencia o falta del titular del derecho de propiedad sobre los bienes; y en segundo lugar, al hacer la distinción entre bienes mostrencos y vacantes sí considera la naturaleza intrínseca de los bienes, ya que los primeros se refieren a muebles y los segundos a inmuebles.

La reglamentación que hace nuestro derecho respecto de estos bienes, no tiene por objeto la adquisición de propiedad de dichos bienes por el descubridor, sino que sólo le da derecho a una recompensa, siguiendo el procedimiento legal, y quienes no lo sigan incurrirán inclusive en sanciones de carácter penal (artículo 789). La finalidad que se persigue es que dichos bienes cumplan su función económica, entrando los muebles a propiedad privada de alguna persona, y los inmuebles a propiedad del Estado.

1.- Bienes mostrencos.- son los muebles abandonados y los perdidos cuyo dueño se ignore (artículo 774). En el acto de abandono interviene la voluntad del dueño para deshacerse de la cosa; en cambio, los bienes perdidos, lo son sin que intervenga la voluntad del dueño, quedando en ambos casos, el bien sin dueño.

No deben confundirse los bienes mostrencos con las "res nullius", que son aquellas cosas susceptibles de apropiación que no han tenido dueño -

nunca; ni con las "res communes", que son aquellas cosas que por su abundancia y naturaleza pertenecen a todos los individuos por igual, no siendo, en principio, susceptibles de apropiación exclusiva.

Los artículos 775 al 783 determinan el procedimiento que la autoridad debe observar tratándose de un bien mostrenco, a efecto de que se haga saber que fue encontrado, se fije su precio, se venda si no puede conservarse o si su custodia origina gastos excesivos y se entregue por conducto del juez a quien lo reclame, correspondiendo una cuarta parte de su precio al que lo halló.

2.- Bienes vacantes.- son los inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido (artículo 785). Este precepto se refiere a bienes que no han tenido nunca dueño (res nullius), situación que no se presenta en la actualidad, debido a que no quedan tierras sin dueño por descubrir.

A partir de la Constitución de 1917, no es posible adquirir inmuebles vacantes por medio de la ocupación, ya que de acuerdo con el artículo 27 constitucional la propiedad originaria de las tierras y aguas que integran el territorio nacional corresponde a la Nación, por lo que cada parte de ese territorio que no pertenezca a un particular, sigue perteneciendo al Estado, ya que no puede concebirse la existencia de inmuebles sin dueño. El caso que plantea concretamente el Código Civil es el relativo al bien inmueble que salió del patrimonio nacional y fue adquirido por un particular, pero el dueño lo ha abandonado o se ignora quién sea, o bien, puede ser que el Estado ignore la existencia de dicho bien por no tenerlo catalogado, y por medio de este procedimiento logra que ingrese a su patrimonio.

El artículo 786 y los siguientes señalan el procedimiento que debe observarse tratándose de estos bienes, que se inicia con la denuncia que haga el descubridor ante el Ministerio Público del lugar en que se ubique el bien, y termina con la adjudicación del mismo al Fisco Federal, correspondiéndole al denunciante una cuarta parte del valor catastral que el bien tenga.

III.- De acuerdo a su extinción con el uso, los bienes pueden ser consumibles y no consumibles por el primer uso. Bienes consumibles por el primer uso son aquellos que se agotan en la primera ocasión en que son usados, pues por su naturaleza no permiten un uso reiterado o constante.

El concepto jurídico de la consumibilidad no debe confundirse con el físico o químico, que niega la consumibilidad, expresando que sólo se trata de una transformación. ni con el concepto vulgar que dice que el dinero no es consumible físicamente, sino que es el prototipo de la consumibilidad desde el punto de vista jurídico.²⁹

La consumibilidad es una cualidad de hecho de ciertas cosas que las hace impropias para un uso prolongado. Se aprecia considerando la cosa aislada: no es necesario compararla con otras.³⁰

Generalmente se ha confundido el concepto de consumibilidad con el de fungibilidad, a pesar de que son conceptos totalmente distintos, ya que normalmente toda cosa fungible es consumible, pero hay bienes que son fungibles entre sí y no son consumibles (por ejemplo, las piezas de maquinaria); y hay bienes consumibles que no son fungibles (por ejemplo, cereales de distintas clases y calidades). La diferencia entre estos conceptos es la siguiente: la consumibilidad es una cualidad inherente a la cosa misma, así que depende de su naturaleza; en cambio, la fungibilidad depende de la comparación entre sí de varias cosas.

Finalmente, los bienes no consumibles por el primer uso son aquellos que permiten un uso reiterado y constante, dependiendo de la naturaleza de cada bien la medida de su uso.

La aplicación de esta clasificación la tenemos en los contratos, pues no pueden ser objeto de contratos de uso temporal las cosas que se consumen por el primer uso, como el usufructo, el comodato y el arrendamiento; y sólo pueden ser objeto del contrato de mutuo cosas consumibles.

III.- BIENES MUEBLES E INMUEBLES

En virtud de que la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, es el tema de este trabajo, en este punto - haremos un análisis de los mismos, distinguiéndolos de los bienes muebles.

En la doctrina, de acuerdo a su movilidad, los bienes pueden clasificarse en inmuebles y muebles, estos últimos pueden ser fungibles y no fungibles. Esta clasificación es actualmente la más importante y deriva de la constitución física o corporal de la cosa y, partiendo de este supuesto, diremos que los inmuebles tienen una situación fija, en cambio, los muebles no la tienen y pueden trasladarse de un lugar a otro. Esta distinción que deriva de la naturaleza de las cosas, no fue en el derecho antiguo ni es - en la actualidad, base exclusiva para la clasificación, pues la ley admite categorías de inmuebles por consideraciones ajenas y contrarias a la naturaleza de los mismos, ya sea por disposición de la ley o por el destino o afectación de las cosas.

En el derecho antiguo eran inmuebles aquellos bienes de larga duración y una capacidad productiva de gran valor, que por constituir la parte principal del patrimonio merecían una mayor protección jurídica y un régimen jurídico distinto al aplicado a los muebles, los cuales se consideraban cosas viles, sin importancia, que no merecían la misma protección que los inmuebles. Actualmente ha aumentado la importancia de los muebles, pero el legislador sigue otorgando mayor protección a los inmuebles.

Esta clasificación, aplicable en principio a las cosas corporales, ha sido extendida por la ley a cosas incorpóreas como los derechos, mismos - que ha dividido en muebles e inmuebles, en atención al objeto del derecho o por decisión arbitraria del legislador, como puede observarse en el artículo 752 "Los bienes son muebles por naturaleza o por disposición de la ley". Las razones que provocaron esta extensión son: a) La existencia de la comunidad de bienes entre esposos, que no comprendió al principio más que los muebles;

y b) La existencia de reglas especiales para la devolución de los bienes en las sucesiones, pues muchos bienes habían de regresar a la rama de la familia de donde provenían, la rama por la que el difunto los había obtenido. Esta se aplicaba a los inmuebles. Los muebles, en cambio, estaban sometidos a un régimen más sencillo.

Así se trató de encuadrar a todos los bienes, corporales o incorporales, dentro de la categoría de muebles o inmuebles, para determinar si estaban dentro de la sociedad conyugal, como muebles, o a qué clase de normas se sujetaba su transmisión por herencia.

La importancia de esta clasificación es:³¹

1.- La primera norma es de Derecho Internacional Privado, pues sólo los muebles pueden ser trasladados al extranjero, los inmuebles no y están sometidos a la ley del lugar de su ubicación. También se determina la competencia de la ley por la situación de los muebles. El artículo 14 del Código Civil expresa: "Los bienes inmuebles sitos en el Distrito Federal y los bienes muebles que en el mismo se encuentran, se registrarán por las disposiciones de este código, aún cuando los dueños sean extranjeros". Por último, los derechos adquiridos sobre muebles en un país subsisten a pesar de que se les lleve a otro, a menos que provengan de instituciones que no existan en ese otro país o vayan en contra de instituciones de orden público de este país.

2.- El régimen de los inmuebles es un régimen jurídico especial que toma en cuenta las ventajas de la inmovilización para crear un registro, un sistema de publicidad, de requisitos y de garantías que no es factible - tratándose de muebles. Para los inmuebles se establece el Registro Público de la Propiedad, que en la actualidad admite la inscripción de algunos muebles (aquellos que se identifican en forma indubitante por marca y número). En el mismo se registra toda variación en los derechos reales sobre inmuebles, en cambio, los derechos reales sobre muebles sólo excepcionalmente pueden registrarse. Cuando se embarga un inmueble basta inscribir el embar-

go en el Registro Público, pero cuando se embarga un mueble tiene que ponerse éste en depósito de alguna persona.

3.- La naturaleza del inmueble permite establecer reglas especiales para fijar la competencia del juez. Es juez competente para conocer de acciones reales sobre inmuebles el de la ubicación del bien; y es competente el del domicilio del demandado si se trata de una acción sobre muebles.

4.- En cuanto a la capacidad de las personas, la ley determina que los menores emancipados tienen capacidad para disponer de los muebles, excepto los considerados preciosos, pero les prohíbe enajenar, gravar o hipotecar sus bienes inmuebles.

5.- Respecto de la forma de los contratos, se requieren más formalidades para la enajenación de inmuebles que para los muebles. En la enajenación de muebles, excepto en la donación, no se exige la forma escrita. En cambio, los contratos traslativos de dominio de inmuebles requieren siempre, para su validez, de forma escrita, y cuando su valor no exceda de 365 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal basta el documento privado, cuando es superior requiere escritura pública (artículos 2341, 2317 y 2320).

6.- Las normas de posesión y usucapión aplicables a muebles son distintas de las de los inmuebles, los cuales requieren de un plazo más amplio para poder ser adquiridos por prescripción.

7.- Las facultades de algunos administradores de bienes ajenos varían tratándose de muebles e inmuebles, como es el caso del tutor, quien puede disponer con más facilidad de los muebles, excepto de los preciosos, pues la ley le prohíbe enajenar y gravar los inmuebles y los muebles preciosos, a menos que exista una causa de absoluta necesidad o evidente utilidad del menor debidamente justificadas y previas la conformidad del curador y la autorización judicial (artículo 561).

8.- En principio sólo los inmuebles son susceptibles de hipoteca. Entre los muebles sólo las embarcaciones pueden ser hipotecadas. Para que los muebles sirvan de garantía tiene que constituirse sobre ellos el derecho real de prenda o el depósito de valores.

9.- El fisco percibe mayores impuestos en la traslación de dominio de inmuebles que en la de muebles.

Ahora trataremos algunos aspectos relativos a estos bienes:

1.- BIENES INMUEBLES.

Los bienes inmuebles son aquellos que tienen una situación fija, y no pueden trasladarse de un lugar a otro. Este concepto toma como base las cualidades físicas de los bienes corporales, únicos que pueden permanecer fijos o cambiar de un lugar a otro. El Código de Napoleón admitió en esta clasificación los bienes incorporales.

El criterio de la inmovilidad o fijeza de un bien para considerarlo inmueble, no es el único reconocido por la ley, sino que ha sido extendido y se considera actualmente que existen tres clases de inmuebles: inmuebles por su naturaleza, inmuebles por destino e inmuebles por el objeto al cual se aplican.

A.- Inmuebles por naturaleza.- son aquellos bienes que por su fijeza imposibilitan su traslación de un lugar a otro. Esta subdivisión se aplica únicamente a los bienes corporales, o sea, a las cosas. En las fracciones I y II del artículo 750 del Código Civil se mencionan los inmuebles por naturaleza: "I.- El suelo y las construcciones adheridas a él; y II.- Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares". En la fracción I se incluyen la tierra, los edificios, toda clase de construcciones del suelo y el subsuelo, y todas las partes que completan un inmueble que, como un todo, quedan

adheridas permanentemente sin poder separarse sin destrucción o daño del mismo. Los terrenos rústicos o urbanos son los inmuebles por excelencia. En cuanto a la fracción II tenemos que la tierra inmoviliza todo aquello a lo que le da vida, y los frutos adheridos al suelo son parte del fundo, e incluye a todos los vegetales sin importar su tamaño. En realidad, tan to las construcciones adheridas al suelo y al subsuelo y los vegetales son más bien inmuebles por accesión o por incorporación que por naturaleza.

8.- Inmuebles por destino.- son aquellos bienes muebles por su naturaleza pertenecientes al dueño de un inmueble, que por ser accesorios del mismo y necesarios para su uso y explotación, la ley los ha reputado inmuebles con la finalidad de proteger la unidad inmobiliaria del conjunto. Esta determinación no obedece a la naturaleza de las cosas sino que son inmuebles ficticios a los que la ley hace perder su carácter de muebles que por naturaleza les corresponde, pues la ley sólo considerará su carácter accesorio y necesario del inmueble al que están ligados, y por disposición de la propia ley se les da fijeza a dichos muebles, los cuales son considerados por la doctrina como pertenencias del fundo. La inmovilización de estos bienes es jurídica y ficticia y no material y real como en el caso de los inmuebles por naturaleza.

Para que un bien mueble por naturaleza se convierta en inmueble por destino, se requiere (condiciones para la inmovilidad en los bienes por destino): que pertenezca al mismo dueño del inmueble y que sea necesario para la explotación de éste, es decir, que exista una relación de destino entre el mueble y el inmueble. Esta ficción de inmovilidad, se determinó para respetar la voluntad del propietario y proteger la utilidad general en la explotación del inmueble. Se quiso evitar que muebles que son accesorios de un fundo sean separados de él sin el consentimiento del propietario y en detrimento de la utilidad general, por ejemplo, en el caso de embargo que recayera sobre los accesorios necesarios de un inmueble y se pretendiera separarlos del mismo, causándole un perjuicio a la explotación a que estuviere destinado. Siendo esta la finalidad perseguida por el legislador, bastaría que, sin contrariar la naturaleza de las cosas, estableciera que los muebles accesorios no pudieran ser separados del inmueble.³²

Los inmuebles por destino se subdividen en cuatro clases, tomando en cuenta la naturaleza de explotación del inmueble y la sujeción material - del mueble, así hay inmuebles por destino para una explotación agrícola, industrial, comercial o civil. La ley distingue las dos primeras, pero tomando en cuenta la amplitud de las fracciones del artículo 750 en que se contienen, se deduce que están contempladas también las otras dos formas de explotación.

El artículo 750 contiene: a) Inmuebles por destino para una explotación agrícola: fracciones V, VI, VII, IX, X y XI, que dicen "V.- Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente; VI.- Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca directa y exclusivamente a la industria o explotación de la misma; VII.- Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que están en las tierras en donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca; IX.- Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases de una finca, o para extraerlos de ella; X.- Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras estén destinadas a ese objeto; y XI.- Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa".

b) Inmuebles por destino para una explotación industrial: fracciones V, VI, VIII y XIII, que dicen "VIII.- Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario; y XIII.- El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas".

En la fracción III se comprenden las partes de un inmueble que están incorporadas a él "III.- Todo lo que esté unido a un inmueble de una mane-

ra fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido". En la fracción IV se enumeran partes de un inmueble también adheridas a él: "IV.- Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo". Todos estos bienes pueden clasificarse en una categoría de inmuebles por incorporación, ya que el mueble queda incorporado al inmueble por medio de una adhesión material y pasa a formar parte de un todo, y se requiere que los muebles pertenezcan al dueño del inmueble; pero la mayoría de los autores consideran que también son inmuebles por destino; y para otros, la fracción III corresponde a inmuebles por su naturaleza.

C.- Inmuebles por el objeto al cual se aplican.- se refiere a los derechos reales constituidos sobre inmuebles (fracción XII). Esta categoría de inmuebles sólo se refiere a los derechos reales y no a los personales.

Los derechos son incorporeales, no pueden concebirse como muebles o inmuebles, por lo que se toma la naturaleza del objeto sobre el que recaen para catalogarlos de una u otra manera, así pues los derechos reales pueden recaer a la vez sobre muebles o inmuebles, o sólo sobre unos u otros. Los derechos reales son inmuebles cuando se constituyen sobre inmuebles, y son muebles cuando recaen sobre muebles. El usufructo y el uso pueden ser derechos reales muebles o inmuebles, según la naturaleza del bien sobre el que recaen. La prenda siempre es un derecho real mueble porque sólo lo puede constituirse sobre bienes muebles. La habitación y las servidumbres siempre son derechos reales inmuebles. Anteriormente la hipoteca sólo lo podía constituirse sobre inmuebles y era un derecho real inmueble, pero actualmente puede constituirse hipoteca sobre muebles como las embarcaciones y las aeronaves, por lo que puede ser también un derecho real mueble.

Los derechos personales siempre son bienes muebles, como puede desprenderse de la interpretación, a contrario sensu, de la fracción XII -

del artículo 750, y de los artículos 754 y 759, que respectivamente dicen: "Son bienes muebles por determinación de la ley, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal" y "En general, son bienes muebles, todos los demás no considerados por la ley como inmuebles".

Por último, trataremos las acciones judiciales para determinar su naturaleza mueble o inmueble. La acción es el derecho mismo puesto en movimiento ante los tribunales, y será mueble o inmueble según la naturaleza del derecho que se ejercita, pero hay acciones por las que se pretende hacer valer un derecho que aún no está constituido, como son las acciones de nulidad y de rescisión que pretenden obtener la declaración de nulidad o la privación de efectos de un acto jurídico, acciones que no pueden clasificarse dentro de las acciones que ejercitan un derecho real o uno personal. La doctrina francesa resuelve el problema indicando que cuando la acción de nulidad tenga por objeto bienes inmuebles, será inmueble, y cuando tenga por objeto muebles, será mueble. Pero nuestra legislación no acepta esta postura, sino que afirma que las acciones siempre son bienes muebles, aún cuando tengan por objeto un inmueble, de conformidad con los artículos 754 y 759. Ante esta consideración, la doctrina de la autonomía de la acción sostiene que la acción es un derecho público distinto del derecho real y del personal, por lo que las acciones no pueden ser muebles o inmuebles, ya que no es derecho patrimonial.³³

Los bienes que por su naturaleza son muebles, pero que hayan sido considerados como inmuebles en términos del artículo 750, cuando sean separados de la finca o edificio al que estaban unidos de una manera permanente, recuperarán su categoría original de muebles, debido al fenómeno de la desincorporación, excepto cuando en el valor de la finca o edificio se incluya el valor de los muebles para constituir algún derecho real a favor de un tercero, pues aunque materialmente hayan sido separados, jurídicamente siguen considerándose como parte del inmueble, ya que al constituirse el derecho real a favor de un tercero se tomó en consideración el valor de los bienes inmovilizados que lo integraban (artículo 751).

2.- BIENES MUEBLES (FUNGIBLES Y NO FUNGIBLES)

El significado jurídico de "bienes muebles", no coincide por completo con su significado ordinario. La doctrina distingue tres clases de muebles: por su naturaleza, por determinación de la ley y por anticipación: pero - nuestra legislación sólo reconoce las dos primeras en el artículo 752, que dice "Los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de la ley". Conforme a este precepto, un bien puede ser mueble atendiendo a la posibilidad de su movilidad o desplazamiento, o bien, sin tomar en cuenta su movilidad, por lo que disponga el legislador. Esta clasificación se refiere a los bienes corporales móviles y a los derechos que recaen sobre bienes corpporales.

A.- Muebles por su naturaleza.- son aquellos cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, ya por efecto de - una fuerza exterior (artículo 753).

Rafael de Pina³⁴ define a los bienes muebles como aquellos susceptibles de ser trasladados de un lugar a otro sin alterar su forma ni su substancia. Esta subdivisión de bienes muebles por su naturaleza se refiere a la categoría de bienes corporales.

El concepto que contiene nuestra legislación coincide con el concepto ordinario que se tiene de las cosas muebles: bienes que tienen una movilidad, ya sea propia (semovientes) o ajena (fuerza exterior). Por regla general, son muebles por su naturaleza, aquellos bienes que no son inmuebles ni por su naturaleza ni por destino.

Las embarcaciones de todo género son bienes muebles (artículo 756). Dentro de las embarcaciones quedan comprendidas las que se desplazan por - agua y aire. Parece redundante que expresamente se mencione que las embarcaciones son muebles, en virtud de que el artículo 753 dispone que, por su naturaleza, son muebles los bienes que pueden trasladarse de un lugar a - otro, pero la ley contiene el precepto que se comenta porque las embarcaciones están reguladas por un régimen jurídico que presenta características

especiales que las distinguen de los muebles en general. A pesar de que son muebles, física y jurídicamente, reciben un trato parecido al de los inmuebles, y pueden hipotecarse, están sujetas a registro, tienen una nacionalidad, los buques propiedad del Estado gozan de inmunidad; como si fuera un inmueble los actos constitutivos, traslativos o extintivos de propiedad y los derechos reales sobre la nave, deberán constar en escritura pública.

B.- Muebles por determinación de la ley.- son las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal (artículo 754); las acciones que cada socio tiene en las asociaciones o sociedades, aún cuando a éstas pertenezcan algunos bienes inmuebles (artículo 755); los derechos de autor (artículo 758) y, en general, todos los demás no considerados por la ley como inmuebles (artículo 759).

Esta subdivisión debería nombrarse "muebles por el objeto al cual se aplican" para dar a entender que no se trata de una clasificación arbitraria. Pero en nuestro derecho sí existe una imposición arbitraria de la ley al considerar que son muebles todos los derechos personales sin que sea el objeto al cual se aplican, el que les dé ese carácter mueble. La misma imposición se presenta en relación a las acciones que, excepción hecha de las acciones reales por las que se ejercita un derecho real inmueble, tienen todas un carácter mueble a pesar de que tengan por objeto una obligación de dar (tanto sobre muebles como sobre inmuebles), de hacer o de no hacer.

El artículo 754 antes transcrito, se refiere a los derechos que tiene un acreedor contra un deudor por un capital, y estas cantidades no necesitan ser inmediatamente exigibles, basta que lleguen a serlo algún día; también se refiere a las rentas, que son prestaciones anuales que una persona debe a otra y que se pagan en especie o en dinero.

El artículo 755 es reiterativo y superfluo, e incurre en dos errores: ¹⁵ primero porque el capital de las sociedades y las asociaciones civiles, no está ni puede estar representado por acciones, pues se trataría de sociedades mercantiles regidas por la ley mercantil y no por la ley civil. El segundo error es que pretende fundar el precepto en las mismas razones -

que el artículo anterior, aplicable a las obligaciones y derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles exigibles en virtud de acción personal. La acción es un título de participación que atribuye a su titular la situación de socio, y comprende un conjunto de derechos que no se agotan en el pago de utilidades o dividendos. Este precepto no tiene aplicación actualmente porque las sociedades civiles por acciones fueron suprimidas por el código vigente.

La participación de los socios y asociados en las sociedades y asociaciones civiles no está representada por un título valor o título de participación, sino en una porción ideal llamada parte social o participación. La persona jurídica puede expedir documentos probatorios, que no incorporan ni representan derechos personales, sólo prueban los derechos de socio o asociado, que como bienes incorporales son bienes muebles, que atribuyen a su titular un derecho de crédito exigible frente a la sociedad.

Para explicar la naturaleza mueble de la acción o derecho del socio, - aún cuando la sociedad tenga inmuebles, se han expuesto dos puntos de vista: a) el primero toma en cuenta la afectación de los bienes, y el socio sólo tiene derecho a pedir dividendos y la división de los mismos; mientras existe la sociedad los bienes están afectados a ella, y los socios tienen derecho a pedir su liquidación y la división respectiva, y sólo en el momento de la división se adjudica a los socios un bien determinado, que puede ser inmueble; b) El patrimonio de la sociedad sólo pertenece a ésta como persona jurídica, y el socio sólo tiene derechos y obligaciones que ejercitar en relación a ella, pero mientras no se liquida la sociedad, los socios no son los propietarios de aquellos inmuebles, sólo son acreedores a una parte social. Nuestra legislación, atribuye personalidad jurídica a las sociedades civiles y acepta la segunda explicación.³⁶

Las acciones del socio y asociado son consideradas como muebles porque representan un derecho personal o de crédito que aquéllos tienen contra la sociedad o asociación, el cual puede ser transferido por el socio al portador o a persona determinada mediante la entrega del título o el registro correspondiente sin las restricciones ni las modalidades impuestas respecto de bienes inmuebles.

En cuanto a los derechos de autor, que forman parte de los derechos de la personalidad ("aquellos que conceden un poder a las personas, para proteger la esencia de su personalidad y sus más importantes cualidades" Federico de Castro y Bravo -),³⁷ la ley los considera muebles por su propia naturaleza incorporea y personalísima. Los derechos de autor no se ejercen sobre un bien inmueble sino sobre una obra de la creación intelectual, artística o científica, que puede estar representada en un bien corporal.

Esta subdivisión de muebles por determinación de la ley se refiere a bienes incorpóreos, o sea, los derechos, que por ser inmateriales y ser imposible su traslado de un lugar a otro, no debieron encuadrarse dentro de la clasificación de muebles e inmuebles, pero debido a la tendencia de identificar a la cosa con el derecho, como hicieron los romanos con el derecho de propiedad, fue posible que se aplicara esta clasificación a los derechos, los cuales deberfan ser muebles o inmuebles, dependiendo del objeto sobre el que recayeran, pero como hemos visto, el legislador no toma en cuenta el objeto, y considera que todos los derechos son bienes muebles.

Finalmente, después de establecer la clasificación de los bienes muebles y de ocuparse concretamente de algunos de ellos, que por sus características particulares, merecían un señalamiento especial, el legislador dispone que todos aquellos bienes no considerados como inmuebles por la ley, son muebles.

C.- Muebles por anticipación.- son aquellos bienes de naturaleza inmueble que están destinados a convertirse en muebles, y el legislador los considera como tales, aún antes de su separación. Se les considera, no en su estado actual como inmuebles, sino en su estado próximo como muebles. Por ejemplo, los frutos, que son considerados como inmuebles por el artículo 750 fracción segunda, pero que próximamente van a ser separados del árbol por cortes regulares. Es posible constituir prenda sobre los frutos, en virtud de una ficción que les anticipa el carácter de muebles.

como lo dispone el artículo 2857 "También pueden darse en prenda los frutos pendientes de los bienes raíces que deban ser recogidos en tiempo determinado". También son muebles por anticipación los materiales de las minas y de las canteras que necesariamente habrán de ser desprendidos del inmueble; el producto de la tala de un bosque y los materiales de un edificio que vaya a ser demolido. Respecto de este último ejemplo, el artículo 757 dispone: "Los materiales procedentes de la demolición de un edificio, y los que se hubieren acopiado para repararlo o para construir uno nuevo, serán muebles mientras no se hayan empleado en la fabricación". Los materiales empleados en la construcción de un edificio, adquieren la categoría de bienes inmuebles por incorporación, y de nuevo adquirirán su calidad de muebles cuando el edificio sea demolido, pues dichos materiales constituirán otra vez una unidad independiente, pudiendo ser trasladados de un lugar a otro.

Como vemos, nuestro Código Civil, aún cuando en su artículo 752, - reconoce dos clases de bienes muebles: por su naturaleza y por disposición de la ley, también reconoce en forma implícita la categoría de bienes muebles por anticipación, al admitir contratos sobre frutos futuros (artículo 2792).

Los artículos 760, 761 y 762 son de carácter interpretativo acerca del sentido de las palabras "bienes muebles", al ser usadas en una disposición de la ley o en los actos y contratos; o como parte integrante de una casa; o en la redacción de un testamento o de un convenio.

Existe una categoría de bienes muebles inmatriculados, que aunque son muebles, debido a su inmatriculación, puede aplicarseles reglas semejantes a las de los inmuebles, como son los automóviles, aviones, etc.

Dispone el artículo 763, que "Los bienes muebles son fungibles y no fungibles ..."

A.- Bienes Fungibles.- son aquellos bienes que tienen un mismo poder

liberatorio, es decir, sirven como instrumento de pago con un mismo valor y que, por lo tanto, pueden ser reemplazados en el cumplimiento de las obligaciones (Rojina Villegas)³⁸; son los bienes que pueden substituirse uno por otro en un pago, ya que tienen igual poder liberatorio (Planiol y Ripert)³⁹; son los bienes que pueden ser substituidos por otros del mismo género, calidad y cantidad (Valverde)⁴⁰; son las cosas que tienen la aptitud de ser substituidas por otras, naturalmente o por voluntad de las partes, cuando pertenecen a un género y no tienen una individualidad propia y distinta, de modo que en los pagos pueden subrogarse unas por otras (Ruggiero)⁴¹; son los bienes que pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad (artículo 763).

Las cosas fungibles se determinan por su género, cantidad y calidad; y, en términos generales, son susceptibles de pesarse, medirse o contarse; siempre son intercambiables y están catalogadas con relación a otras de un mismo valor, por lo que al cumplir una obligación se puede pagar con cualquiera de las cosas fungibles porque todas tienen un valor liberatorio igual; al acreedor no le importa recibir una en lugar de otra, por el principio "otro tanto del mismo género da exactamente lo mismo"⁴². Los bienes fungibles no tienen características distintivas propias, las que poseen son las del género al cual pertenecen.

B.- Bienes No Fungibles.- son aquellos que no tienen poder liberatorio equivalente; poseen una individualidad característica y no pueden ser intercambiables (Rojina Villegas)⁴³; son los bienes que no pueden ser substituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad (artículo 763).

Cuando una obligación tiene por objeto una cosa no fungible, el deudor sólo puede pagarla entregando esa cosa determinada y no otra.

Es importante esta distinción porque los bienes no fungibles dan nacimiento a las obligaciones en género; y los bienes fungibles, que no

pueden ser sustituidos por otros, a obligaciones en especie, o sea, de cosa cierta y determinada: el mutuo se satisface entregando, en vez de la suma de dinero recibida, otra equivalente (género); en cambio, el comodato exige la restitución en especie; por lo anterior, al primero se le llama préstamo de consumo y al segundo, préstamo de uso.

También es importante para saber en qué momento se transmite la propiedad de una cosa, que opera de inmediato y por el mero efecto del contrato si la cosa es cierta y determinada; y cuando se trata de una cosa genérica hasta que se efectúa la entrega real, jurídica o virtual.

La fungibilidad no debe confundirse con la consumibilidad: casi siempre las cosas consumibles por el primer uso son fungibles (moneda, alimentos, etc.), pero hay cosas fungibles, que no son consumibles (piezas de maquinaria); y hay cosas que son consumibles sin ser fungibles (última barrica de X vino).

Algunos autores afirman que la fungibilidad depende de la naturaleza de la cosa (Valverde)⁴⁴, otros que de la voluntad de las partes (Ruggiero)⁴⁵; pero en ciertos casos sí interviene la voluntad de los contratantes, por ejemplo, una persona que presta a un comerciante unas monedas de oro, no para que las consuma, sino únicamente para que las exhiba en un aparador.

Como se desprende del artículo 763, nuestro legislador sólo aplica la cualidad de fungibilidad a los bienes muebles. Pero en la doctrina esta característica también la tienen los inmuebles, cuando por su naturaleza tienen un mismo poder liberatorio, Planio y Ripert⁴⁶ citan el ejemplo de una compañía fraccionadora que presenta lotes exactamente iguales por su calidad y extensión y que, por lo tanto, tienen valor equivalente. El maestro Ignacio Galindo Garffas⁴⁷ dice que "en ningún caso la fungibilidad es predicable de los inmuebles porque es de su naturaleza, hallarse ubicados permanentemente en un lugar determinado -

del espacio que ocupa exclusivamente sólo un inmueble y no puede ocupar otro".

IV.- LOS DERECHOS REALES Y LOS DERECHOS PERSONALES.

Gayo⁴⁸ establece la división entre el derecho perteneciente a las personas y el derecho perteneciente a las cosas, el primero es derecho patrimonial en general y comprende derechos reales y personales.

La distinción entre derechos reales y personales surge en el derecho procesal romano, con la diferenciación entre acciones *in rem* e *in personam*. Por la *actio in rem*, uno reclama lo que le pertenece, mientras que por la *actio in personam* se exige lo que otra persona le debe.

Tanto los derechos reales como los personales forman parte de un ente jurídico, que es el patrimonio. Todos los derechos, obligaciones, bienes y acciones que tienen un valor estimable en dinero, descontadas las deudas, forman el patrimonio. Para los romanos tiene un carácter objetivo *in* dependiente de la persona humana, así existían patrimonios sin personas y personas sin patrimonio. Operaba la transmisión del patrimonio a título universal *intervivos*. No podía haber pasivos sino únicamente activos y la persona que debiera más de lo que tenía carecía de patrimonio.

En el Derecho Moderno, a partir de Aubry y Rau,⁴⁹ el patrimonio adquiere un carácter subjetivo, y se convierte en un atributo de la personalidad, por lo que no puede haber personas sin patrimonio, el cual se forma por el activo y el pasivo. No opera la transmisión del patrimonio a título universal *intervivos*, y cuando el pasivo de una persona sea mayor que el activo, su patrimonio lo constituirá ese pasivo.

La legislación romana dió las siguientes concepciones:⁵⁰

a) "Los derechos reales (concepto derivado de las acciones *in rem* -

de la doctrina clásica) son derechos oponibles a cualquier tercero, que facultan a su titular para que saque provecho de una cosa, sea en la forma máxima que permite el derecho (en cuyo caso hablamos del derecho de propiedad) o en una forma reducida, como sucede con los diversos desmembramientos de la propiedad (en cuyo caso hablamos de iura in re aliena, como, por ejemplo, el derecho de hipoteca o el usufructo)".

b) "El derecho personal, en cambio, permite a su titular reclamar de determinada persona la prestación de un hecho - positivo o negativo - que puede consistir en un dare (transmitir el dominio sobre algo), facere (realizar un acto con efectos inmediatos) o praestare (realizar un acto sin inmediatas consecuencias visibles, como cuando se garantiza una deuda ajena o cuando uno se hace responsable de cuidar de un objeto o se declara dispuesto a posponer el cobro de un crédito). A estos conceptos podríamos añadir los de non facere y de pati (tolerar)".

El concepto de derechos personales es más estrecho que el de obligaciones; el derecho personal o derecho de crédito es sólo un aspecto (el activo) de la relación jurídica que se llama obligación; y el otro aspecto es el pasivo (el deber jurídico). Si la conducta no se realiza, o se realiza de manera diferente a la convenida, el acreedor cuenta con una actio in personam en contra del deudor.

A continuación señalaremos las características de los derechos reales y los personales, de crédito u obligacionales, las cuales sirven para diferenciar a unos de otros en el Derecho Romano:

DERECHOS REALES

- 1.- Son oponibles a terceros.
- 2.- Se ejercitan sin necesidad de intermediario.

DERECHOS PERSONALES

- 1.- No son oponibles a cualquier tercero.
- 2.- Se requiere la intervención del deudor para su ejercicio.

DERECHOS REALES

- 3.- Requiere de una conducta negativa de los sujetos pasivos, pues se les impone la obligación de no interferir en la esfera del titular.
- 4.- Cualquier persona puede violarlos.
- 5.- Son eficaces mientras exista el objeto y sea localizable y no lo haya adquirido un tercero por prescripción positiva.
- 6.- El sujeto pasivo es toda persona, pues es un deber jurídico generalizado (sujeto pasivo indeterminado).
- 7.- Por regla general, no se extinguen con el aprovechamiento de la cosa (existencia ilimitada).
- 8.- Están limitados en su número por el derecho, sin que las partes puedan crear nuevos derechos reales.
- 9.- Otorgan un derecho de persecución sobre la cosa, independientemente de la persona en cuyas manos se encuentre.

DERECHOS PERSONALES

- 3.- Para ejercitarlos se necesita una conducta activa del sujeto pasivo.
- 4.- Sólo el deudor puede violar el derecho personal del acreedor.
- 5.- Su eficacia depende de la solvencia del deudor.
- 6.- El sujeto pasivo está determinado.
- 7.- Se extinguen con el aprovechamiento de la cosa (existencia limitada).
- 8.- Su número es ilimitado porque existiendo autonomía de la voluntad, las partes pueden crear los derechos personales que deseen, siempre que no atenten contra el orden público y las buenas costumbres.
- 9.- No otorgan un derecho de persecución.

DERECHOS REALES

10.- Otorgan un derecho de preferencia o de exclusión sobre los que reclaman derechos de crédito sobre la cosa o un derecho real posterior.

11.- Están protegidas por acciones in rem.

DERECHOS PERSONALES

10.- No otorgan un derecho de preferencia o de exclusión.

11.- Están protegidas por acciones in personam.

Para diferenciar los derechos reales de los personales, se han elaborado las tesis que se agrupan de la siguiente manera:

a) Las tesis dualistas que postulan la separación absoluta entre los derechos reales y los personales, y que comprende dos variantes: la Escuela Clásica o de la Exégesis Francesa y la Teoría Económica de Bonnet.

b) Las tesis monistas que establecen la identidad de los derechos reales y personales, y que comprende dos variantes: la Tesis Personalista de Ortolan, Planiol y Demogue, que identifica los derechos reales con los personales; y la Tesis Objetivista de Gaudemet, Jallu, Gazin y Saleilles, que asimila los derechos personales con los reales.

c) Las tesis eclécticas que admiten la identidad de ambos derechos en su aspecto externo y una separación o diferenciación en el aspecto interno.

1.- Teoría Clásica.- Expuesta por Giorgi, Aubry et Rau, Colin et Capitant, Polacco y Baudry - Lacantinerie. Según esta teoría bipartita (establece una diferencia de esencia y grado entre el derecho real y el personal) "el derecho real es relación entre persona y cosa y el derecho personal es relación entre persona y persona. Hay derecho real cuando una cosa se encuentra sometida completa o parcialmente al poder

de una persona en virtud de una relación inmediata oponible a cualquiera otra persona"⁵¹. La diferencia entre los dos tipos de derecho se establece por lo inmediato de la relación del sujeto del derecho con el objeto mismo. En el derecho real la relación entre el titular del derecho y el objeto es inmediata y directa; en cambio, en el derecho personal entre el titular y el objeto hay un intermediario, que es el deudor. De la definición de derecho real que esta escuela sostiene "El derecho real es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien determinado para su aprovechamiento total o parcial, siendo ese poder jurídico oponible a terceros"⁵², se desprenden los siguientes elementos del derecho real:

- a) El poder jurídico del titular;
- b) La relación directa e inmediata que se establece entre el titular y la cosa.
- c) La naturaleza económica de aprovechamiento del poder jurídico, y
- d) La oponibilidad de ese poder respecto de terceros, que da al derecho real los atributos de absoluto y valedero erga omnes.

Por otra parte, los derechos reales tienen dos características esenciales y privativas, que son los derechos de persecución y de preferencia. Por virtud del derecho de persecución, el titular perturbado tiene la acción persecutoria en contra de tercero para adquirir la cosa que no posee y para recuperarla cuando es despojado de ella. El derecho de preferencia confiere a su titular la facultad de satisfacer su interés antes que nadie y se rige por el principio de prioridad en tiempo "primero en el tiempo, primero en derecho", que generalmente se determina a través del Registro Público de la Propiedad, y de prioridad por grado, que la ley establece según la mayor o menor categoría social o importancia económica de los intereses en presencia.

Este aspecto de la Escuela Clásica ha sido criticado, ya que éstos derechos de persecución y preferencia son naturales de los derechos reales, pero no esenciales ni privativos, pues tales derechos se presentan también en algunos derechos personales como en el arrendamiento.

Para esta teoría, el derecho de crédito o personal "es una relación jurídica que otorga al acreedor la facultad de exigir del deudor una prestación o una abstención de carácter patrimonial"⁵³. De esta definición se desprenden los elementos del derecho personal, que son:

a) Una relación jurídica entre el sujeto activo y el sujeto pasivo del derecho.

b) El sujeto pasivo o deudor es intermediario entre el titular y el objeto, ya que se establece una relación entre personas determinadas.

c) La relación jurídica da nacimiento a una facultad en favor del acreedor para exigir al deudor una prestación o abstención de carácter patrimonial.

Esta teoría "no tiene valor científico, porque se limitó a describir el fenómeno, sin llegar a la esencia, diferencia entre sí a los derechos, por el número de elementos ostensibles, y si afirmó que el derecho real es un derecho, debió tener en cuenta la bilateralidad y expresar que los derechos son relaciones jurídicas entre personas y que, como consecuencia, debe tener un sujeto pasivo"⁵⁴.

2.- Teoría Económica de Bonnecase.- para este autor, la diferencia entre estos derechos "reside en el hecho fundamental que el derecho - real traduce la apropiación de una riqueza en el sentido de cosa material, en tanto que la obligación o derecho de crédito es la expresión de la noción de servicio, es decir, de un acto o de una abstención que

tiene un alcance social".⁵⁵ Esta teoría analiza el aspecto económico del fenómeno jurídico. Desde el punto de vista económico se dan dos fenómenos fundamentalmente: el goce, aprovechamiento y regulación de una riqueza ya creada, propia o ajena; y la prestación del servicio, nacido de la interdependencia social y de la división del trabajo, entonces el Derecho ha creado el derecho real para regular el fenómeno de la apropiación y goce de una riqueza ya creada, creando la obligación para todos de no impedir al titular del derecho, el goce pacífico y completo de la cosa; y para regular la prestación del servicio ha creado el derecho personal, que faculta al acreedor para exigir al deudor u obligado el cumplimiento de la prestación convenida. Por tanto, entre ambos derechos existe una diferencia de forma y esencia, lo que convierte a esta teoría en dualista o bipartita.

Critica: "La doctrina económica de Bonnetas, también es descriptiva del contenido; pero no es jurídica, sino económica; lo más que nos puede explicar es la razón por la cual el derecho tuvo que crear derechos reales y personales, pero sin analizarlos jurídicamente".⁵⁶

3.- Teoría Personalista.- expuesta por Planiol, Demogue, Ortolan y Ferrara.⁵⁷ En contra de la teoría clásica o tradicional, surgió la teoría personalista; que le atribuye al derecho real la misma naturaleza que tiene el derecho personal, y critica a aquella señalando que no puede existir una relación de orden jurídico entre una persona y una cosa; - además de que ignora la bilateralidad del derecho, al concebir derecho sin obligación correlativa, lo que es absurdo, ya que todo derecho es una relación entre personas. De acuerdo con la teoría personalista, tanto el derecho real como el personal tienen la misma naturaleza, que es la obligación, sin embargo son distintos porque el derecho real es un derecho patrimonial absoluto, y el personal es un derecho patrimonial relativo, es decir, la diferencia entre ellos es únicamente de grado y no de esencia, por lo cual se le considera teoría unitaria.

Esta teoría sostiene que en el derecho real existe un sujeto - -

pasivo, constituido por todo el mundo distinto del titular, formando un sujeto pasivo múltiple, universal e indeterminado, con obligación de no hacer, de no interferir la esfera jurídica del titular y que se determinará al momento de la violación, pues está obligado al pago de daños y perjuicios, entonces el derecho real también cumple con la bilateralidad del derecho. Por lo anterior, concluyen, la diferencia entre ambos derechos es sólo de grado, puesto que en el derecho real hay un sujeto pasivo, múltiple, universal e indeterminado; y en el derecho personal hay un sujeto pasivo determinado, que es el deudor y sus causahabientes a título universal o particular.

Agrega esta teoría que en todo derecho hay siempre un sujeto activo al que es atribuido el derecho y todas las personas obligadas a dejar actuar al titular del derecho. Cuando esa obligación general y colectiva es única, en virtud de que el sujeto activo está facultado para obtener un provecho de la cosa, con la obligación de todas las personas de dejarlo actuar y abstenerse de obstaculizarlo, nos encontramos ante el derecho real. Pero en otros casos, además de esta obligación, el derecho confiere al sujeto activo la facultad de exigir individualmente a una persona una acción o una inactividad, en cuyo caso nos encontramos ante la presencia de un derecho personal. Así pues, el derecho real impone un deber general negativo de respeto hacia el titular; y el personal un deber particular de una persona de generar un provecho al - - acreedor; pero ambos derechos tienen la misma naturaleza: la de obligación.

Critica: "La doctrina personalista, como la primera unitaria, tiene el mérito de haber refutado a la clásica y de haber precisado la necesidad del sujeto pasivo, también en el derecho real, estructurándolo jurídicamente, aún cuando la diferencia de grado que establece, por la naturaleza del sujeto pasivo, no explica todas las diferencias que entre el derecho real y el derecho personal establecen la Doctrina y la Ley..." 58

4.- Teoría objetivista o Realista.- Es una teoría unitaria expuesta por Gaudemet, Saleilles, Jallu y Gazin, que establece que el derecho personal tiene la misma naturaleza que el real (diferencia de grado) y niega el carácter bilateral del derecho al establecer que se da la relación jurídica, tanto en el derecho personal como en el real, entre la persona y la cosa. Es decir, el derecho personal genera la relación jurídica entre el acreedor y el patrimonio del deudor, en forma inmediata y directa. - pues el primero puede hacer efectivo su derecho sobre todos y cada uno de los bienes que lo integran; mientras que en el derecho real, la relación se establece entre el acreedor y un bien concreto y determinado.

Para llegar a la anterior conclusión, los expositores de esta teoría, hacen un estudio de la evolución del derecho personal en forma objetiva, e indican que "El Derecho Romano estimaba que en el derecho personal, la persona misma era la obligada, lo que permitía al acreedor pagarse su deuda en libras de carne del deudor; después sólo se le permitió encerrarlo en cárcel privada o sujetarlo a esclavitud. Después de una larga evolución, el Derecho Romano permitió la substitución del acreedor, pero no admitió la substitución del deudor sin novar la obligación. Posteriormente y en virtud de los principios sustentados por los Enciclopedistas y plasmados en la Revolución Francesa, se prohibió todo apremio en contra de la persona del deudor y la prisión por deudas, porque el obligado no era la persona, sino su patrimonio. De este principio se deduce que lo interesante para el acreedor es el patrimonio del deudor, quedando la persona en segundo término, la prueba es que se permite la cesión tanto de créditos como de deudas, se ha admitido plenamente la teoría de la representación y la estipulación en favor de tercero. El incumplimiento del deudor no da nacimiento, como en la antigüedad, al apremio sobre la persona, - sino sobre su patrimonio, despersonalizándose la obligación y substituyéndose la relación del acreedor con el patrimonio del deudor y no con la persona".⁵⁹

Critica: Esta teoría "es un nuevo intento de desconocer que los derechos son relaciones entre personas, pues se limita al examen del objeto del derecho, queriendo despersonalizar la relación jurídica..."⁶⁰

5.-Teoría Ecléctica.- teoría expuesta por Planiol, Ripert y Picard, que trata de armonizar las teorías clásica y personalista, criticando a esta última porque le da mucha importancia a la obligación al considerar que por sí misma constituye y caracteriza al derecho real; pero esta obligación a pesar de que existe no es suficiente para conocer el contenido de dicho derecho. "Hace abstracción de su objeto, no da ninguna idea del poder jurídico que el derecho confiere a su titular, ... y para definir a los derechos reales en particular, no se habla de esta obligación pasiva universal y se insiste únicamente en las prerrogativas que derivan de ellos".⁶¹

Todo derecho, agrega esta teoría, tiene dos aspectos, "en el interno, tiene razón la doctrina Clásica, pues el derecho real consiste en una relación inmediata y directa del titular con el objeto, para que pueda extraer las ventajas que pueda darle; en cambio, en el aspecto externo, de estructura, tiene razón la doctrina personalista, pues el derecho real presupone la existencia de un sujeto pasivo, múltiple, universal e indeterminado".⁶² Entonces, para definir al derecho real deben considerarse esos dos aspectos, en el interno se refiere al poder jurídico directo sobre la cosa; y en el externo se refiere a la obligación general cuya finalidad es hacer respetar la situación del titular respecto de la cosa; obligación pasiva que es distinta de la individual que caracteriza el derecho personal.

La Doctrina Ecléctica define al derecho real como el que "impone a toda persona la obligación de respetar el poder jurídico que la ley confiere a una persona determinada para retirar de los bienes exteriores todo o parte de las ventajas que confiere su posesión o, el derecho que, dando a una persona un poder jurídico inmediato sobre una cosa, es susceptible de ser ejercitado no solamente contra una persona determinada sino contra todo el mundo".⁶³

Los autores eclécticos establecen las siguientes distinciones:

a) El derecho personal es un derecho relativo que sólo existe contra persona determinada y cuyo cumplimiento depende de la voluntad del obligado. En cambio, el derecho real es absoluto, porque existe erga omnes y su cumplimiento depende de la voluntad del titular.

b) En el derecho de crédito la obligación pasiva consiste siempre en una prestación específica de dar, de hacer o de no hacer. En el derecho real la obligación pasiva general es de abstención, aunque la obligación pasiva individual sea de acción.

c) En el derecho personal el objeto puede ser indeterminado, excepto cuando se trata de cosas que deben ser medidas, pesadas o contadas; - en el derecho real el objeto siempre es determinado específicamente.

d) Los derechos de preferencia y de persecución son intrínsecos, - aunque no esenciales ni privativos de los derechos reales. En cambio, en el derecho de crédito la preferencia y la persecución son generalmente - excepcionales.

e) El derecho real es susceptible de posesión y de abandono. En el de crédito, el abandono implica su extinción.

Crítica de Leopoldo Aguilar "la doctrina ecléctica logra observar tanto la estructura como el aspecto interno, aún cuando éste en forma - parcial, al decirnos que sólo le interesa la relación inmediata y directa del sujeto con el objeto, sin expresar la finalidad".⁶⁴

En el Derecho Mexicano, tenemos las siguientes opiniones:

65

1.- Manuel Bejarano Sánchez manifiesta "El derecho real es la facultad o poder de aprovechar autónoma y directamente una cosa (del latín res: cosa). El derecho personal consiste en la facultad de obtener de - otra persona una conducta que puede consistir en hacer algo, en no hacer

nada o en dar alguna cosa". Esto significa que el derecho real es un derecho directo sobre el objeto, que ejercita el titular por sí mismo, en forma inmediata, sin dependencia de otra persona; y el derecho personal es un derecho indirecto sobre el objeto, que le fue otorgado por otra persona que conserva el poder inmediato de aprovechar ese objeto, pues el titular del derecho personal no tiene propiamente poder sobre dicho objeto, sino sobre la conducta de esa otra persona.

Agrega nuestro autor que el derecho personal ha sido definido - desde dos puntos de vista; el primero, en atención al acreedor "como una facultad que tiene un sujeto (acreedor) de exigir de otro (deudor) una prestación" y el segundo, en atención al deudor "como una necesidad de cumplir, o sea, proporcionar al acreedor una prestación"; y visto el derecho personal desde el punto pasivo o del deudor se le denomina "obligación", pues al derecho del titular corresponde un deber u obligación del deudor. Finalmente, da un concepto más elaborado del derecho personal u obligación, indicando que "es una relación entre personas, sancionada por el derecho objetivo, que somete a una de ellas a la necesidad de observar cierta conducta en favor de la otra, quien está autorizada a exigirla. Así, la persona que tiene la facultad o derecho de exigir se llama acreedor. La que está en la necesidad de cumplir, la obligada, se llama deudor".

2.- Leopoldo Aguilar Carvajal⁶⁶ indica que los derechos reales y personales, forman parte de los derechos patrimoniales; que el real es un derecho oponible a todo el mundo y que debido a la bilateralidad del derecho tiene un sujeto pasivo múltiple, universal e indeterminado, constituido por todo el mundo distinto al titular, con la obligación de respeto hacia el titular, el cual establece un contacto directo e inmediato con el objeto para aprovecharlo, por su propia conducta, sin necesidad de que intervenga otra persona para que por su conducta pueda disfrutar dicho objeto. En cambio, el titular de un derecho personal requiere de la conducta de otra persona, que es el deudor, para que pueda beneficiarse del objeto, ya que la relación entre el titular y el objeto es indirecta y requiere la mediación del deudor. La inmediación entre el

titular y el objeto "debe ser considerada como característica de los de rechos reales, aún cuando el derecho personal nacido del arrendamiento, también tiene esta característica, aún cuando la Doctrina pretende esconder esta excepción con la concepción de que el arrendador 'debe haber gozar' al inquilino, y se le considera como una obligación proveniente del contrato. Hay derechos personales que se asemejan a los derechos reales, como el arrendamiento y derechos reales que se asemejan a los personales, como los de garantía, cuando el bien gravado queda en posesión del deudor".

Continúa nuestro autor, señalando que dos características distinguen al derecho personal del real, consistentes en el derecho de preferencia y de persecución que tiene el derecho real y que facultan a su titular para perseguir la cosa o para que no se le entorpezca en su goce; mientras que el derecho personal está condicionado a la voluntad del deudor y a su solvencia. "Cuando un deudor no hace el pago y es declarado en quiebra, si el acreedor es titular de un derecho real de garantía, su crédito será pagado íntegramente hasta el valor del bien dado en garantía, porque tiene su crédito garantizado con hipoteca o con prenda y el patrimonio del deudor sólo es garantía subsidiaria. Si el titular de un derecho real de goce pierde la posesión del bien asiento del derecho real, como todo el mundo tiene hacia él una obligación de respeto, puede obtener de quien lo tenga en posesión, que se le entregue".

Para sintetizar su estudio, nuestro autor, establece las siete diferencias siguientes:

a) De estructura. "El derecho personal necesita forzosamente de un sujeto pasivo, el deudor que debe efectuar la prestación; en el derecho real de goce, sin interferencias, no se hace visible el sujeto pasivo, ya que el titular va a actuar de por sí y sólo necesita el respeto de los demás".

b) Naturaleza interna del derecho. "El derecho real consiste en la facultad de actuar sobre la cosa; el personal en recibir la prestación -

del deudor y en la facultad de exigirla".

c) Naturaleza del sujeto pasivo. "Es determinado en los derechos personales y múltiple, universal e indeterminado en los derechos reales, - con obligación de no hacer".

d) Clase de obligaciones que genera. "El derecho personal puede generar obligaciones de dar, hacer o no hacer; el derecho real sólo genera - obligaciones de no hacer, en el sujeto pasivo múltiple, universal e indeterminado".

e) Diferencia con las obligaciones de no hacer. "Si bien es cierto que el derecho personal puede generar obligaciones de no hacer, aún en este caso recae sobre personas específicamente determinadas, mientras que la obligación de no hacer, en el derecho real, recae sobre el sujeto pasivo múltiple, universal e indeterminado".

f) En relación al objeto. "El derecho real sólo puede recaer sobre - bienes corpóreos, generalmente, pero siempre específicamente determinados; en cambio, el derecho personal puede recaer sobre bienes determinados, - sea en cuanto a su especie o en cuanto a su género y aún sobre bienes futuros".

g) "El derecho real es absoluto, se impone a todos; el personal es relativo sólo obliga a efectuar la prestación a determinadas personas, al obligado. Por ésto, el primero confiere los derechos de persecución y de - preferencia".

3.- Oscar Morineau,⁶⁷ para diferenciar al derecho real del personal, indica que en el primero existe "un facultamiento de conducta propia del titular" (derecho absoluto), y en el segundo "un facultamiento de conducta ajena" (derecho relativo). El titular del derecho está facultado para exigir el deber correlativo, porque la autorización de la propia conducta,

o de la conducta ajena, está integrada a la facultad de exigir el deber correlativo. En el derecho absoluto está facultado para exigir la abstención, o sea, que todo el mundo respete su conducta; y en el derecho relativo, el acreedor tiene derecho a exigir al deudor o sujeto pasivo que le preste su conducta, por lo que el deber correlativo es de hacer o de no hacer y a cargo de un sujeto pasivo determinado.

Considera que el derecho real es un derecho absoluto, que faculta la propia conducta sobre un objeto exterior al facultado, la cosa es el objeto de la conducta facultada al derechohabiente y el objeto de la conducta prohibida a todo el mundo. En el derecho personal, el acreedor tiene derecho a la conducta ajena y a exigirla, pero no tiene derecho a exigir conducta a todo el mundo, y es también titular o acreedor, es sujeto de derechos absolutos, los cuales implican el deber de respeto a cargo de todo el mundo, son estos otros derechos absolutos los que le imponen el deber de respeto a todo el mundo.

"El derecho relativo destina al titular la conducta ajena y lo faculta a exigirla. Destina al titular conducta determinada de sujeto determinado. El derecho absoluto faculta la propia conducta del titular, y para poderlo hacer jurídicamente destina la abstención de los demás y faculta a exigirla. Destina al titular conducta determinada de todo el mundo, para poder facultar la propia conducta. El primero solamente destina conducta ajena, es el facultamiento de la conducta ajena; el segundo, además, destina o faculta conducta propia del titular y si destina conducta ajena, es con el fin de poder jurídicamente facultar la propia conducta".

68

4.- El Dr. Eduardo García Maynes critica la Escuela Clásica porque no puede haber una relación entre persona y cosa, sino sólo entre personas, ya que éstas son las únicas que pueden tener derechos y obligaciones; además, el objeto del derecho no es la cosa material sino la obligación de entregarla. Critica la Teoría Objetivista que admite relaciones entre persona, cosa y patrimonio, indicando que el deudor responde

de sus obligaciones con todos sus bienes, pero no significa ésto que los derechos correlativos sean derechos contra los bienes, sino que es un deber del deudor que no debe confundirse con las garantías que la ley concede al acreedor, ni con la facultad correlativa del acreedor. Critica la Teoría personalista porque confunde el derecho de crédito con el de libertad, al expresar que el sujeto pasivo del derecho es doble: el conjunto de personas obligadas a no obstaculizar el goce del derecho, y el sujeto individual pasivo, obligado a hacer o no hacer, y añade que el derecho personal se funda en el derecho de libertad.

Finalmente, define al derecho real como "la facultad (correlativa de un deber general de respeto) que una persona tiene de obtener directamente de una cosa todas o partes de las ventajas que ésta es susceptible de producir"; y al derecho personal o de crédito como "la facultad que una persona, llamada acreedor, tiene de exigir de otra, llamada deudor, un hecho, una abstención o la entrega de una cosa".

5.- Alberto Vazquez del Mercado,⁶⁹ expresa que los criterios relativos a la forma en que opera la coacción y la posición que tome el elemento objetivo o el subjetivo, sirven para diferenciar al derecho real del personal.

De acuerdo con la forma de la coacción, "existe derecho real cuando en el proceso de ejecución se puede obtener la misma cosa a que se refiere el derecho, es decir, cuando la relación permite la ejecución forzosa en forma específica; y existe derecho personal cuando el titular no puede obtener una ejecución forzosa más que un subrogado, un equivalente de la cosa debida". En cuanto al elemento objetivo, en el derecho real el titular tiene un deber negativo frente al titular; y en el personal, el deber puede ser negativo o positivo. Por último, debe tomarse en cuenta el elemento subjetivo porque no es suficiente el criterio de inmediatez para diferenciar al derecho real del personal. Señala como principios las consecuencias, las siguientes:

- a) En el derecho real, el deber siempre es negativo, el cual no es susceptible de garantía.

b) En el derecho real sólo es sustituible el sujeto activo; y en el personal, son sustituibles el activo y el pasivo.

c) El cambio de sujeto activo en el derecho real, siempre modifica al sujeto pasivo.

d) El derecho real está amparado por las acciones posesorias, y el personal no.

e) Los derechos reales están enumerados limitativamente por la ley.

70
6.- Rafael Rojina Villegas expresa que las doctrinas que estudian las diferencias entre el derecho real y el personal, principalmente la de Bonnacase, confunden el aspecto económico de los derechos reales y su naturaleza jurídica. Cuando se caracteriza al derecho real diciendo que "es un poder directo o inmediato que ejerce una persona sobre un bien, para su aprovechamiento total o parcial, oponible a los terceros por virtud de una relación jurídica que se establece entre el titular del derecho y un sujeto pasivo universal", se piensa sólo en el aspecto económico de los derechos reales, olvidándose su verdadera naturaleza jurídica.

El poder económico de aprovechamiento, total en la propiedad y parcial en los demás derechos reales, que sirvió a Bonnacase para caracterizar el derecho real, no es correcto afirma Rojina Villegas, y agrega que "el derecho real se caracteriza no por un poder económico sobre el bien, sino por un poder jurídico que se integra por un conjunto de posibilidades normativas para realizar actos de dominio o de administración sobre la cosa, pero sin necesidad de que tales facultades se ejerzan, bastando la posibilidad reconocida en el derecho objetivo para que se hagan valer, aún cuando jamás lleguen a tener ejecución". Considera que el derecho real es una simple facultad jurídica que se manifiesta a través de un conjunto de posibilidades para realizar actos de dominio o de administración sobre la cosa, sin que sea necesario que exista el poder económico que se traduce en el aprovechamiento total o parcial del bien.

Los derechos reales tienen un aspecto activo constituido por un conjunto de facultades jurídicas que tiene el titular para usar, gozar, disponer o afectar un bien en garantía, según se trate de derechos de uso, de disfrute, de disposición o de simple garantía. Las facultades de uso, goce y disposición de la cosa, las tiene el titular del derecho de propiedad; mientras que en los demás derechos principales tiene la facultad de uso o la de uso y goce; y en los derechos de garantía el titular sólo está facultado para vender el bien objeto de la misma y hacerse pago preferente con el producto que se obtenga. En los derechos reales el titular goza de la acción persecutoria del bien y de un derecho de preferencia.

El poder jurídico que caracteriza a los derechos reales faculta al titular para ejecutar válidamente actos jurídicos de dominio o administración, estableciendo así relaciones jurídicas con otros sujetos. Esta característica no la tienen los derechos personales, pues en ellos "el acreedor no puede disponer de la conducta del deudor (prestación o abstención), aún cuando se trate de prestaciones de dar, pues en ellos siempre las facultades del acreedor se ejercen a través de la cooperación que debe realizar el deudor, mediante el cumplimiento espontáneo o forzado (ejecutivo) de sus obligaciones. Así el acreedor, aún cuando se trate de obligaciones de dar, no adquiere un poder jurídico directo e inmediato sobre los bienes del deudor, careciendo de facultad de realizar actos de dominio y de administración (sólo excepcionalmente, por autorización del deudor o de la ley, podrá realizar válidamente actos jurídicos de administración, como cuando se faculta al arrendatario a subarrendar)".

El aspecto pasivo de los derechos reales lo constituyen las obligaciones reales o propter rem, que son formas de conducta que afectan a un sujeto determinado (pasivo), que reporta prestaciones o abstenciones de carácter patrimonial que dependen de la cosa, siguen a ésta, se extinguen si la cosa desaparece o se destruye, se transmiten con la enajenación de la misma y pueden eludirse mediante el abandono. Estas características no se presentan en el derecho de propiedad, porque genera una obligación pasiva universal a cargo de todo el mundo. Las obligaciones reales sirven para distinguir a los derechos reales de los personales, y en su aspecto

pasivo son a cargo del propietario de una cosa gravada, del titular de un derecho real y de los partícipes en las relaciones de copropiedad.

El segundo error de las doctrinas expuestas, indica el maestro Rójina Villegas, consiste en afirmar que el objeto directo e inmediato de los derechos reales es la cosa o bien sobre el cual se ejerce el poder jurídico. Pero si el derecho objetivo o conjunto de normas "tiene por objeto la regulación de la conducta humana en su interferencia intersubjetiva, necesariamente los derechos subjetivos y los deberes jurídicos deberán tener también por objeto directo dicha conducta". Es decir, toda facultad jurídica implica una obligación a cargo de otro (actos de conducta), ya sea del sujeto activo o pretensor o del sujeto pasivo u obligado; que en los derechos reales se refiere a la conducta específica del sujeto pasivo determinado o indeterminado; mientras que la conducta jurídica del sujeto activo se manifiesta en el conjunto de facultades jurídicas para realizar actos de dominio o de administración sobre bienes determinados. Entonces, el objeto directo de los derechos reales debe ser la conducta humana, tanto del sujeto activo como del sujeto pasivo, determinado o indeterminado; y el bien o cosa sobre el que se ejerce el poder jurídico constituye el objeto indirecto.

Por último, para distinguir a los derechos reales de los personales, enumera nuestro autor las siguientes características:

a) En el derecho personal hay dos sujetos determinados en la mayoría de los casos, un objeto y la relación o vínculo jurídico que se establece entre dichos sujetos, llamados acreedor y deudor. En cambio, en los derechos reales el sujeto activo (titular de un derecho principal u accesorio), por lo general está determinado, pero "puede ser que la calidad de propietario, usufructuario, titular de una hipoteca, etc., sea incierta o dependa de un previo juicio en caso de controversia"; y respecto del sujeto pasivo, en los derechos reales absolutos (propiedad y derechos de autor) es universal, así como en los derechos relativos, pero pierde importancia ante la presencia de un sujeto determinado que reporta obligaciones

concretas de hacer de carácter patrimonial, que es el propietario o poseedor originario de la cosa, sobre la cual constituye un determinado derecho real, estableciendo así relaciones jurídicas concretas con el titular del mismo. Además de este sujeto pasivo determinado existe el sujeto pasivo universal, ya que los derechos reales son oponibles a todo el mundo (erga omnes).

b) En cuanto al objeto.- los derechos reales y los personales sólo tienen por objeto la conducta humana, y en los casos en que estos derechos se refieran a obligaciones de dar, además del objeto directo debe existir un objeto indirecto, consistente en un bien corporal o incorporeal, material o inmaterial. En todos los demás derechos objetivos, sólo existe un único objeto, que es la conducta humana.

c) En cuanto a la relación jurídica.- los derechos reales absolutos suponen relaciones jurídicas con una "comunidad" de sujetos pasivos, caracterizadas por la indeterminación, la diversidad de personas y la posibilidad de que puedan aumentar o disminuir.

d) La naturaleza de las normas impone deberes generales de duración indeterminada en los derechos reales (perpetuidad de los deberes absolutos); y deberes concretos para sujetos individualizados de duración determinada en los derechos personales (temporalidad de los deberes relativos).

Respecto a los objetos de las relaciones jurídicas, la diferencia se logra determinando la naturaleza de los actos de conducta de los sujetos pasivos, así tenemos que el sujeto pasivo o deudor de un derecho personal tiene una obligación patrimonial concreta y temporal, y el sujeto pasivo en el derecho real tiene una obligación extrapatrimonial, general y permanente.

e) Los supuestos y las consecuencias jurídicas son distintas en esas dos clases de relaciones jurídicas, pues los hechos o estados jurídicos que dan nacimiento a los derechos absolutos son distintos de aquellos que

generan los derechos relativos.

f) En los derechos reales distintos de la propiedad, el sujeto pasivo determinado tiene obligaciones reales, distintas de las obligaciones personales que se generan en la relación jurídica de crédito. El sujeto pasivo indeterminado en el derecho real, tiene un deber general de no interferencia en la esfera jurídica ajena; y en el aspecto relativo existe un sujeto pasivo determinado con obligaciones positivas o negativas de carácter patrimonial y de naturaleza temporal. Comparando este aspecto del derecho real con los demás derechos relativos (personal), existe identidad en cuanto a la determinación del obligado, pero no en cuanto a la naturaleza de los deberes que sobre el mismo sujeto gravitan, pues éstos participan de la naturaleza de los derechos subjetivos.

g) Para la protección de su derecho, los titulares del derecho real y del personal, gozan de acciones distintas, mismas que se generan de la naturaleza de su relación jurídica, pues tomando en cuenta la oponibilidad de la relación jurídica real, el titular goza de una acción persecutoria y de un derecho de preferencia que no existe en los derechos personales.

h) Finalmente nuestro autor critica a la escuela de la exégesis - francesa que ha sostenido que el sujeto pasivo en los derechos personales es un elemento esencial para diferenciarlos de los derechos reales, pues el deudor es un intermediario entre el acreedor y el objeto de la relación jurídica. En cambio, en los derechos reales no existe intermediario alguno, ya que el titular ejerce directamente su poder jurídico sobre los bienes para obtener un aprovechamiento total o parcial de los mismos.

Para Rojina Villegas esta tesis es cierta en parte, no hay un intermediario entre el titular y el bien solamente en los derechos absolutos (propiedad y derechos de autor o inventor), pero en los derechos absolutos relativos sí existe dicho intermediario o sujeto pasivo determinado que

realiza un acto de conducta positiva o negativa, en relación con los bienes sobre los que se ejerce el poder jurídico. Sin embargo, es distinto el papel que desempeña el sujeto pasivo determinado en los derechos reales y en los personales. "En los derechos de crédito, el deudor debe colaborar con el acreedor para que pueda existir la satisfacción integral de esa facultad jurídica. Cuando el obligado se abstiene de prestar esa cooperación, el derecho objetivo establece los medios para obtenerla de una manera forzada. En los derechos absolutos no existe colaboración entre el sujeto activo y el sujeto pasivo indeterminado. Por el contrario, dicho sujeto pasivo debe abstenerse de interferir en la esfera del sujeto activo, a efecto de que el derecho de éste se realice de manera integral ... En los derechos absoluto - relativos debe diferenciarse la cooperación del sujeto pasivo determinado, indispensable para la satisfacción plena del derecho real y la abstención del sujeto indeterminado, que cumple su deber jurídico asumiendo una actitud negativa... En todos los derechos reales constituidos sobre cosa ajena, el sujeto pasivo juega un papel semejante a aquel que desempeña el deudor en los derechos de crédito ... No se trata de una colaboración de tipo contractual, supuesto que dicho sujeto pasivo determinado se presenta en todos los derechos reales distintos de la propiedad, aún cuando no nazcan de un contrato".

7.- Luis Araujo Valdivia⁷¹ opina que existen fondos de verdad en las doctrinas y tesis expuestas, que pueden utilizarse para diferenciar a los derechos reales y a los personales, no de manera ecléctica sino analítica. Considera que los derechos reales y personales confieren a su titular un poder jurídico, es decir, un facultamiento de conducta protegido jurídicamente. "En el derecho real, ese poder jurídico debe ser necesario para obtener el aprovechamiento total o parcial de cosa determinada y debe estar conferido de tal modo que el titular del derecho no sea constreñido a ejercerlo, precisamente porque se trata de un poder jurídico del cual haga uso o deje de hacerlo, según su voluntad, sin afectar la subsistencia del mismo, siempre con el fin de que a través de ese poder jurídico el titular pueda satisfacer en cualquier momento la finalidad u objetivo de carácter económico que persiga sobre cosa precisamente determinada". El titular del derecho real está facultado para ejercitar el

poder jurídico con exclusión de cualquiera otra persona cuyo concurso no es necesario, y existe su autonomía de voluntad en el ejercicio de ese poder jurídico, mismo que está protegido por los derechos de persecución y preferencia. Y define al derecho real "considerado objetiva y subjetivamente, como el poder jurídico necesario para obtener el aprovechamiento total o parcial de cosa determinada, con exclusión de cualquiera otra persona, protegido por los derechos de persecución y preferencia".

Respecto del derecho personal, opina este autor, que "es un poder jurídico que nace con motivo de una relación jurídica patrimonial establecida obligatoriamente entre dos o más personas, en virtud de la cual el acreedor adquiere la facultad de recibir y en su caso exigir del deudor el cumplimiento de una obligación de dar, de hacer o de no hacer una cosa; y el deudor de exigir a su vez, del acreedor, que reciba el pago adeudado". Es una relación jurídica entre dos personas, el acreedor y el deudor, que faculta al primero a recibir y exigir del deudor el pago de una prestación determinada, y del deudor para liberarse de la obligación mediante el pago correspondiente. Así el derecho personal comprende dos aspectos: uno es el derecho subjetivo del acreedor al pago de una obligación contraída por el deudor; y el otro aspecto es la facultad del deudor de liberarse mediante el cumplimiento o el pago de esa obligación (deber correlativo de liberar al deudor).

CITAS BIBLIOGRAFICAS

C A P I T U L O I

- 1.- BIALOSTOSKY, Sara. Panorama del Derecho Romano.
Textos Universitarios, U.N.A.M. México, 1982, Pág. 97.
- 2.- MARGADANT S., Guillermo F. Derecho Privado Romano.
Sexta edición. Ed. Esfinge, S.A. México, 1975. Pág. 232.
- 3.- DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. V-II.
Décimoprimer edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1987. Pág. 24.
- 4.- Citado por ARAUJO VALDIVIA, Luis. Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones.
Ed. Cajica. Puebla, Pue. México, 1965. Pág. 103.
- 5.- Citado por AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil.
Cuarta edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1980. Pág. 55.
- 6.- Ibidem.
- 7.- Ibidem.
- 8.- Ibidem.
- 9.- ARAUJO VALDIVIA, Luis. Op. cit. Pág. 104.
- 10.- Op. cit. Pág. 25.
- 11.- Ibidem.
- 12.- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, comentado. T-II.
Comentarios del Dr. Ignacio Galindo Garfias. Instituto de Investigaciones Jurídicas, U.N.A.M. y Miguel Angel Porrúa - Librero Editor. México, 1988.
Pág. 1.

- 13.- Idem. Pág. 2.
- 14.- AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Op. cit. Pág. 57.
- 15.- DE IBARROLA, Antonio. Cosas y Sucesiones. Quinta edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1981. Págs. 77 y 79.
- 16.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. T-III. Sexta edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1985. Pág. 270.
- 17.- DE PINA, Rafael. Op. cit. Pág. 27.
- 18.- Citado por DE IBARROLA, Antonio. Op. cit. Pág. 79.
- 19.- AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Op. cit. Pág. 63.
- 20.- Citado por DE PINA, Rafael. Op. cit. Pág. 37.
- 21.- Op. cit. Pág. 78.
- 22.- MARGADANT S., Guillermo F. Op. cit. Pág. 232.
- 23.- BIALOSTOSKY, Sara. Op. cit. Pág. 100.
- 24.- Citado por DE PINA, Rafael. Op. cit. Pág. 37.
- 25.- Idem. Pág. 38.
- 26.- DE IBARROLA, Antonio. Op. cit. Págs. 111 y 112.
- 27.- Código Civil comentado. Op. cit. Comentario del Dr. Ignacio Galindo Garfias. Págs. 15 y 16.
- 28.- ARAUJO VALDIVIA, Luis. Op. cit. Págs. 123 y 124.
- 29.- AGUILAR CARVAJAL. Op. cit. Pág. 76.

- 30.- DE IBARROLA, Antonio. Op. cit. Pág. 81.
- 31.- Idem. Págs. 90 a 93.
- 32.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. Pág. 278.
- 33.- Idem. Pág. 281.
- 34.- DE PINA, Rafael. Op. cit. Pág. 30.
- 35.- Código Civil comentado. Op. cit. Comentario del Dr. Ignacio Galindo Garfias, Pág. 8.
- 36.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. Pág. 283.
- 37.- Código Civil comentado. Op. cit. Comentario del Dr. Ignacio Galindo Garfias. Pág. 10.
- 38.- Op. cit. Pág. 270.
- 39.- Citado por AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Op. cit. Pág. 75.
- 40.- Ibidem.
- 41.- Ibidem.
- 42.- DE IBARROLA, Antonio. Op. cit. Pág. 82.
- 43.- Op. cit. Pág. 271.
- 44.- Citado por AGUILAR CARVAJAL. Op. cit. Pág. 77.
- 45.- Ibidem.
- 46.- Ibidem.

- 47.- Op. cit. Pág. 13.
- 48.- Citado por BIALOSTOSKY, Sara. Op. cit. Pág. 100.
- 49.- Ibidem.
- 50.- MARGADANT S., Guillermo F. Op. cit. Págs. 228 y 304.
- 51.- BORJA SORIANO, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Novena edición.
Ed. Porrúa, S.A. México, 1984. Pág. 76.
- 52.- ARAUJO VALDIVIA, Luis. Op. cit. Págs. 44 y 45.
- 53.- Ibidem.
- 54.- AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Op. cit. Pág. 39.
- 55.- BORJA SORIANO, Manuel. Op. cit. Pág. 76.
- 56.- AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Op. cit. Pág. 39.
- 57.- BORJA SORIANO, Manuel. Op. cit. Pág. 77.
- 58.- AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Op. cit. Pág. 40.
- 59.- Idem. Págs. 37 y 38.
- 60.- Idem. Pág. 39.
- 61.- BORJA SORIANO, Manuel. Op. cit. Págs. 77 y 78.
- 62.- AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Op. cit. Pág. 38.
- 63.- ARAUJO VALDIVIA, Luis. Op. cit. Págs. 49 y 50.

64.- Op. cit. Pág. 39.

65.- BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Obligaciones Civiles. Colección Textos Jurídicos Universitarios. Ed. Herla. México, 1981. Págs. 5 y 6.

66.- Op. cit. Págs. 32 a 34, 44 y 45.

67.- Idem. Págs. 40 y 41.

68.- Idem. Pág. 42.

69.- Idem. Pág. 43.

70.- Op. cit. Págs. 27, 113 y ss.

71.- Op. cit. Págs. 56 y 57.

CAPITULO I I

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

I.- EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. ANTECEDENTES, ORGANIZACION Y FUN- CIONAMIENTO.

Antes de abordar el tema del Registro Público de la Propiedad, preci-
semos el significado de la palabra "registro". Por registro se puede en-
tender: a) la anotación o inscripción que se realiza sobre una cosa; b)
el libro o libros (o folios) en donde se llevan las anotaciones; y c) la
oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos¹. Para los efectos
de este punto, consideraremos al Registro en su tercera acepción, es decir,
como la oficina que lleva a efecto la inscripción de los actos y títulos que
determina la ley.

El Registro Público de la Propiedad ha sido definido por distintos
autores, en los siguientes términos:

a) El Registro Público de la Propiedad "es una institución dependien-
te del Estado (Poder Ejecutivo), que tiene por objeto proporcionar publi-
cidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha
sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfi-
co jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en
síntesis, la seguridad jurídica (Guillermo Colín Sánchez)".²

b) El Registro Público de la Propiedad "es un organismo administra-
tivo, ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, es
decir, de los derechos subjetivos, y la seguridad del obrar jurídico, -
es decir, la seguridad del tráfico (Luis Carral y de Teresa)".³

c) El Registro Público de la Propiedad es un tratado complementario
de la Institución del Dominio en un sentido más amplio y general, que

puede definirse como "un mecanismo, oficina o centro público llamado a dar la alerta o voz anunciadora de cómo en la práctica se encuentra distribuido dicho dominio y cuáles son las modificaciones a que se halla sujeto, para conocimiento de todos los que, no habiendo intervenido en el otorgamiento o formalización de los actos adquisitivos o extintivos del primero ... necesitan para su conveniencia, de un punto de partida seguro y de plena garantía en las transacciones en que piensen entrar (Ortega Lorca)".⁴

d) El Registro Público de la Propiedad, "dentro de nuestro sistema legislativo, es una oficina en la que se lleva a efecto la inscripción de los títulos expresamente determinados en el Código Civil, con la finalidad primordial de dar al comercio jurídico la seguridad y certeza necesarias para su normal desarrollo (Rafael de Pina)".⁵

e) El Registro Público de la Propiedad "es un centro de actividades jurídicas destinadas a servir principalmente los fines de la publicidad inherentes a la naturaleza del derecho real (Clemente de Diego)".⁶

f) El Registro Público de la Propiedad "es un centro público en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble por la toma de razón de todos los títulos traslativos de su dominio y de los derechos reales inherentes que le afectan, y aún de cuanto modifica la capacidad de las personas, en orden a la libre disposición de los bienes (Sánchez Román)".⁷

g) El Registro Público de la Propiedad "es un conjunto de libros donde consta la situación de la propiedad inmueble (Demófilo de Buen)".⁸

h) El Registro Público de la Propiedad "es el índice de los bienes situados en determinada demarcación y de sus propietarios; de los gravámenes o derechos reales sobre tales bienes establecidos, con mención de sus titulares y de los cambios que, objetiva o subjetivamente, en unos y otros se vayan realizando (De Casso)".⁹

1) El Registro Público de la Propiedad "es la institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento (Roca Sastre)"¹⁰.

Las definiciones de los autores españoles que se citan, Ortega Lorca, Clemente de Diego, Sánchez Román, Demófilo de Buen, De Casso y Roca Saste, en términos generales, dan una idea de la naturaleza y fines del Registro Público, pero no son aplicables totalmente en nuestro sistema jurídico porque como se desprende de los artículos 3042, 3069 y 3071 del Código Civil vigente y 66 y 71 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, no solamente las situaciones jurídicas relativas a los bienes inmuebles y demás derechos reales deben inscribirse en el Registro, sino también ciertas operaciones relativas a bienes muebles y las personas morales de carácter civil. En este orden de ideas, resultan más completas las definiciones de los autores mexicanos.

El objeto del Registro Público es establecer un régimen de publicidad y de seguridad jurídica respecto de la propiedad inmueble y demás derechos reales que sobre la misma se pueden constituir, dando plena eficacia a los contratos en lo relativo a la oponibilidad de los actos registrados frente a los terceros, pues por medio del registro van a tener conocimiento de los actos publicados. Señalamos que, además de la propiedad inmueble y otros derechos reales, también son registrables operaciones sobre bienes muebles y las personas morales, pero la finalidad primordial del Registro gira en torno de la propiedad inmobiliaria. "El conocimiento de la historia y de la situación jurídica de cada inmueble para la adquisición del dominio y para la constitución de gravámenes y demás derechos reales se logra sólo a través de la publicidad, y de ésta a su vez depende la seguridad jurídica de que son válidas tales operaciones y de que posteriormente no van a ser atacadas éstas por causas anteriores y desconocidas en esos momentos, ya que sin necesidad de re-

montarse hacia atrás para analizar una a una las operaciones de la cadena de las diversas enajenaciones anteriores, le basta al adquirente del dominio o de otro derecho real sobre un bien raíz determinado, fiarse de lo que aparece como verdad en las inscripciones registrales relativas a dicho inmueble".¹¹

El origen del Registro Público no fue la publicidad, sino el aspecto administrativo consistente en la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Pero la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles no permitían conocer la verdadera situación de éstos, lo que obligó a dar publicidad al registro, para dar seguridad al tráfico jurídico de los inmuebles, al derecho de propiedad, conociendo la verdadera situación jurídica de los inmuebles, por lo que toca al propietario y a las cargas y gravámenes impuestos a éstos. Se da a conocer "de un modo público y solemne la historia de sus transmisiones y modificaciones, asentar sobre sólidas bases el crédito territorial, impedir los fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles y dar a los que intervienen en la transmisión o modificación de la propiedad una firme garantía para la efectividad de su derecho", en este sentido, el registro produce un medio privilegiado de prueba".¹²

El Registro es público porque están a disposición de toda persona - que quiera consultarlos, los libros y folios con los asientos respectivos, con lo que puede conocer el verdadero estado del inmueble, pues la inscripción de los actos y contratos del mismo, le permiten estar informada sobre sus antecedentes, transmisiones o modificaciones, para que al contratar con el que aparece como titular de la propiedad no exista error alguno en sus apreciaciones respecto del inmueble. De este modo "el Registro Público lucha también contra la clandestinidad, que es algo naturalmente contrario a la publicidad".¹³

El Registro Público, institución creada por el Estado para dar publicidad a las inscripciones en él contenidas, está reglamentado en nuestro Código Civil, en cuanto a los aspectos fundamentales y característicos-

de la actividad registral (artículos 2999 a 3074); y en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 5 de agosto de 1988, por lo que toca a su organización y al procedimiento registral.

En el Registro Público los derechos reales son los que se inscriben, ya que necesitan del apoyo de la publicidad y, por su misma naturaleza, misma que hemos analizado en el capítulo anterior, son más fácilmente publicables.

La institución del Registro Público es creación del Derecho Germánico, pero los romanos crearon las instituciones de la *mancipatio*, la *in jure cessio* y la *traditio*, en las que se ha querido encontrar el antecedente más remoto de esta institución.¹⁴

a) La *mancipatio* era una forma de contratación esencialmente formalista, con frases rituales y gestos de los intervinientes, que eran el elemento indispensable para que el acto surtiera sus efectos y obligara a los contratantes. La *mancipatio* se refería únicamente a cosas *mancipi*, ya fueran bienes muebles o inmuebles. Los que intervenían en el acto eran el *transferenteo mancipio dans*, el *adquirente o mancipio accipiens*, un agente público o *libripens*, y cinco testigos o *testis classicis*. Ante el agente público y los testigos, comparecían el *transferente* y el *adquirente*, este último pronunciaba las palabras rituales o *nuncupatio*, poniendo la mano sobre la cosa que en el acto simbolizaba, por ejemplo, el predio enajenado y que podía consistir en un puñado de tierra; después golpeaba la balanza o *libra* que sostenía el *libripens*, con una rama de árbol.

b) La *In Jure Cessio* era usada para cosas *mancipi* (muebles o inmuebles), y consistía en un juicio reivindicatorio fingido que encubría un negocio de transferencia de bienes, en el que el demandado o *transferente* (*in jure cedens*) comparecía, junto con el actor o *adquirente* (*reindicante*), ante el magistrado. Con los ritos procesales de la *legis actio sacramenti in rem*, el demandado confesaba la demanda, y el magistrado pronunciaba sentencia, declarando que la propiedad pertenecía al actor o

vindicante.

c) Posteriormente apareció la traditio como una forma más sencilla para transmitir la propiedad, que aunque inicialmente coexistió con las instituciones anteriores, finalmente las dejó en desuso. La traditio se aplicaba a toda clase de bienes. Sin necesidad de ritos o fórmulas, se trataba de una entrega de la cosa con desapoderamiento, en la que intervenían el transferente o tradens y el adquirente o accipiens, con la voluntad del primero de enajenar, y del segundo de adquirir, o sea, de convertirse en dueño; y con un elemento más, que era la remisión de la posesión o entrega.

El Derecho Germánico distinguió entre muebles e inmuebles, reglándolos de distinta manera. Para la transmisión de inmuebles operaban dos fórmulas: el Thinx, que equivale a la mancipatio; y la Auflassung, equivalente de la in jure cessio.

a) El thinx era una forma solemne de transmisión de inmuebles, con ritos y simbolismos que se ejecutaban ante la asamblea popular o ante el consejo comunal (thinx o mallus); la ceremonia era presidida por el Thinxmann o jefe de la asamblea, y ante la asamblea o consejo el transferente entregaba al adquirente el inmueble, en forma simbólica, quedando investido de la titularidad de la cosa el adquirente.

b) La Auflassung era un juicio ficticio, más bien de jurisdicción voluntaria, en la que se hacía la entrega de la cosa ante el juez, quien sólo constata públicamente este hecho. No existe una entrega simbólica, el transferente abandona el inmueble (resignatio, dévest), y el juez proclama la investidura del adquirente (auflassung, veste).

Tanto el Thinx como la Auflassung, fueron primero orales y después escritas; y siempre se inscribieron, inicialmente en los archivos judiciales o municipales y, posteriormente en libros especiales, dando origen a la registración.

Las instituciones germánicas se debilitaron con la influencia del Derecho Romano, y hasta el siglo XVII el antiguo sistema volvió a estar en vigor, consagrándose definitivamente en el Código Civil Alemán de 1896, antecedente más remoto de la institución que estudiamos.

En España, la evolución registral comprende cuatro períodos:

1o. Publicidad primitiva.- la transmisión de inmuebles se realizaba utilizando formalidades y solemnidades, como en Alemania. La dominación romana no destruyó por completo el derecho de las costumbres indígenas, coexistiendo ambos derechos. La llegada de los visogodos tampoco destruyó totalmente las leyes romanas, pero reforzó el sistema formalista indígena, aunque no se conocen leyes que manden publicar las transacciones sobre inmuebles. La invasión árabe, robusteció las costumbres indígenas de publicidad.

En este período se desarrollaron diversas formas de publicidad, siendo la más importante la Robración, que es la ratificación pública y solemne de la transferencia de un inmueble por medio de un documento (carta o escritura).

2o. La Influencia Romana.- la aparición de la traditio romana originó la desaparición de las antiguas formas solemnes de publicidad. Las Partidas consideraron a la traditio "como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa", cumpliéndose el requisito de la traditio con la cláusula "constitutum posesorium".

Pero la clandestinidad de las transacciones era manifiesta, pues bienes que soportaban una carga real, como hipotecas ocultas, eran vendidos como si estuviesen libres de cualquier carga, cometiéndose muchos fraudes. Era necesario dar publicidad a la enajenación de inmuebles, lo cual se logró con los Oficios de Hipotecas, creados por Real Pragmática de Carlos III de 31 de enero de 1768.

3o. Inicio del Régimen de Publicidad.- no es un sistema general de publicidad inmobiliaria, sino sólo de algunos actos relacionados con inmuebles, como gravámenes e hipotecas, aunque en Cataluña se incluyó el registro de enajenación de inmuebles.

Los Oficios de Hipotecas que marcan el inicio de este periodo, eran públicos, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado, y por orden de despacho de documentos. Para el registro se utilizaba la primera copia del documento formulado por el escribano, que se anotaba al pie del testimonio con mención del registro hecho. Así puso fin a la clandestinidad, y el sistema registral recibió impulso con el impuesto de hipotecas, después de derechos reales, establecido en 1829.

4o. Consolidación del Régimen de Publicidad Registral.- La Ley Hipotecaria de 1861 marca el inicio de este periodo, consolidando la publicidad registral, con el fin de evitar la clandestinidad y el ocultamiento - en el tráfico de inmuebles, dando certidumbre al dominio y demás derechos de la cosa, y evitar los perjuicios a los terceros adquirentes de buena fe. Esta ley basó sus disposiciones en los principios de publicidad y especialidad, y se inspiró en el sistema francés.

En México, desde 1870, el Registro Público se inspiró fundamentalmente en la Ley Hipotecaria Española de 1861, razón por la que sigue indirectamente, los principios registrales del sistema francés.

También encontramos algunos antecedentes en el viejo Derecho Español. Los Oficios de Hipotecas fueron impuestos en la Nueva España, mediante Pragmática del 16 de abril de 1783, pero no daban a conocer la situación jurídica completa de los inmuebles porque en ellos sólo se anotaban los actos constitutivos de hipotecas, de censos y otros gravámenes reales, la venta de inmuebles gravados con cargas, los documentos de herencias y tributos, rentas de bienes raíces y, en general, todos aquellos inmuebles que tuvieran señalada, en forma especial y expresa,

una hipoteca; de modo que los oficios tenían una publicidad relativa, limitada a los actos mencionados. Estos oficios estaban en manos de particulares, inclusive durante el México Independiente porque conforme a una ley de 1853 del Presidente Antonio López de Santa Anna, se remataban por el Estado al mejor postor, y trabajaban bajo la vigilancia del Ayuntamiento, y para el cobro de derechos, se ajustaban a un arancel oficial.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, proporcionó las bases legales para el establecimiento de un oficio denominado Registro Público, en toda población donde haya tribunal de primera instancia, y al año siguiente, se abrió al público esta institución. Este código estableció el sistema declarativo de las inscripciones, excepto tratándose de la hipoteca que tenía efecto constitutivo, pues sólo lo producía efectos jurídicos a partir del momento en que fuera registrada.

El Registro Público de la Propiedad se implantó en México propiamente a partir de este Código de 1870, pero de este año a 1902, continuaron los Oficios de Hipotecas como sección segunda del Registro.

El 28 de febrero de 1871, se expidió el Reglamento del Registro Público, que ordenó se instalara la oficina denominada "Registro Público de la Propiedad", en la capital, en Tlalpan y en el Territorio de la Baja California. El registro dependía del Ministerio de Justicia.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884, ordenó que se estableciera el Registro Público en toda población en donde hubiera tribunal de primera instancia. El oficio denominado Registro Público comprendía cuatro secciones: para el registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquéllos; registro de hipotecas; registro de arrendamientos y registro de sentencias. Este código también estableció el sistema declarativo de las inscripciones, exceptuando la hipoteca. Durante el gobierno del Presidente Venustiano Carranza,

fue modificada la hipoteca, estableciéndose que sólo producía efectos con tra terceros, a partir del momento de su inscripción en el Registro Público, de tal manera que, por sí misma se constituía válidamente, independientemente de su registro.

En 1921 se llevó a cabo la centralización del Registro Público en el Distrito Federal, y los órganos jurisdiccionales encargados del registro se concretaron a sus funciones características.

El 8 de agosto de 1921 se expidió otro Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, muy parecido al anterior. A este reglamento sucedieron los expedidos el 13 de julio de 1940, el 17 de enero de 1979, el 16 de abril de 1980 y el actual, del 5 de agosto de 1988.

El Código Civil de 1928, vigente, no contenía nada novedoso en su redacción primitiva, continuó por la misma línea que el código de 1884, introduciendo reformas de poca significación, como el registro de las informaciones de dominio y de posesión.

Con las reformas y adiciones que se hicieron al Código Civil de 28, mediante decreto de 28 de diciembre de 1979, se estableció un nuevo sistema registral, pues fue reformado y adicionado todo el título referente al Registro Público. En su redacción primitiva estableció que el Ejecutivo Federal designaría las poblaciones en donde debía establecerse la oficina denominada Registro Público (artículo 2999), y la redacción actual considera al Registro como una oficina establecida en el Distrito Federal y ubicada en el lugar que determina el Jefe del Departamento del Distrito Federal. Anteriormente, dentro de los títulos sujetos a registro, contemplaba a los testamentos olográficos, los cuales recibía en depósito (artículo 3001), pero con las reformas fueron excluidos de los títulos inscribibles, considerando que es una atribución más congruente con la actividad del Archivo General de Notarías, por lo que se derogaron los artículos respectivos del código y se concretó el Registro Público a las funciones que por su propia naturaleza le son características.

La comisión encargada de las reformas y adiciones, en la Exposición de Motivos de su trabajo indica que el sistema para llevar a cabo las inscripciones y los actos jurídicos que le son característicos al Registro Público, resulta inoperante y dificulta la información que la publicidad y demás principios registrales demandan. Agrega que el antiguo sistema registral se basaba en el sistema de libros para llevar las anotaciones o inscripciones, creando inseguridad jurídica y material de las múltiples inscripciones que en torno a un acto o inmueble se diseminan en diversos volúmenes de difícil manejo, ocasionando su fácil alteración y el entorpecimiento del despacho de los asuntos. Por tal motivo se estableció un nuevo sistema registral, consistente en el Folio Real, que sustituyó al sistema de libros.¹⁵

A partir de las reformas de 1979, se dejó al Reglamento del Registro Público fijar el sistema y método para la práctica de las inscripciones, quedando instituida la publicidad registral y establecido el procedimiento para lograrla. El Código Civil regula la responsabilidad en que incurren el director, los registradores y demás empleados del registro en el desempeño de sus funciones. Establece disposiciones comunes de los documentos registrales, indicando qué documentos son objeto de registro. Son tratados con precisión los efectos del registro, el derecho de prelación y la rectificación y extinción de los asientos.

Respecto del registro de la propiedad inmueble, se precisa cuáles son los títulos inscribibles o anotables y los efectos de la inscripción.

Tiene mucha importancia la innovación introducida a partir de las reformas, consistente en la inmatriculación en el Registro, a través del procedimiento establecido para tal efecto, cuya finalidad es evitar la clandestinidad de la propiedad; procedimiento que fue modificado posteriormente, mediante reformas del 7 de enero de 1988.

El registro de operaciones sobre muebles y el registro de las personas morales, también sufren modificaciones, destinándoles un capítulo a cada una.

El sistema adoptado por el Código de 28, a semejanza de los anteriores, también es declarativo, inclusive para la hipoteca.

Los Reglamentos del Registro Público de la Propiedad, expedidos el 17 de enero de 1979 y el 14 de abril de 1980, contienen el sistema y mé todos conforme a los cuales venía operando el Registro Público. Posteriormente, el 5 de agosto de 1988, fue expedido el reglamento vigente, al cual remite el Código Civil para organizar nuestro sistema de registro (artículos 3000 y 3059).

El artículo 1o. del Reglamento vigente, define al Registro Público de la Propiedad como "la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los ju rídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros".

El Registro Público de la Propiedad es la institución del Departamento del Distrito Federal, a la cual está encomendada el desempeño de la función registral ..., y está a cargo de un Director General, quien se auxilia de los registradores, un área jurídica y las demás que sean necesarias para su funcionamiento, conforme al manual de organización que expida el Jefe del Departamento (artículos 2o. y 4o. del Reglamento).

Corresponde al Departamento del Distrito Federal, por conducto del Director General ser depositario de la fe pública registral para cuyo ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la institución; coordinar las actividades registrales; resolver los recursos de inconformidad, etc. (artículo 6o. Reglamento).

El artículo 9o. del Reglamento define al Registrador como "el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrables y autorizar los asientos en que se materializa su registro".

En virtud de ser ocioso enumerar las atribuciones del Area Jurídica, así como de los registradores, remitimos al lector a los artículos 8o. y 14 del Reglamento para su lectura.

Al implementarse el nuevo sistema registral en el Reglamento de 1979, se encomendó a la Sección de Boletín, Publicaciones y Estadística una tarea, que por su importancia merece ser mencionada, y fue la publicación de un órgano informativo denominado Boletín del Registro Público de la Propiedad que, según señala la Exposición de Motivos de ese Reglamento, tiene por objeto "dar publicidad a las distintas fases del trámite de los documentos, a efecto de que los interesados estén en aptitud de dar oportuna satisfacción al interés fiscal o a los requerimientos de los registradores, para el caso de suspensión del servicio, quedando, al propio tiempo, notificados de los términos para interponer el recurso interno de revisión por motivos de inconformidad con la calificación registral, o para efectuar otros actos que ahí se indica". Esta misma atribución estuvo conferida a la Oficina de Boletín, Publicación y Estadísticas por el Reglamento de 1980. Sin embargo, el Registro Público, a partir de la entrada en vigor del nuevo Reglamento, ha dejado de publicar el Boletín, pues toda información relativa a las solicitudes que se hagan al Registro, deberá consultarla el interesado en la sección de la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, destinada al boletín registral, pues corresponde al Director de la Institución "proporcionar a la unidad administrativa competente del Departamento, la información que deberá publicarse en la Gaceta ... (artículo 6o., fracción X Regto.)".

II.- EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO PUBLICO

El catastro es un inventario de propiedades inmuebles, que contiene la situación física de éstas, así como su valoración económica, para facilitar la exacción del impuesto, en virtud de que en nuestro país, el catastro es empleado únicamente para efectos fiscales.

Ramón María Roca Sastre, citado por Colín Sánchez,¹⁶ da la siguiente definición: el Catastro "es un registro, padrón, catálogo o inventario de la riqueza territorial de un país, en el que se determinan las fincas, rústicas o urbanas, del mismo, mediante su descripción o expresión gráfica, así como su evaluación o estimación económica, administrativa, social y civil".

La evolución del catastro, históricamente se remonta a las antiguas civilizaciones, y en todas ellas vemos que el catastro tiene como finalidad la imposición de tributos sobre las propiedades inmuebles. Durante la Edad Media, los señores feudales también recurrían al catastro para cuantificar las rentas y cargas fiscales. En España la finalidad del catastro ha sido la misma, como se refleja en la actual Ley del Catastro de 1906, y fue con un decreto ley de 1925, derogado en 1932 para restablecer la vigencia de la mencionada ley, que se enfatizó la necesidad de mantener en estrecha relación y coordinación el catastro y el Registro Público.

En México, durante la Colonia, tuvo aplicación la legislación catastral española. Después, nuestro sistema catastral buscó inspiración en los sistemas clásicos, como el francés y el alemán, este último depuró sus métodos para reflejar la realidad con la máxima exactitud posible. El sistema australiano refleja la exactitud del Catastro (realidad física) y el Registro Público (realidad jurídica contenida en los asientos registrales), en virtud de que, la inatacabilidad de los "títulos reales" que el Registro otorga, se funda en el trabajo de topógrafos que actúan bajo las órdenes del registrador para la medición y delimitación de las fincas a inmatricular, quedando supeditada la función catastral al orden - -

registral.

Las disposiciones reguladoras del catastro están contenidas en la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal de 1942. La finalidad del catastro es de carácter exclusivamente fiscal, y para la imposición del tributo sobre la propiedad inmueble es necesario que los datos de las fincas sean tomados del catastro. La Dirección General de Catastro ha levantado los planos en los que se deslindan las propiedades, describiéndolas pormenorizadamente, pero esos planos catastrales sólo tienen una finalidad de carácter fiscal. El catastro se basa en parte en el registro, no el registro en el catastro, y más que en el registro, se basa en los avisos notariales. Siempre que se otorga una escritura traslativa de propiedad, el notario que interviene tiene obligación, dentro de los 15 días siguientes a su autorización, de comunicar los datos de esa escritura mediante un aviso a la Dirección General de Catastro, para que tome nota en el plano o haga la modificación correspondiente.

Un decreto de 1943, publicado en el Diario Oficial del 20 de enero, obligó a los notarios públicos y a los contratantes en general, que celebren operaciones en virtud de las cuales adquieran la propiedad de bienes raíces, a solicitar como una condición o requisito previo al registro, que la Dirección General de Catastro le expidiera un plano catastral de la propiedad, pero éste carecía de trascendencia jurídica porque si en el título de propiedad la finca X tiene 1000 m2. de superficie y determinados linderos, y si esa superficie y linderos no coincidían con los datos que obran en la Dirección General de Catastro, la propiedad se adquiriría conforme a los títulos de propiedad y no conforme a los planos.

Para conocer la situación física de un inmueble, la Dirección General de Catastro cuenta con los planos catastrales que la misma ha levantado, y basta para ello, exhibir la boleta para el pago del impuesto predial, pues con los datos que ella contiene se logra la localización del predio de que se trate. El número predial se compone de una o dos cifras, un guión, y después cinco cifras. Las dos primeras cifras que - -

están, separadas por un guión, indican cuál es la región o sección catastral; las tres siguientes cifras indican el número de la manzana catastral y las dos últimas indican el predio catastral. Así se solicita el plano, primero, por la región catastral; luego por manzanas (esos planos figuran por manzanas) y por predios. De este modo puede conocerse la situación física de los predios.

El catastro se forma haciendo el levantamiento catastral, con la medición del predio, para establecer en el plano la situación física del inmueble, indicando si hay una pared medianera o una servidumbre, etc. Pero una vez que se terminaron los trabajos de levantamiento catastral termina todo. El catastro excepcionalmente hace nuevos levantamientos, y es a través de los avisos, de las comunicaciones que tienen obligación de expedir los notarios respecto de las escrituras que autorizan, como va modificando sus planos.

Es necesario que exista una coordinación entre el catastro y el Registro Público porque la base física y cuantitativamente determinable de los predios no es ajena a los cambios jurídicos que pueden afectarlos, para lograr la armonía que requieren los padrones catastrales y los derechos legítimamente adquiridos al amparo del Registro. Pero en nuestro sistema, esta coordinación entre el catastro y el Registro Público no se da, pues como hemos indicado, el sistema catastral tiene fines fiscales, haciendo el levantamiento de los predios ubicados en el Distrito Federal para formular los avalúos para el pago del Impuesto Predial. En el Registro no encontramos referencia a los trabajos correspondientes del catastro; ni en el catastro se encuentra una indicación respecto al lugar en que se encuentra registrado ese predio. El registro se basa en los documentos que se inscriben, el catastro se basa en las comunicaciones que expiden los notarios para el efecto de que se hagan las modificaciones correspondientes en los planos catastrales para el pago de contribuciones.¹⁷ Para corregir esta situación, el artículo 3o. transitorio del nuevo Reglamento dispone que el área de calificación e inscripción deberá comunicar al catastro los datos de las fincas que se incorporen al nuevo sistema registral, y recíprocamente se den a conocer al registro los datos catastrales de esa finca para consignarlos en el folio respectivo.

III.- PRINCIPALES SISTEMAS REGISTRALES

La finalidad de todo sistema registral es darle publicidad y seguridad a la propiedad inmobiliaria y proteger a quien de buena fe realiza una operación sobre un inmueble con base en la situación jurídica que dicho bien presenta en el Registro. Para lograr este objetivo ha habido una evolución de la publicidad registral; las diversas legislaciones han seguido sistemas diferentes para atribuir efectos a las inscripciones registrales. Para clasificar los diversos sistemas se puede partir de la forma o de la eficacia de la inscripción.

Según la forma en que el registro se hace, los sistemas pueden ser:

a) De transcripción, por el cual el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro.

b) De folio personal en que los libros se llevan por índices de personas, o sea, de propietarios o de titulares de derechos reales.

c) De 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, transmisiones, etc. relacionados con dicha finca.

Según la eficacia de la inscripción, el registro produce los siguientes efectos: a) De hecho, que son comunes a todos los registros, pues el asiento existe, tiene un carácter informativo y puede ser consultado por cualquier persona, y existe sin necesidad de producir determinados efectos.

b) Probatorios, el registro es un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento; y en ciertos casos es un medio específico de prueba, como en el caso del Registro Civil.

c) El registro es presupuesto de eficacia, y es necesario el asiento

para que el acto produzca efectos contra terceros (sistema declarativo) o la validez del propio acto (sistema constitutivo).

D) Inscripción sustantiva.- es el máximo de eficacia que tiene la inscripción, pues ésta opera el cambio en el derecho registrado, sin necesidad del acuerdo de transferencia, y puede afirmarse que sin registro no existe el derecho.

Diferencia entre Inscripciones Sustantivas, Constitutivas y Declarativas: las primeras surten todos los efectos reales sin necesidad de un acuerdo de transferencia; las segundas exigen como requisito "sine qua non" el acuerdo de transferencia de creación o extinción del derecho para que éste quede constituido, transferido, extinguido, etc.; y las terceras, o sea, las inscripciones declarativas tienen como eficacia declarar la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho, ya operada fuera del Registro por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al Registro.

Los principales sistemas registrales son: el alemán, el francés y el australiano.

1.- Sistema Alemán.- sigue el sistema constitutivo porque considera que el registro es un elemento esencial para la existencia de los actos jurídicos y derechos que conforme a la ley deben registrarse, ya que la falta de registro trae como consecuencia que los actos jurídicos que crean, transmiten, modifican o extinguen derechos, no produzcan efectos entre las partes ni con relación a terceros. De aquí se desprende el principio que rige el sistema alemán de que "todo derecho no inscrito en el libro territorial (libro de registro de la propiedad y derechos reales inmobiliarios) se reputa inexistente entre las partes y respecto de los terceros".¹⁹ Este principio implica la publicidad, por medio del Registro Público, de todo acto o hecho jurídico que afecte a los inmuebles, ya sea la transmisión de propiedad por cualquier título, o la constitución, modificación o extinción de derechos reales inmuebles, etc. Por otra parte, significa que ningún derecho real inmueble puede transmitirse,

constituirse o extinguirse, aún entre las mismas partes, sino por medio de la inscripción en el libro territorial.

El sistema alemán establece la diferencia entre el régimen de la propiedad inmueble y el de la mueble, porque considera a la primera como parte del territorio, que es uno de los elementos constitutivos del Estado, lo que les da un carácter público a las relaciones jurídicas sobre los inmuebles, que obliga al Estado a intervenir en la adquisición, transmisión, gravámenes y extinción de derechos reales sobre la propiedad territorial, por lo que el Libro Territorial o el Registro Inmobiliario están a cargo de los tribunales judiciales, y existe una relación estrecha entre el Catastro, que da a conocer la situación física de cada finca (ubicación, superficie, linderos, construcciones, etc.), y el Registro Inmobiliario, que da a conocer la situación jurídica de esa finca (propiedad, gravámenes, servidumbres, etc.)

El registro de la adquisición de propiedad o titularidad de algún derecho real sobre un inmueble, se obtiene por resolución judicial, después de agotar un procedimiento de jurisdicción voluntaria. Primero, se presenta la solicitud de inscripción que es como una demanda, que contiene el consentimiento del afectado por la inscripción, pues sólo con esta declaración unilateral puede modificarse ese derecho en su perjuicio. La declaración es abstracta, no hace referencia al proceso causal, y no es necesario que aparezca el consentimiento del beneficiado por la inscripción, siendo la inscripción el último elemento constitutivo de cualquier modificación real por negocio jurídico.²⁰ El juez analiza la capacidad del enajenante, la validez de su manifestación de voluntad para transmitir o gravar el inmueble o el derecho real de que se trate, y la voluntad del adquirente para aceptarla, es decir, sólo analiza la validez del acuerdo traslativo, como contrato abstracto, independientemente de su causa precedente (compraventa, permuta, etc.). Lo único que se debe acreditar es la voluntad de transmitir y adquirir respectivamente. Entonces la función calificadora del Registro (principio de legalidad) es limitativa al acuerdo transmisivo abstracto, independiente de la causa en virtud de la cual las partes proceden a la enajenación. Si la resolución judicial es favorable -

se procede a la inscripción, la cual es el único y verdadero título de propiedad o del derecho real de que se trate, perdiendo importancia los actos que sirvieron de base a la inscripción, pues ésta tiene por sí sola un valor sustantivo independiente de aquéllos y hasta que se practica la misma inscripción se transmite el dominio y demás derechos reales sobre los inmuebles, tanto entre las partes como frente a todo el mundo.

21

La independencia de la inscripción con el acto jurídico que le dió origen, hace posible la existencia de dos instituciones en el Derecho Alemán: a) La hipoteca del propietario que consiste en la subsistencia indefinida de la hipoteca, si ésta no es cancelada cuando se haya extinguido ya la obligación principal y aunque ésto haya ocurrido por confusión; y b) la deuda territorial que consiste en la constitución de una hipoteca sobre el inmueble del propietario aunque no exista en ese momento una obligación personal a su cargo.

Los efectos de la inscripción son dos: a) Se presume que los derechos inscritos existen tal como están registrados, pero en el proceso cabe la prueba en contrario, sin perjuicio de la consolidación del protegido por la fe pública; y b) La inscripción es plenamente eficaz a favor de cualquier adquirente de buena fe, pues aunque después resulte que no coincide con la realidad jurídica, el adquirente se convierte en verdadero titular. La protección del registro no se extiende ni a la circunstancia de hecho de las fincas (por ejemplo, si una finca tiene en realidad ciento diez metros cuadrados, no influirá en el derecho sobre ella el que el registro mencione ciento cuarenta metros cuadrados), ni a las circunstancias personales de los contratantes.

En cuanto a la organización del registro, éste se lleva por fincas, correspondiéndole a cada una un folio real propio, pues las fincas son consideradas como entidades jurídicas independientes de las personas que adquieren algún derecho real sobre ellas. El folio real tiene tres secciones, destinadas a las relaciones de propiedad; a las cargas y a las limitaciones; y a las hipotecas, gravámenes, etc. Los asientos inscritos en

el folio tienen fe pública completa, con independencia del acto o documento que le sirvió de antecedente, ya que la validez o nulidad de uno y otro no influye en la validez de la inscripción. Coincide la descripción de la finca del registro con la del catastro. Es un sistema que señala limitativamente los actos que deben inscribirse que son los que constituyen, transmiten, modifican o extinguen derechos reales.

El sistema registral alemán establece los principios de publicidad (la existencia de los derechos reales sobre inmuebles depende de su inscripción en el Registro), de especialidad (cada asiento registral debe especificar el inmueble a que se refiere y el contenido de la relación jurídica que refleja), de legalidad (las bases de la inscripción deben acreditarse fehacientemente y los documentos que se presenten en el Registro - deben ser auténticos o autenticados), de legitimación y de la fe pública registral, así como del tracto sucesivo (permite conocer la continuidad en las transmisiones y conocer la situación de la finca). Sigue la regla de "primero en registro, primero en derecho", y tienen fuerza probatoria las constancias.

²²
De Pina indica que, a pesar de la eficacia concedida a la inscripción, ésta no es forzosa en todo caso. Es forzosa, cuando en virtud de un acto jurídico se crea, transmite, modifica o extingue el derecho de propiedad sobre inmuebles, y voluntaria cuando estos efectos se deben a un mandato de la autoridad o por disposición de la ley o cuando el derecho que se transforma o extingue es un derecho real constituido sobre otro derecho real.

2.- Sistema Francés.- este sistema es declarativo porque la validez del acto jurídico no depende de su inscripción en el Registro, el acto por el que se transmiten, modifican o extinguen derechos reales sobre inmuebles es válido entre las partes, y el consentimiento o simple acuerdo extrarregistral de éstas es suficiente para que opere la transmisión, modificación o extinción desde que se celebra el contrato correspondiente. La falta de inscripción del acto origina la inexistencia del mismo frente

a terceros, quienes pueden aprovecharse de esta situación sin que les pueda perjudicar. La finalidad de la inscripción es hacer del conocimiento de los terceros los actos que se ejecutan sobre los inmuebles, produciendo no un efecto positivo sino negativo, que consiste en hacer que el acto traslativo pueda perjudicar a los terceros. Esto origina que en un momento determinado puedan haber dos propietarios de la misma cosa: el adquirente por virtud de la enajenación y el enajenante que continua con la propiedad hasta que se opera la inscripción en el Registro, pues en virtud de que es un registro de publicidad negativa, el hecho de no registrar hace pensar que el registrado conserva su derecho. Además de que evita las enajenaciones dobles.

Las inscripciones son potestativas, pues no tienen valor sustantivo propio, sino sólo declarativo, y la nulidad o invalidez del documento o acto que sirvió de antecedente a la inscripción, provoca la nulidad de ésta, porque la inscripción no hace inatacable el acto aún con respecto a terceros de buena fe. Son terceros en el derecho francés los adquirentes del "auctor", cuando lo que se trate de inscribir sean derechos idénticos o por lo menos incompatibles con otros registrados. Además, los terceros deben estar exentos de fraude. En nuestro derecho, tercero de buena fe es aquel que ignora el defecto o vicio, por no aparecer claramente en el Registro, en cambio, en Francia, el que adquiere un derecho del titular registral, aún conociendo el vicio, no se considera de mala fe y sigue siendo protegido, pues para no protegerlo se necesita que haya fraude, o sea, que esté coludido con el "auctor".

El Registro Público de la Propiedad está a cargo de una oficina administrativa, y no hay una distinción fundamental entre el régimen de propiedad inmueble y el mueble, pues ambos corresponden al derecho privado. No hay una relación entre el Registro y el Catastro, el cual tiene un interés fiscal.

La inscripción tiene carácter facultativo y no da completa seguridad a los interesados, pues a pesar del tracto sucesivo (o sea, una cadena -

necesaria de inscripciones) el asiento del transferente no crea una apariencia registral positiva, en la que pueda confiar el adquirente. Es un registro negativo, pues puede confiarse en que no exista lo no registrado; y no es registro positivo, porque no puede tenerse por seguramente existente lo no registrado.

En el sistema francés se presenta también el principio de prioridad, pues el orden cronológico se lleva en forma muy estricta, a medida que se presentan los documentos, confundándose con ésto los asientos de fincas distintas, por lo que para facilitar la búsqueda se agrupan los asientos en un índice por nombres de personas y no por fincas, por lo que se trata de un registro con carácter personal.

²⁴
Luis Carral considera que existe en este sistema, la calificación registral, o sea, la obligación del conservador o registrador de examinar la identidad de las personas y de las cosas que han de incluirse en la inscripción; y debe cerciorarse del derecho del transferente y rechazar el documento, si no llena los requisitos que debe cumplir. Sin embargo, otros autores como Francisco Lozano Noriega ²⁵ y Ramón Sánchez Meda ²⁶ estiman que la calificación registral no está contemplada en este sistema, lo que se manifiesta en la falta de seguridad que presenta.

En el derecho francés deben registrarse los actos traslativos, declarativos o modificativos de la propiedad inmueble, y los constitutivos o exhibitivos de derechos reales y los actos que puedan generar dichos derechos, como la promesa de venta. Pero hay algunos actos que aunque se refieren a inmuebles, no es necesario inscribir.

El registro francés fue de transcripción hasta 1921, pues el "conservador de hipotecas" copiaba íntegramente el actc. Después del año que se menciona, el registrador encuaderna uno de los dos ejemplares que hay obligación de exhibirse del acto, devolviendo el otro con mención de haber sido registrado. Los documentos son encuadernados por orden de entrada y se anotan en un índice que se lleva por orden cronológico. Existe un fichero inmobiliario doble: a) El fichero personal por medio de una ficha por cada

propietario o titular de un derecho real, que menciona todos los inmuebles o derechos reales de cada propietario o titular, y b) El fichero real por medio de una ficha por finca, que pueden ser fichas parcelarias o fichas especiales para los inmuebles urbanos, que contienen las características de cada finca, así como los derechos de propiedad y gravámenes sobre ellos. Los documentos inscribibles deben ser auténticos (siendo el básico, el documento notarial), pues de éstos depende el valor de los asientos.

3.- Sistema Australiano, también conocido como Sistema Torrens porque fue ideado por Sir Robert Richard Torrens en el siglo pasado para dar seguridad a la propiedad. En Australia existían dos clases de títulos: el directo que venía directamente de la corona y era inatacable; y el derivado de ella, que como no existía un sistema de registro, se prestaba a toda clase de fraudes. Torrens procuró que todos los títulos fuesen directos y estableció el sistema de la inmatriculación, o sea, el acceso por primera vez al Registro Público, la cual era voluntaria, pero una vez hecha, la finca quedaba sujeta al sistema registral. La inmatriculación tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación y límites, y acreditar el derecho del inmatriculante; creando un título único y absoluto, pues los documentos que el propietario presenta al Registro, quedan anulados y sustituidos por el nuevo título. Este sistema se caracteriza por la inatacabilidad del título inscrito.

Para inmatricular se presenta la solicitud ante el Registro, acompañada con los planos, títulos y demás documentos necesarios, los cuales son estudiados por juristas y topógrafos; si el resultado del examen es satisfactorio se notifica a los colindantes y se hacen publicaciones para que si se presentan reclamaciones en un plazo variable entre dos y tres años, éstas sean tramitadas en la vía judicial, pero si no hay oposición o la resolución judicial que le recae es adversa, se hace la inscripción que es una reproducción de títulos extractados, porque no se inscriben los actos sino los títulos, para lo cual se expiden dos títulos iguales con sus respectivos planos y con mención de los derechos reales constituidos sobre el inmueble (hipotecas, gravámenes, etc.), como si se - - -

tratara de una propiedad creada de nuevo y apoyada en el nuevo título, quedando un ejemplar en el Registro para ser encuadernado, y el otro se entrega al titular del derecho. El título se expide a nombre del Estado, es irrevocable, presenta datos descriptivos y los derechos del titular, y sirve de prueba y soporte de la propiedad; además, dicho título sirve para transmitir con facilidad la propiedad del inmueble, mediante un simple "memorándum" que es como un endoso, o entregando el título para que se anule y se sustituya por otro.

El inmatriculante debe pagar al Estado, por el registro, una cantidad determinada, con la cual se crea un fondo pecuniario para indemnizar a los terceros que pudieran resultar perjudicados por la inatacabilidad del registro, quienes no pueden reivindicar el inmueble.

Las ventajas y desventajas de este sistema son resumidas por Luis Carral, en los siguientes términos. Ventajas:

- a) La inatacabilidad del título, protege a los terceros adquirentes;
- b) Esa seguridad afirma el valor de la propiedad; c) El público conoce perfectamente las fincas; d) El sistema hace posibles las adquisiciones en dominio pleno y garantiza al verdadero propietario con un seguro para el caso de que sea privado de su derecho, y e) Facilita la contratación.
- Desventajas: a) La inatacabilidad del título puede perjudicar al verdadero propietario que, por ejemplo, ignorara que había sido desposeído, por no haber tenido conocimiento de las publicaciones hechas; b) El verdadero propietario con buena titulación no necesita el registro; c) El propietario con título defectuoso no tiene acceso al registro; d) El título real (realidad física y jurídica) es fácilmente falsificable; e) El título real moviliza excesivamente la propiedad territorial; f) La contratación es privada, fuera del control notarial, lo cual es inconveniente por la ignorancia media general de las personas que deben otorgar los actos jurídicos, etc.

IV.- EL SISTEMA REGISTRAL ADOPTADO EN NUESTRO PAIS

El sistema registral mexicano es declarativo y se inspira en el sistema francés, el cual es antecedente de las Leyes Hipotecarias Españolas de 1861 y 1946, cuyos lineamientos generales fueron tomados, respectivamente, para implantar el primer sistema registral que observó nuestro país a partir de 1871, fecha en que se implantó propiamente el Registro Público de la Propiedad, y hasta 1979 en que se expidió un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que fue abrogado por el de 1980 y éste por el de agosto de 1988. Nuestro sistema establece una separación entre el Catastro y el Registro Público de la Propiedad, el cual depende de una autoridad administrativa y no de los tribunales judiciales como acontece en el sistema alemán, con el cual tiene cierta semejanza en lo que se refiere a la protección del tercero adquirente de buena fe que confía en los datos que aparecen en el Registro.

El sistema registral mexicano contempla los principios: de publicidad, que es completa y general; de especialidad, en virtud de que la finca inscrita debe determinarse en forma que garantice su fácil identificación, sin que pueda aparecer inscrita en favor de dos o más personas, salvo que sean copropietarios; de legalidad, pues el registrador debe calificar el documento presentado para su inscripción; de tracto sucesivo, que se traduce en la afirmación de que nadie puede transmitir un derecho real sin ser previamente titular del mismo; de prioridad, por la preferencia que tiene sobre los demás el que primero inscribió su derecho; de autenticidad, basado en el principio de la fe pública; de tercería porque se salvaguardan los derechos de los terceros; de la buena fe, y el de la no convalidación de los actos o contratos que sean nulos con arreglo a la ley.²⁸

El registro no es un elemento necesario para la existencia del acto jurídico, del derecho real, de su enajenación o transformación. El artículo 2014 del Código Civil, siguiendo el derecho francés, establece que la propiedad se transmite por consentimiento de los contratantes, o sea, por efecto del contrato mismo, sin necesidad de tradición real o simbólica.

La publicidad no se refiere a los contratantes, quienes conocen necesariamente el acto en el que figuran. El registro o inscripción no es obligatorio para los contratantes, por ejemplo, el vendedor no puede alegar la invalidez del contrato de compraventa que no fue inscrito. Los efectos de la inscripción sólo se refieren a los terceros, pues mientras no se registre, el acto o derecho no es oponible a dichos terceros, que son aquellos que tienen un derecho real o gravamen sobre los bienes objeto del registro. Entre las partes el acto jurídico o el derecho que se constituye, modifica o transmite, surte todos sus efectos.

El registro es voluntario, cuando el interesado o titular del derecho de propiedad o cualquier otro derecho real, solicita la inscripción. No puede obligarse a una persona a que inscriba su derecho real, pero debe inscribirlo, porque no podrá oponer a terceros el acto que conforme a la ley debe registrarse y no se registra. Así lo establece el artículo 3007 "Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros".

La constitución, modificación, gravamen o transferencia de derechos reales inmobiliarios se realiza entre las partes por virtud del acto jurídico, sin necesidad de registro, es decir, extrarregistralmente. La nulidad del acto jurídico produce la nulidad de la inscripción y la consiguiente pérdida de derechos de quienes los adquirieron fiados en esa inscripción, pues ésta no convalida los actos o derechos que estén afectados de nulidad, pero quedan protegidos los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro; esta protección a terceros de buena fe no opera si los contratos son gratuitos, o si los actos o contratos se ejecutaron u otorgan violando la ley (artículo 3009).

Las inscripciones registrales tienen efectos puramente declarativos, los actos o contratos nacidos extrarregistralmente son plenamente eficaces entre las partes y en beneficio de terceros, pues la falta de inscripción está sancionada con la no oponibilidad en perjuicio de

terceros (artículos 3007, 3008 y 3011).

En el derecho español, tratándose de la hipoteca es necesaria la inscripción en el Registro Público para que quede válidamente constituida. Este requisito también lo exigieron nuestros Códigos de 1870 y 1884, hasta la reforma de 1917, en que se le asignó a la inscripción hipotecaria los mismos efectos que a las demás inscripciones, es decir, se requiere para hacer oponible el derecho a terceros únicamente y no para que opere el contrato entre las partes. El código anterior disponía "La hipoteca no producirá efecto legal alguno sino desde la fecha y hora en que fuere debidamente registrada", con la reforma de 1917, el código vigente dispone en su artículo 2919 "La hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro ..."

V.- PRINCIPIOS QUE RIGEN EL SISTEMA REGISTRAL

Para facilitar la comprensión de la materia y como resultado de una interpretación de los preceptos legales sobre el Registro Público, se han elaborado los siguientes principios registrales: de publicidad, inscripción, especialidad, del tercero registral, consentimiento, tracto sucesivo o continuo, rogación, prioridad, legalidad o calificación, y de presunción de exactitud registral en sus dos manifestaciones: legitimación y fe pública.

1.- Principio de Publicidad.- es el principio registral por excelencia, por medio del cual se da a conocer la situación jurídica de los inmuebles, y toda persona tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y obtener constancias de los mismos. La finalidad de la publicidad es "impedir que los actos jurídicos, objeto de inscripción permanezcan ocultos, evitando de esa manera, que el contratante de buena fe adquiera sin conocimiento, cargas que pudiera soportar la propiedad; y se funda este principio en el supuesto de que todo titular potencial de derechos reales sobre un determinado bien, está en aptitud de conocer el status jurídico del mismo a través de los asientos registrales; lo cual pone a cubierto de vicios del consentimiento, todo posible trato".²⁹

Este principio está contenido en el artículo 3001 del Código Civil, - al establecer que el registro será público y que los encargados de él tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de las inscripciones constantes en los folios correspondientes y de los documentos relacionados con las inscripciones, que estén archivadas. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro; así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen. El artículo 88 del Reglamento del Registro corrobora este principio - al disponer: "Los asientos del registro son públicos".

La publicidad es el requisito inseparable del Registro, sin ella esta institución, no tendría importancia, y constituye una garantía de la propiedad. Guillermo Colín Sánchez³⁰ manifiesta que la publicidad no es propiamente un principio sino una consecuencia o efecto del procedimiento que concluye con la inscripción misma, puesto que la publicidad se da cuando el acto ya ha sido inscrito, poniéndose en conocimiento de todos, la existencia del derecho real con sus alcances.

2.- Principio de Inscripción.- Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público; también significa el acto mismo de inscribir. Este principio se traduce en la materialización del acto de registro en los folios correspondientes, para que produzca efectos. Por virtud de este principio el acto de enajenación, gravámen o limitación al dominio sobre derechos reales inmobiliarios, puede producir efectos en perjuicio de tercero.

Más bien se trata aquí del Principio de la Oponibilidad, por ser oponibles a terceros los actos o contratos que están debidamente inscritos, en tanto que los no inscritos de ninguna manera pueden causarles perjuicio.

Como vimos en el punto anterior, la inscripción tiene un efecto declarativo porque sólo publica la existencia del derecho real de que se trata y que nació de un acuerdo extrarregistral. La inscripción no tiene efecto sustantivo, como en el sistema australiano donde aún sin que existiera el acuerdo de transferencia la inscripción es inatacable; tampoco tiene efecto constitutivo, como en el sistema alemán donde se hace referencia al acuerdo abstracto de transferencia y la inscripción en el Libro Territorial establece una presunción "juris tantum" de legalidad por la dificultad de probar la inexistencia o invalidez del acuerdo abstracto indicado.

En nuestro país la transmisión opera en virtud del acuerdo extrarregistral, y el registro se lleva a cabo mediante la inscripción de un extracto

del título. No existe la inscripción abstracta del dominio y de los demás derechos reales, porque el objeto de la inscripción no es tanto la relación jurídica real en sí misma, como el acto jurídico que la produce, modifica o extingue, es decir, la causa jurídica del derecho real. La ley enumera en los artículos 3005, 3042 y 3043 los actos y contratos susceptibles de inscripción.

La inscripción puede ser: forzosa, que puede exigirse coercitivamente, sujeta a plazos y sanciones y que en caso de no efectuarse se lleva a cabo el registro de oficio, en rebeldía de la parte interesada; también puede ser facultativa, quedando el derecho más o menos igual con o sin registro. En nuestro derecho, la inscripción es voluntaria, sólo se efectúa a solicitud de parte (rogación), pero aunque no es obligatoria, por los efectos que produce es necesario que se lleve a cabo, para poder oponer el acto o contrato a los terceros.

Para el maestro Colín Sánchez³¹ tampoco estamos en presencia de un principio registral, porque corresponde a una forma procedimental señalada por la ley, utilizada para patentizar el acto, cuando éste ha reunido los requisitos legales.

3.- Principio de Especialidad.- también llamado Principio de Determinación porque debe determinarse con precisión el bien objeto de los derechos. En toda inscripción de propiedad u otros derechos reales sobre inmuebles deben especificarse en forma pormenorizada las características del inmueble objeto del derecho real: su valor, la naturaleza del derecho, el acto jurídico que le dió origen, los nombres y generales de las personas que intervinieron en el acto, principalmente del titular del derecho real, individualizándolo, la fecha del título y el funcionario que lo autorizó, etc. (artículo 3061 del Código Civil y 63 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad). Tratándose de la hipoteca debe determinarse en la inscripción los créditos garantizados y las fincas gravadas (artículo 2912).

Si no se individualizan los bienes sobre los que se constituye un

derecho real o no se fija la cantidad máxima que garantice un gravámen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, debe denegarse o suspenderse la inscripción (artículo 3021-VI).

Se establecen estos requisitos por la falta de concordancia entre el Catastro y el Registro; para remediar esta situación, a medida que se incorporan las fincas al sistema registral de folios, el Registro debe comunicar al Catastro los datos de esas fincas y solicitar que a su vez el Catastro le proporcione los datos catastrales, a fin de consignar todo ello en el folio respectivo (artículo 3o. transitorio Regto.).

Este principio tiene dos aspectos: primero, cada derecho real sólo puede recaer sobre una determinada finca y nunca sobre todo el patrimonio, ni sobre un número indefinido de inmuebles; y segundo, debe indicarse numéricamente y en moneda nacional la cuantía del gravámen que se impone.³²

En realidad, tampoco es un principio registral, dice el maestro Colín Sánchez,³³ sino requisitos indispensables para la inscripción del acto jurídico.

4.- Principio del Tercero Registral.- hemos señalado con anterioridad que tercero es aquel que ha adquirido la propiedad u otro derecho real sobre el bien inmueble materia de la inscripción, y a ellos no puede perjudicar el acto o título no inscrito. La ley protege a los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, careciendo de esta protección los terceros adquirentes de mala fe o a título gratuito. Es tercero de mala fe aquel que conoce los vicios del título registrado y las inexactitudes del Registro y del asiento respectivo. El artículo 3009 es claro al disponer que los terceros adquirentes no serán protegidos cuando las causas de nulidad del título del enajenante, resulten claramente del mismo Registro, lo que los convierte automáticamente en adquirentes de mala fe. El adquirente a título gratuito no es protegido porque goza de una situación privilegiada sin pagar por ello ni arriesgar nada.

El principio que se analiza, debería estar contenido en el Principio de Oponibilidad o Inscripción que se estudió líneas atrás, porque tiene relevancia la figura del tercero registral por los efectos que produce la inscripción.

Situación del acreedor quirografario con embargo inscrito. Opina Sánchez Medal³⁴ que "no es un tercero para efectos del Registro porque su derecho personal no puede transformarse en real por el hecho de la inscripción del embargo, sólo tiene preferencia con respecto a titulares de derechos reales o personales posteriores a la inscripción del embargo; si los titulares son anteriores no tiene preferencia aunque todavía no estén inscritos sus derechos". El acreedor quirografario no tiene adquirido ningún derecho real o gravámen en relación con los bienes determinados de su deudor, y carece de interés jurídico concreto para prevalecerse de la no inscripción en el Registro Público, respecto de un acto registrable, porque contra el acreedor quirografario si surten efectos los actos de enajenación o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, realizados por el deudor, aún cuando los mismos no se registren. Es decir, realizada la transmisión de la propiedad de un inmueble del deudor, su acreedor quirografario no puede embargar ese bien porque ya salió de su patrimonio, surtiendo sus efectos la enajenación en el momento, en que quedo consumada, sin necesidad de registro, por lo que le será oponible aún cuando no se hubiese registrado. El maestro Rojina Villagas³⁵ considera que para los efectos del Registro, el acreedor quirografario, después de inscrito el embargo, sí se convierte en tercero porque el embargo crea un derecho real a su favor y puede prevalecerse de la falta de inscripción, alegando que no le son oponibles las enajenaciones o gravámenes realizados por su deudor. Agrega que si se acepta la tesis de que el embargo registrado no da un derecho real, el embargante continuaría como acreedor quirografario, su deudor podría disponer de los bienes embargados o constituir gravámenes sobre los mismos, siendo oponibles tales actos a aquél, dado su carácter de acreedor común.

5.- Principio del Consentimiento.- consiste en la necesidad del consentimiento de quien aparece inscrito, para que se cancele su inscripción y se haga una nueva a favor de otra persona, y cuya conformidad debe

constar en escritura pública. "Para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente; y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular".³⁶

El consentimiento para la cancelación de un derecho real no se exige si la inscripción se extinguió por cualquier otra causa y así lo determinó la autoridad judicial. Este principio lo consagran los artículos 3030, 3031, 3033 y 3041 del Código Civil.

También quien aparece inscrito está protegido para que sin su consentimiento no se haga ningún cambio en su inscripción para rectificarla, ya que en caso de rectificación de errores de concepto se requiere el consentimiento de todos los interesados (artículo 3026). Pero, como indicamos, la autoridad judicial puede ordenar no sólo el registro, sino también la anotación, cancelación y otros actos más.

En este caso, indica el maestro Colín Sánchez,³⁷ tampoco nos encontramos frente a un principio registral, sino a una condición de procedibilidad porque no siendo el procedimiento de oficio en México, se requiere que alguien lo solicite.

6.- Principio de Tracto Sucesivo.- también llamado de Tracto Continuo y que deriva del Principio de Consentimiento, por medio del cual "el titular del derecho real queda protegido contra todo cambio no consentido por él", siendo también "consecuencia del sistema de folio real que exige un registro concatenado, en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana", resultando "la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana de él", logrando "la coincidencia del mundo real con el mundo registral, sin que se interrumpa la cadena de inscripciones y que el registro nos cuente la historia completa (sin saltos) de la finca - -

(Roca Sastre)".³⁸

Para hacer la inscripción debe existir otra que sea su antecedente y que ampare el derecho del otorgante respecto de la propiedad del inmueble registrado, es decir, para que haya continuidad, un registro debe basarse en el anterior, formando una cadena ininterrumpida de registros, pues si un registro no tuviera su base en el anterior no existiría continuidad. La continuidad registral, expresa Rojina Villegas,³⁹ significa que "para poder inscribir el dominio o cualquier otro derecho real sobre un inmueble, es necesario que sea el que aparezca como dueño en el Registro Público de la Propiedad, el que transmita el dominio o constituya el derecho real, de tal manera que la continuidad registral, constituye una cadena en la que cada eslabón debe fundarse en el anterior y así sucesivamente, sin que pueda cortar un eslabón determinado".

Como consecuencia de este principio, y excepción hecha de la copropiedad, no puede la propiedad ni ningún otro derecho real estar inscrito al mismo tiempo en favor de dos o más personas. Este principio, llamado por Rojina Villegas,⁴⁰ de Unidad o Unicidad Registral, da una completa seguridad jurídica al régimen de la propiedad o de los derechos reales.

Este principio tiene como excepción el caso de la inmatriculación de un bien inmueble que carece de antecedentes registrales, en virtud de que no está inscrito en el Registro Público, lo que no permite encontrar asientos registrales referentes a dicha finca que deban cancelarse. Este caso, recibe en la doctrina, el nombre de Tracto Comprímido o Abreviado, pues aunque el principio de tracto exige que esté "previamente" inscrito el derecho del titular, ello no impide que pueda inscribirse "a la vez".

Al comentar este principio, el maestro Colín Sánchez⁴¹ expresa que se caracteriza por la protección en cuanto a cualquier cambio del estado

jurídico del derecho inscrito, el cual no puede darse sin que medie la voluntad del titular, y siendo la voluntad de las partes o de la parte interesada un requisito indispensable para perfeccionar el acto jurídico, nos encontramos ante un verdadero principio registral sino ante un requisito de fondo para la procedencia del registro.

El artículo 3019 consagra este principio, estableciendo "Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación".

7.- Principio de Rogación.- consiste en la petición o solicitud de la parte legítimamente interesada en el derecho que se va a inscribir o anotar, o del Notario que haya autorizado la escritura respectiva, o de la autoridad judicial o administrativa competente, para llevar a cabo la inscripción de un determinado título o acto (artículo 3018 Código Civil).

La inscripción no puede decretarse de oficio, aunque el registrador conozca el acto o hecho que válidamente deba registrarse; siempre es necesario que haya una solicitud de quienes están facultados conforme a la ley.

8.- Principio de Prioridad.- deriva del principio general del derecho "El primero en tiempo es primero en derecho", que aplicado a la materia registral se enuncia así: "Es primero en derecho el primero en registrar", y cuya aplicación práctica se da cuando existen dos o más títulos contradictorios. La contradicción puede darse en dos casos: - cuando existan dos derechos cuya coexistencia sea imposible, como la doble venta de una misma cosa; o cuando pudiendo coexistir dos derechos, el orden sea diferente por el rango, como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa.

La inscripción que se hizo primero en tiempo y que tiene preferencia, es aquella cuyo documento inscribible se presentó antes para su registro, y no precisamente a partir de la fecha en que materialmente se hizo por el personal del Registro la inscripción en el folio respectivo. Así lo dispone el artículo 3017 "La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación los produjo".

Los efectos del Principio de Prioridad son constitutivos, pues tratándose del contrato de compraventa, nuestro Código Civil dispone que - está prohibida la venta de cosa ajena, misma que será nula en caso de realizarse. Ahora bien, si la cosa vendida es inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado, aunque no fuese la primera, es decir, prevalece una venta nula porque ya había salido la cosa del patrimonio del vendedor al efectuar la primera venta, y como la cosa es del primer comprador, la venta efectuada por el vendedor en segunda ocasión es nula, por ser de cosa ajena, la cual prevalecerá si fue registrada antes que la primera venta, debiendo tenerse en cuenta lo que dispone el título relativo del Registro Público para los adquirentes de buena fe - (artículos 2266, 2269 y 2270).

El artículo 3013 expresa el principio diciendo 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. El derecho adquirido con anterioridad a la fecha de su inscripción preventiva será preferente aún cuando su inscripción sea posterior siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016".

Los preceptos apuntados confirman lo establecido por el Principio de Tracto Sucesivo, del cual deriva el principio que estudiamos, respecto de que no puede la propiedad ni ningún otro derecho real estar inscrito al mismo tiempo en favor de dos o más personas, excepto que se trate de coparticipes.

"Sin duda, la prioridad es una manifestación de la legalidad característica del procedimiento registral, señala el maestro Colín Sánchez,⁴² pero no es un principio, sino una garantía procedimental, consecuencia del acto de presentación del documento ante la Oficialía de Partes del Registro Público, cuya eficacia dependerá de que el documento en cuestión, reúna los requisitos legales exigidos por el reglamento para su inscripción. En caso contrario, será rechazado el documento (salida sin registro), y la prioridad, se perderá como resultado del rechazo determinado por el registrador, en uso de su facultad calificadora". Véase la prelación en el punto IX del presente capítulo.

9.- Principio de Legalidad o Calificación Registral.- consiste en examinar o calificar si el acto es o no, inscribible en el registro. La legalidad tiene como finalidad "Impedir que sean objeto de registro las operaciones o actos que no satisfacen los requisitos obligados por las normas reguladoras de aquéllas. Esto significa que la función registral cumplirá su último fin de dar cabida únicamente a actos válidos y derechos perfectos..., con vistas o garantizar los derechos legítimamente adquiridos por terceros, la operancia del crédito y en general, el denominado tráfico inmobiliario".⁴³

La legalidad es considerada por el maestro Colín Sánchez⁴⁴ como el único principio registral porque es la ley la que norma el procedimiento registral, siendo los demás principios sólo manifestaciones de la legalidad.

Para que no haya discordancia entre el mundo real y el registral, la legalidad impide que sean registrados títulos inválidos o imperfectos, lo cual se logra con el examen que el personal del Registro realiza de los documentos que se presentan para su inscripción, función que recibe el nombre de calificación registral, misma que da origen a la presunción juris tantum de que todo lo registrado lo ha sido legalmente.

El registrador debe examinar que los documentos sean susceptibles de inscribirse y que el acto que contiene satisfaga los requisitos de fondo y forma exigidos por la ley (artículos 3005, 3042 y 3043), a fin de proceder en caso afirmativo a llevar a cabo la inscripción solicitada, o en caso contrario, a suspenderla si el documento tiene defectos subsanables o denegarla si los defectos son insubsanables (artículos 14, 36, 37 y 38 Regto.).

El artículo 3003 establece la facultad del registrador para rechazar el título; y el 3021 que los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para su registro, y establece los casos en que suspenderán o denegarán el registro.

10.- Principio de Presunción de Exactitud Registral.- se presume que coincide en lo esencial el contenido de la inscripción con el contenido del acto, contrato o documento que se presentó para su registro. La inexactitud del Registro se presenta cuando hay un desacuerdo en el orden de los derechos inscribibles entre el Registro y la realidad jurídica registral. Nuestro Código expresa el principio de la siguiente manera: "El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito ..." (artículo 3010)

El Principio de Presunción de Exactitud Registral, se manifiesta en los Principios de Legitimación y Fe Pública.

A.- Principio de Legitimación.- según expresa Luis Carral y de Teresa,⁴⁵ a quien seguimos en este punto, legitimar es justificar conforme a las leyes de la verdad y la calidad de una cosa. Legítimo es lo que está conforme a las leyes, lo que es genuino y verdadero. Legitimado es lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud, que le concede mayor eficacia jurídica. La legitimación traslada la prueba: el legitimado no tiene que probar nada. Por ejemplo, los instrumentos notariales legitiman los

actos y hechos a que se refieren, al otorgarles una presunción de existencia que los libera de la prueba.

En sentido jurídico, la legitimación "es el reconocimiento hecho por la norma jurídica, del poder de realizar un acto jurídico con eficacia (Ladaria)".⁴⁶

Los actos pueden producir efectos dentro de la esfera jurídica del autor, o en la esfera jurídica ajena, dando origen a dos clases de legitimación:

a) Legitimación ordinaria que considera los actos que respetan la esfera jurídica sobre la cual inciden. Se subdivide en: a.1) Legitimación directa, en que el acto es ejecutado por el autor, que es el titular de la esfera jurídica en que el acto produce sus efectos (por ejemplo, vende el verdadero dueño); y a.2) Legitimación indirecta, en que el acto es ejecutado en nombre propio o ajeno, eficaz y lícitamente, pero sobre esfera jurídica ajena, sólo que respetando esta titularidad (por ejemplo, gestión de negocios). La ley legitima la actuación de otro que respeta la esfera jurídica ajena.

b) Legitimación extraordinaria, en que el acto jurídico produce sus efectos en la esfera jurídica ajena, que no respeta, y que se ejecuta en nombre propio, basado en una apariencia de titularidad. La ley legitima al que "parece" ser titular, o sea, al titular aparente para realizar en nombre propio actos eficaces, aunque ilícitos, en la esfera jurídica ajena del titular verdadero. Se subdivide en: b.1) Legitimación extraordinaria de goce y conservación (eficacia defensiva de la inscripción), que corresponde al Principio de Legitimación Registral y otorga una presunción "iuris tantum"; y b.2) Legitimación extraordinaria de disposición (eficacia ofensiva de la inscripción), que corresponde al Principio de Fe Pública Registral y otorga una presunción "iuris et de iure".

El titular verdadero de un derecho subjetivo está legitimado para

exigir que su derecho se exteriorice mediante la inscripción, y que con ello coincida su titularidad con la situación registral, pero si no actúa, si no inscribe su derecho, no habrá coincidencia entre el titular verdadero y el titular aparente, produciendo una apariencia de titularidad que es protegida por la ley. Por ejemplo, si una persona compra y no registra, el vendedor o anterior titular se convierte en titular aparente porque el comprador, titular real por haber comprado, no aparece en el Registro. Si el titular aparente (inscrito), vende otra vez, no siendo ya dueño, y el segundo comprador sí registra y es de buena fe, queda legitimado. De aquí se desprende el precepto legal que establece que cuando un mismo inmueble es vendido dos o más veces, será válida la compraventa que primero se haya registrado, aunque no sea la primera en efectuarse (artículo 2266).

El Principio de Legitimación Registral deriva de la presunción de titularidad que establece la ley a favor del titular aparente (titular inscrito), presunción que admite prueba en contrario. Por virtud de este principio, el titular registral de un determinado derecho, sea o no verdadero propietario de dicho derecho, puede disponer válidamente de él en favor de tercero de buena fe que lo adquiera en forma onerosa y lo inscriba en el Registro, debido a que la legitimación presume que el derecho registrado existe y que corresponde a la realidad jurídica; que pertenece al titular inscrito, según el asiento; que el titular de la inscripción de dominio o posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito (artículo 3010); y que la presunción opera en contra y a favor del titular inscrito. Este principio legitima el tráfico jurídico del titular inscrito, como dueño y poseedor aún frente al titular verdadero, dentro de la esfera jurídica de éste y mientras no se demuestre la inexactitud del registro, por ser una presunción "iuris tantum". Pero no debemos olvidar que jurídicamente el único dueño verdadero es el de la realidad jurídica porque el derecho se constituyó en la escritura (extrarregistralmente), sin necesidad de la inscripción.

B.- Principio de Fe Pública Registral.- es la legitimación extraordinaria, ofensiva, de disposición, que "consiste en dar valor de prueba plena a las certificaciones y constancias del Registro, siempre - "

y cuando dichas certificaciones sean exactas y respeten el Principio de Continuidad⁴⁷. Expresado de otra manera, significa "tener como verdad - única y total a propósito de un determinado derecho real inmobiliario, exclusivamente los datos que aparecen inscritos en el Registro Público de la Propiedad, tanto para saber si el titular inscrito de ese derecho real puede disponer de él válidamente, como para saber si es válida la adquisición del mismo derecho por un tercero de buena fe que se atuvo a esos datos registrales y confió en ellos para adquirirlo ... No puede alegar buena fe quien tiene conocimiento extra registral de los actos - que deban ser objeto del registro y trata deliberadamente de aprovecharse de la omisión de tal registro".⁴⁸

La situación del tercero adquirente de buena fe, está establecida en el artículo 3009 del Código Civil, que protege los derechos adquiridos por aquél, una vez inscritos, cuando su adquisición, a título oneroso, proviene de la persona que aparece como dueña en el Registro, aun cuando después se anule o resuelva el título de su enajenante. Si del propio registro resulta claramente la causa de la nulidad, el tercero - adquirente es de mala fe y no goza de la protección que este artículo - otorga; lo mismo sucede cuando el acto o contrato que sirvió de antecedente a la inscripción registral se llegara después a anular o a resolver por violación a la ley, o bien, tratándose de contratos gratuitos. Esto último ocasionaría la invalidez de la inscripción del tercero adquirente de buena fe.

Del artículo 3009 que se comenta, se desprenden los siguientes requisitos para que quede protegido legalmente el tercero:

a) Que el derecho del transferente esté registrado, para que por la legitimación podamos presumir que el derecho existe y pertenece al titular (aparente).

b) Que el derecho pase al tercero mediante acto traslativo.

c) Que el adquirente inscriba su derecho.

d) Que la causa de nulidad o invalidez del derecho del otorgante no aparezca claramente en el registro, ni que el acto o contrato sea violatorio de la ley.

e) Que el tercero sea adquirente de buena fe, que consiste "en la ignorancia de la falta de correlación entre la situación registral y la titularidad verdadera; en el desconocimiento del hecho de que la situación es aparente, o sea, que no está acompañada de titularidad".

f) Que la adquisición sea hecha a título oneroso, pues no se protege a los actos a título gratuito.

VI.- INSCRIPCIONES REGISTRALES

La palabra registro tiene tres acepciones: primero se refiere a la nota o asiento o inscripción que se apunta en el folio respectivo; también se refiere al folio mismo donde se hace la anotación o asiento; y al centro o la oficina en que se anotan los asientos y se llevan dichos folios. Para los efectos de este punto, el sentido del vocablo a que nos referiremos será el primero.

La inscripción ha sido definida 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 (Colín Sánchez)"⁴⁹ o bien, como "la toma de razón en algún Registro de los documentos o declaraciones que han de asentarse en él, según las leyes (Gomis Soler y Muñoz)"⁵⁰

La inscripción es una fórmula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros, y deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto, facilitando la publicidad del mismo.

El artículo 3005 dispone 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;

III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el Juez competente, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados

funcionarios y llevar impreso el sello respectivo".

El anterior Reglamento del Registro Público, en su artículo - - 114 definía a la inscripción como "todo asiento principal practicado en el espacio a la derecha de las dos primeras partes del folio correspondiente en relación con los actos jurídicos a que se refieren los artículos 3042, 3069 y 3071 del Código Civil". En cambio, el Reglamento vigente no proporciona definición alguna.

El artículo 3042 indica "En el Registro Público de La Propiedad inmueble se inscribirán:

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, límite y grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles.

II.- La constitución del patrimonio familiar.

III.- los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

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

No se inscribirán las escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448 I y 2448 J de este Código en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario".

Dentro de la fracción IV del artículo anterior, se pueden incluir los siguientes actos, que son objeto de inscripción: adjudicación por herencia; adjudicación por remate; agrupación de predios; aportación

de inmuebles; apeo y deslinde; auto declaratorio de herederos; capitulaciones matrimoniales; cesión de derechos; cédulas hipotecarias; con dominio y copropiedad; crédito de habilitación o avío con garantía hi potecaria; crédito refaccionario con garantía hipotecaria; dación en pago; disolución de copropiedad; disolución de sociedad conyugal; don ciones; embargos; fideicomiso en garantía; fideicomiso traslativo de dominio; fraccionamientos; expropiaciones; hipotecas; informaciones de dominio y posesorias; informaciones sobre construcciones; inmatriculación; juicios arbitrales en relación con bienes inmuebles; modificación al régimen de propiedad; nombramiento de albacea; nombramiento de here deros; permuta de bienes inmuebles; prenda de frutos pendiente; prenda de créditos; poderes y renovación de los mismos; prescripción adquisitiva; resoluciones administrativas; sentencias en juicios de nulidad; servidumbres; usufructo; uso y habitación; subdivisión, lotificación y relotificación de inmuebles; subrogación de derechos; sustitución de acreedores y deudores; títulos de adquisición de inmuebles.

Artículo 3069.- Se inscribirán en los folios de operaciones sobre bienes muebles:

I.- Los contratos de compraventa de bienes muebles sujetos a con dición resolutoria a que se refiere la incisión II del artículo 2310.

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

III.- Los contratos de prenda que menciona el artículo 2859.

Artículo 3071. - En los folios de las personas morales se inscribirán:

I. - Los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuel

ven las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos.

II.- Los instrumentos que contengan la protocolización de los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y de sus reformas, cuando haya comprobado el registrador que existe la autorización a que se refiere el artículo 2746 de este código.

III.- Las fundaciones y asociaciones de beneficencia privada.

Para una mejor exposición de las inscripciones, vamos a clasificar las en atención al tipo de folio en el cual deben ser anotadas. Para este efecto, recordemos que el artículo 17 del Reglamento del Registro Público dispone que los asientos que se originen por las solicitudes y documentos que se presenten al Registro, se practicarán en los siguientes folios: Real de Inmuebles, Real de Muebles, de Personas Morales y Auxiliar.

Cuando son presentados los documentos para su inscripción, se anota la fecha y el número ordinal que les corresponda, pues la prelación entre dichos documentos que ingresan al Registro, se determinará por la prioridad en cuanto a su fecha y número ordinal, salvo lo dispuesto por el artículo 3016, respecto de los avisos notariales (artículo 3015 Código Civil).

Anteriormente, los documentos presentados eran anotados en el Folio Diario de Entradas y Trámite, el cual ha desaparecido, pero se formaba [■]acumulando las hojas que fueren necesarias para contener la relación de los documentos que ingresen al Registro durante una jornada de labores [■](artículo 62 anterior Regto.).

1.- Previene el artículo 18 del Reglamento que la solicitud de entrada y trámite provista de las copias necesarias, tiene el doble ob

jeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento.

La solicitud de entrada y trámite, debe contener: el nombre del solicitante; la ubicación del inmueble, identificación del mueble o la denominación o razón social de la persona moral de que se trate; la naturaleza del acto, y observaciones (artículo 19 Regto.).

2.- En los Folios Reales de Inmuebles y Muebles, así como de Personas Morales, se hacen las siguientes inscripciones (artículos 39 y 74 Regto.):

A.- Notas de Presentación.

B.- Anotaciones Preventivas.

C.- Inscripciones Principales.

D.- Cancelaciones.

E.- Asientos de Rectificación.

A.- Las Notas de Presentación.- es contradictorio el nuevo Reglamento del Registro Público al señalar el lugar en que se deben asentar

éstas: dispone en su artículo 24 que los asientos de presentación (notas) se inscriben en la primera parte del folio, en la columna izquierda de las dos en que éste se divide; en tanto que en su artículo 40 señala que se inscriben en la tercera parte del Folio de Derechos Reales en el que posteriormente se hará la inscripción principal de un documento relacionado con un mismo bien, derecho o persona moral que acaba de presentarse; o de un documento que va a presentarse de acuerdo con sus avisos preventivos que acaban de recibirse.

Las Notas de Presentación deberán contener: la fecha y el número de entrada del documento; así como los datos más importantes de su contenido como son la naturaleza del documento y del acto o negocio de que se trate; los bienes o derechos objeto del título presentado; y los nombres de los interesados o contratantes; y cuya anotación en los folios debe hacerse dentro de las 24 horas siguientes a la presentación de dicho documento para su registro, y deberán estar rubricadas por el registrador que las practique. Tratándose de los avisos preventivos, la Nota de Presentación debe contener, además, la fecha y número de ingreso de los avisos, la operación y finca de que se trate, así como la fecha de la escritura o documentos por inscribirse y la fecha de su firma (artículos 3016 y 3060 Código Civil).

Las Notas de Presentación preparan o anuncian una inscripción principal que va a practicarse posteriormente en la primera parte del mismo folio y que no se puede anotar todavía por dos razones: primero porque existe una imposibilidad física de practicar de inmediato todas las inscripciones completas del gran número de documentos inscribibles que diariamente entran al Registro; y segundo porque aún no se presenta al Registro el documento inscribible que se encuentra en proceso de formación o de expedición. La finalidad de estas notas es prevenir a los terceros de que está tramitándose una posterior inscripción principal respecto de una finca.

B.- Anotaciones Preventivas.- "son 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 afecta o grava el bien o el derecho que ampara dicha inscripción⁵¹. Con estas anotaciones, el registrador deja constancia de situaciones que afectan el contenido de la inscripción, aunque sin modificar su esencia.

Las anotaciones y las inscripciones son distintas: atendiendo a la forma, las anotaciones se practican en la tercera parte del folio respectivo y las inscripciones en la primera parte, dependiendo normalmente aquéllas de la existencia de estas últimas; y atendiendo a su naturaleza, la anotación es un asiento o inscripción transitorio, mientras que la inscripción es definitiva, aunque cumplidas algunas condiciones legales, la anotación puede convertirse en inscripción definitiva.

El objeto de la anotación es dejar constancia 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 hace la anotación.

De acuerdo con el artículo 3043 del Código Civil: "Se anotarán preventivamente en el Registro Público:

I.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquéllos;

II.- El mandamiento y el acta de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;

III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohiban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;

V.- Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;

VI.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852;

VII.- El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;

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

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

Los efectos de la anotación preventiva son dar prioridad o preferencia al que hizo la anotación, sobre cualquier adquirente del inmueble a que se refiera dicha anotación, siempre y cuando su adquisición sea posterior a ésta (la anotación); así como el de dar preferencia también para el cobro de un crédito hipotecario o prendario en su caso, sobre cualquiera otro de fecha posterior a la anotación (artículo 3044-1o. párrafo).

El cierre del registro, es decir, la imposibilidad de efectuar nuevas inscripciones o anotaciones en relación con un derecho inscrito, a no ser la cancelación de la propia anotación preventiva, sólo se produce en los casos mencionados en las fracciones IV y VIII del artículo transcrito y en los términos de la resolución judicial correspondiente.

En el caso de las fianzas (fracción VI), la anotación no producirá el cierre del registro, pero si el fiador enajena o grava los bienes raíces al margen de cuya inscripción aparece la anotación y de la operación resulta la insolvencia del fiador, dicha operación se presumirá fraudulenta en términos del artículo 2854 (artículo 3044, 2o. párrafo).

En el caso de expropiaciones u ocupaciones temporales de inmuebles (fracción VII), la anotación servirá únicamente para que conste la afectación en el Registro del inmueble sobre el que hubiere recaído la declaración; pero bastará la publicación del decreto relativo en el Diario Oficial de la Federación, para que queden sujetos a las resultas del mismo, tanto el propietario o poseedor, como los terceros que intervengan en cualquier acto o contrato posterior a dicha publicación respecto del inmueble afectado, debiendo hacerse la inscripción definitiva que proceda, hasta que se otorgue la escritura respectiva, salvo el caso previsto por alguna ley en que se establezca que no es necesario este requisito (artículo 3044, 3o. párrafo).

Salvo los casos en que la anotación cierre el registro, los bienes inmuebles o derechos anotados podrán enajenarse o gravarse, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación (artículo 3045), ya que por regla general, la anotación preventiva no impide que el titular registral del derecho real inmobiliario afectado con la anotación, pueda enajenar o gravar después de dicha anotación, en favor de un tercero, ese derecho real, pero por medio de la multitudada anotación el tercero queda advertido del riesgo que puede perjudicarlo.

Las anotaciones preventivas se caracterizan por su temporalidad (son anotaciones de duración limitada), su eventualidad (su contenido puede resolverse en un determinado sentido o en su contrario) y su medialidad (no tienen un fin en sí mismas, sino que se convierten en otra inscripción o se cancelan). Después de la anotación preventiva, sobreviene necesariamente otro asiento posterior, que será una inscripción

segunda si el derecho anotado se consolida a favor del anotante, o será una cancelación si el derecho perdió su virtualidad. Estas anotaciones son asientos provisionales que garantizan el desarrollo judicial de una acción personal o real, que tiende eventualmente a variar una situación real inscrita.

Por principio, en el Registro sólo se inscriben la propiedad o los demás derechos reales, pero excepcionalmente también se inscriben los derechos personales o de crédito, cuando así lo dispone expresamente la ley, servidumbre, el embargo de un inmueble o el arrendamiento de una finca por un período mayor de seis años o cuando se anticipen rentas por más de tres años (artículos 2446 y 3042-III).

Las anotaciones preventivas se inscriben en la tercera parte del folio (artículo 26 Regto.).

C.- Inscripciones Principales.- son aquellas que hacen referencia a uno de los fenómenos de la vida de los derechos reales o de las personas morales (Gomis Soler y Muñoz).⁵²

Respecto del Folio Inmobiliario, las inscripciones principales pueden ser inscripciones de propiedad o dominio y se asientan en la columna derecha de la primera parte del folio; o inscripciones de garantías reales y limitaciones de propiedad que se inscriben en la segunda parte del folio o de gravámenes y limitaciones (artículos 24 y 25 Regto.). En cuanto al Folio Mobiliario las inscripciones principales son las inscripciones de ventas condicionales o con reserva de propiedad y la constitución de prenda, que se anotan en la primera y segunda parte del folio, respectivamente (artículo 3069). Por lo que toca al Folio de Personas Morales que tengan su domicilio en el Distrito Federal se ocupa la primera parte del folio para anotar la constitución, reformas y disolución de las asociaciones y sociedades civiles y sus estatutos, así como también de las fundaciones y asociaciones de asistencia privada (artículos 3071 Código Civil y 71 Regto.).

También son inscripciones principales las que se anotan en los Folios Auxiliares, tales como las sentencias de interdicción o de quiebra o de concurso de acreedores y las capitulaciones matrimoniales de sociedad conyugal.

D.- Cancelaciones. - "Es el acto procedimental a través del cual se anula y deja sin efecto (parcial o totalmente) una anotación o una inscripción, por haberse transmitido o extinguido un derecho, en todo, o en parte únicamente"⁵³. También pueden definirse como "el acto de anulación de una inscripción anteriormente practicada en el Registro, a la que se priva para lo sucesivo de todos sus efectos".⁵⁴

Son objeto de la cancelación: las inscripciones o asientos, las anotaciones y las propias cancelaciones. Para que tenga seguridad jurídica el nuevo adquirente de la propiedad o de algún derecho real inscrito en favor del titular que deja de tener tal carácter, es necesaria la cancelación de tal inscripción para que conste registralmente la transferencia, mediante un nuevo asiento o anotación, según el caso, pues la inscripción cancelada es la base de la que va a llevarse a cabo, con motivo del nuevo derecho adquirido. Pueden cancelarse también las notas de presentación o anotaciones preventivas que consignent circunstancias que impliquen adquisición, modificación o extinción de los derechos inscritos, siendo necesario dejar sin efecto esa anotación y sustituirla por otra. Una cancelación puede cancelarse también, en caso de que se aprecie un error manifiesto o por resolución judicial, recuperando su vigencia y efectos legales el asiento erróneo o indebidamente cancelado.

La cancelación que deja sin efecto una inscripción o anotación, produce la extinción del derecho inscrito o anotado, sin que exista necesariamente, al mismo tiempo, adquisición de tal derecho por otro titular, aunque puede existir alguien a quien la cancelación beneficia. Nuestro Código Civil dispone: "Las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero sino por su cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona" y "Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en -

inscripción" (artículos 3028 y 3029).

Las cancelaciones puede ser totales o parciales, según que anulen en todo o en parte los efectos de una inscripción o anotación: Artículo 3033.- "Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total;

I.- Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;

II.- Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado;

III.- Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;

IV.- Cuando se declare la nulidad del asiento;

V.- Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravámen en el caso previsto en el artículo 2325; y

VI.- Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo, hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente".

Artículo 3034.-"Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial:

I.- Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva; y

II.- Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado".

Las cancelaciones se practicarán en la parte correspondiente de los folios donde haya sido inscrito el dominio; o la hipoteca, gravámen o limitación de dominio; o la anotación preventiva; cuya cancelación se está haciendo para hacer constar directa y expresamente que se extinguió y dejó de surtir sus efectos el asiento que antecede a la cancelación haciendo referencia a la causa que la motivo (artículos 47 y 81 - Regto.).

Una inscripción principal de dominio o de otro derecho real puede extinguirse automáticamente, sin necesidad de un asiento especial de cancelación, por la sola transmisión de la propiedad o del derecho real por su titular inscrito a favor de otra persona, en virtud de que, excepción hecha de la copropiedad, un mismo bien o derecho real no pueden estar inscritos a favor de dos o más personas.

Una anotación preventiva también puede extinguirse sin necesidad de un asiento especial de cancelación, por la conversión de dicha anotación en inscripción principal.

Una nota de presentación puede extinguirse mediante el asiento de cancelación (artículo 87 Regto.), o sin necesidad de practicar este asiento cuando la nota de presentación se convierte en la inscripción principal a la que tienda por su naturaleza, verivigracia, la nota de presentación derivada del aviso preventivo del notario, a que alude el artículo 3016, se extingue automáticamente, sin necesidad del asiento de cancelación, por la sola inscripción de la escritura a que hizo referencia el aviso preventivo.

Puede solicitar la cancelación, en aplicación del Principio de Consentimiento, el titular de los derechos inscritos o anotados. Pero - -

también puede decretar la cancelación, la autoridad judicial competente, previo juicio en que el titular inscrito en el Registro ejerza su derecho de defensa, en cumplimiento del artículo 14 de nuestra Constitución Política. También puede decretarse la cancelación de oficio, por el registrador y por consentimiento de los interesados (artículos 3030 y 3031).

El registrador debe cancelar de oficio: a) Los avisos preventivos a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil cuando sea inscrito el testimonio que dió origen al aviso.

b) Las anotaciones preventivas cuando se conviertan en inscripción definitiva o hayan caducado (artículo 84-II Regto.).

c) Las inscripciones relativas a compraventa de bienes muebles, con reserva de dominio o condición resolutoria, cuando haya operado la caducidad de tales inscripciones por el simple transcurso del tiempo, en términos del artículo 86 del Reglamento.

d) Las inscripciones de títulos de propiedad o cualquier otro derecho real sobre inmuebles a favor del que enajena, cuando se inscriba el título a favor del que adquiere, etc. (artículo 3028).

A petición de parte, se cancelarán: a) Las inscripciones relativas a derechos temporales o vitalicios, cuando el interesado acredite el cumplimiento del plazo o el fallecimiento del titular (artículo 82 Regto.).

b) Las inscripciones relativas a gravámenes, cuando sea vendido judicialmente el inmueble gravado y se proceda a la inscripción del testimonio correspondiente (artículo 3033-V).

c) Las inscripciones de cédulas hipotecarias o embargos, siempre y cuando el juez del conocimiento, certifique que han transcurrido dos años sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente (artículo 3033-VI).

d) Las anotaciones preventivas, cuando haya operado la caducidad o se hayan convertido en inscripciones definitivas.

e) Las inscripciones de hipotecas voluntarias o de prenda, a petición del acreedor.

f) Las inscripciones de fianzas convencionales, a petición del acreedor o, en su caso, del fiador, cuando su obligación se extinga por cualquiera de las causas que señala la ley.

g) Las inscripciones de créditos de habilitación o avío o refaccionarios, a petición del acreedor, hecha constar en la forma en que señala la ley.

h) Las inscripciones de mandatos, en los casos de revocación hecha constar fehacientemente.

Por consentimiento de los interesados, se cancelarán: a) Las inscripciones de asociaciones y sociedades civiles o mercantiles, salvo en casos de quiebra.

b) Las inscripciones relativas a fideicomisos.

c) Las inscripciones de contratos de promesa.

d) Las inscripciones de convenios entre particulares.

e) Las inscripciones de emisión de obligaciones o de créditos que han de cubrirse con el producto de la emisión, por acuerdo entre la sociedad emisora y el representante común de los obligacionistas.

f) Las inscripciones de emisión de certificados de participación, - por acuerdo de la institución emisora y el representante común de los tenedores.

Por resolución judicial, se cancelarán: a) Todas aquellas inscripciones y anotaciones que se hayan practicado, en cumplimiento de un auto o de una sentencia judicial (artículos 3030 C.C. y 84-I y 85 Regto.).

b) En general, en todos los casos en que por mandato expreso de la ley, se requiera la intervención del juez o autoridad competente para decretar la nulidad de la inscripción o anotación que haya de cancelarse.

c) Debemos aclarar que tratándose de inscripciones ordenadas por la autoridad judicial, tales como embargos, cédulas hipotecarias, inscripciones preventivas de demanda y otras, es suficiente el consentimiento del acreedor, que se hace constar en escritura pública, para que se practique la cancelación correspondiente, sin necesidad de un mandamiento judicial que lo ordene.

E.- Asientos de Rectificación.- son aquellos que se asientan cuando por causa de error material o de concepto, existe discrepancia entre el título y la inscripción (artículo 3023).

Existe error material "cuando se inscriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de alguno de sus conceptos". El error de concepto se presenta "cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquiera otra circunstancia" (artículos 3024 y 3025). El error material por referirse a equivocaciones de palabras, nombres o cifras cometidas al hacerse una inscripción, no trascienden al contenido de ésta; en cambio, el error de concepto afecta el fondo del título o acto inscrito, cambiando su sentido o contenido.

Para corregir la inscripción afectada por un error material o de

concepto, debe practicarse una nueva inscripción o asiento de rectificación. Cuando se trate de errores de concepto, se requiere la conformidad de todos los interesados para que se haga la corrección, y a falta de unanimidad, sólo la autoridad judicial puede ordenarla (artículo 3026). Los errores materiales pueden corregirse de oficio o a petición de parte (artículo 74 Regto.).

Todos los asientos deben practicarse sin borraduras, testaciones o alteraciones, por lo que si existe una equivocación debe enmendarse con un nuevo asiento que exprese y corrija el error advertido (artículo 48 Regto.).

A pesar de que el artículo 39 del Reglamento no menciona los asientos de rectificación dentro de las clases de asientos que pueden anotarse en los folios, no cabe duda de que son inscripciones que pueden asentarse en dichos folios, por lo que se les incluye dentro de la mencionada clasificación de asientos.

3.- En los Folios Auxiliares pueden hacerse una variedad indefinida de inscripciones, como las relativas a las capitulaciones matrimoniales de la sociedad conyugal; a las sucesiones testamentarias o intestadas; las sentencias de interdicción, de quiebra o de concurso de acreedores, etc.

El número de los Folios Auxiliares lo determinaba el Director del Registro, de acuerdo a las necesidades del servicio (artículo 59-III anterior Regto.), pero el nuevo ordenamiento no hace mención alguna al respecto.

VII.- INTEGRACION DEL SISTEMA REGISTRAL.

El artículo 3042 del Código Civil, de manera enunciativa, señala que actos y títulos deben inscribirse en el registro de la propiedad inmueble. Los artículos 3069 y 3071 hacen lo propio, tratándose del registro de operaciones sobre bienes muebles y registro de personas morales, sólo que estos actos inscribibles están señalados limitativamente. Para tal efecto y atendiendo a la distinta naturaleza de los bienes, actos y contratos a inscribir, indica el artículo 16 del Reglamento, el Sistema Registral se integrará por:

- I.- Registro Inmobiliario;
- II.- Registro Mobiliario; y
- III.- Registro de Personas Morales.

En el punto anterior, relativo a las Inscripciones Registrales, mencionamos el contenido de los artículos 3042, 3069 y 3071, e hicimos un breve análisis de dichas inscripciones. A continuación haremos unas anotaciones más, respecto de los ramos en que deben inscribirse las mismas.

a) En el Registro Inmobiliario deben inscribirse los títulos o documentos en que se consignen los actos o contratos que señala el artículo 3042 del Código Civil, los cuales deben inscribirse en la parte primera del folio, con excepción de aquellos por los que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de hipoteca y de más derechos reales distintos del de propiedad, a los cuales está destinada la segunda parte del folio (artículo 60 Regto.).

En la parte primera del folio, deberán considerarse los siguientes actos (artículo 61 Regto.):

- I.- Las enajenaciones en las que se sujete la transmisión de la -

propiedad a condiciones suspensivas o resolutorias;

II.- Las ventas con reserva de dominio a que se refiere el artículo 2312 del Código Civil, haciendo referencia expresa al pacto de reserva;

III.- El cumplimiento de las condiciones a que se refieren las dos fracciones anteriores; y

IV.- Los fideicomisos en los que el fideicomitente no se reserve expresamente la propiedad del bien fideicomitado.

En la segunda parte del folio, deberán considerarse los actos siguientes (artículo 62 Regto.):

I.- Los contratos de arrendamiento, subarrendamiento o cesión de arrendamiento con las prevenciones que establece el Código Civil;

II.- Los fideicomisos en los que el fideicomitente se reserve expresamente la propiedad del inmueble fideicomitado;

III.- La prenda de frutos pendientes y la de títulos inscritos en el Registro, en los términos de los artículos 2857 y 2861 del Código Civil;

IV.- El nacimiento de la obligación futura y el cumplimiento de las condiciones a que se refieren los artículos 2921 a 2923 del Código Civil;

V.- La constitución del patrimonio de familia; y

VI.- Las afectaciones o limitaciones a que dé lugar la aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

En la tercera parte del folio se harán las anotaciones preventivas de los títulos y documentos que menciona el artículo 3043, mismas que producirán los efectos que señala el artículo siguiente.

En el Ramo Inmobiliario, también deberá hacerse la inscripción de inmuebles que carezcan de antecedentes registrales, la cual ocupará la primera parte del folio (artículos 3046 a 3058).

Para identificar plenamente el inmueble de que se trata, así como el título o acto inscribible y a los participantes en el mismo, los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias señaladas en el artículo 3061, las cuales son:

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

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

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

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

V.- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente -

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

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

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

Las anotaciones preventivas deberán contener, por lo menos, la finca o derecho anotado, la persona a quien favorezca la anotación y la fecha de ésta, y las demás circunstancias que se desprendan de los documentos presentados. Si las anotaciones derivan de embargo o secuestro, deberá expresarse la causa que los haya originado y el importe de la obligación respectiva. Si proceden de una declaración de expropiación, limitación de dominio u ocupación de bienes inmuebles, deberán contener la fecha del decreto respectivo, la de su publicación en el Diario Oficial de la Federación y el fin de utilidad pública que sirva de causa a la declaración (artículo 3062).

b) En el Registro Mobiliario se inscribirán las operaciones sobre bienes muebles, relativas a las compraventas sujetas a condición resolutoria o con reserva de dominio, y los contratos de prenda (artículo 3069).

Las inscripciones en los folios de bienes muebles, indica el artículo 3070, deberán expresar:

I.- Los nombres de los contratantes;

II.- La naturaleza del mueble con la característica o señales que sirvan para identificarlo de manera indubitable;

III.- El precio y forma de pago estipulados en el contrato, y, en

su caso, el importe del crédito garantizado con la prenda;

IV.- La fecha en que se practique y la firma del registrador.

"Habr^á compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero" (artículo 2248).

Desde luego, debemos distinguir entre la compraventa de inmuebles y la compraventa de muebles. La primera se inscribe en el Ramo Inmobiliario y debe revestir una formalidad para su validez: "El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble" (artículo 2316).

La compraventa de inmuebles es siempre un contrato formal: a) puede otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad cuando el valor de avalúo del inmueble no exceda el equivalente a 365 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal; y b) puede otorgarse en escritura pública cuando el valor de avalúo del inmueble exceda de la cantidad que se especifica (artículos 2317 y 2320).

Por el contrario, la compraventa de bienes muebles es un contrato consensual, no requiere de la forma escrita, basta el consentimiento de las partes, ya sea tácito o expreso, para su validez. Sin embargo, es necesario que tales contratos consten por escrito cuando se pacten con condiciones resolutorias, como sucede en las ventas en abonos de bienes muebles susceptibles de identificarse de manera indubitable, en las cuales se establece cláusula resolutoria para el caso de incumplimiento en el pago de uno o varios de dichos abonos; o cuando se trate de contratos en que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que el precio de la misma haya sido pagado, con la finalidad de

poder hacer la inscripción de tales contratos y obtener los beneficios que el Registro otorga en cuanto a la oponibilidad ante terceros - - (artículos 2310-II y 2312).

Para proceder a la inscripción de una operación sobre bienes muebles, se requiere que éstos sean susceptibles de identificación de manera indubitable, que los bienes estén facturados y se encuentren en el Distrito Federal, y que al contrato correspondiente se acompañe la factura o copia certificada, excepto que se trate de ventas con reserva de dominio o sujetas a condición resolutoria, en que no es necesario acompañar la factura si el vendedor no la entregara al comprador sino hasta que hubiere sido totalmente pagado el precio (artículos 67 y 68 Regto.).

En las inscripciones debe constar, además de los datos que indica el artículo 3070, el lugar en donde estén o vayan a estar los muebles objeto de la operación, si consta en el contrato; el pacto de reserva de propiedad, la cláusula resolutoria o la constitución de la prenda; en su caso, los intereses y demás condiciones del contrato; la clase de documento en que se haya hecho constar el contrato respectivo, el funcionario que lo autorice o aquel ante quien se hubiere ratificado; y la naturaleza de los muebles, su marca, modelo, serie, tipo, nombre del fabricante y, en general, todas aquellas características que sirvan para identificarlos de manera indubitable (artículo 69 Regto.).

Una vez inscrita la operación en el Registro Mobiliario, el registrador dejará constancia de los datos de la inscripción al calce del contrato y en la factura, y en ésta, además, la operación efectuada - con el bien a que la misma se refiere (artículo 70 Regto.).

La forma de proceder para cancelar estas inscripciones está prevista en el artículo 85 del Reglamento, el cual previene que la cancelación podrá llevarse a cabo por el consentimiento del vendedor o - acreedor, por decisión judicial, o a solicitud del deudor, siempre que

éste acredite de manera fehaciente el cumplimiento de sus obligaciones. El artículo siguiente expresa que las inscripciones de contratos de ventas de muebles, bien sea con reserva de propiedad o condición resolutoria, caducarán por el simple transcurso del tiempo, a los tres años contados desde la fecha en que debió efectuarse el último pago, salvo que el vendedor hubiera solicitado prórroga de la inscripción por otros dos años, una o más veces.

La prenda es un contrato que facilita las transacciones jurídicas, por lo que tiene importancia desde el punto de vista registral, y se define como "un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago" (artículo 2856).

Para que se tenga constituida la prenda, es necesario que exista la entrega al acreedor, real o jurídicamente. Se entiende entregada jurídicamente la prenda al acreedor, cuando ésta y el deudor convienen en que quede en poder de un tercero, o bien, cuando quede en poder del mismo deudor, porque así lo haya estipulado con el acreedor o expresamente lo autorice la ley. En estos dos últimos casos para que el contrato de prenda produzca efectos contra tercero, debe inscribirse en el Registro Público ... (artículos 2858 y 2859).

Con fundamento en los artículos 2859 y 3069 fracción III del Código Civil y 144 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el contrato de prenda debe inscribirse. La prenda se constituye fundamentalmente sobre bienes muebles enajenables, que son la garantía que se otorga, con el objeto de que en caso de incumplimiento de la obligación, puedan ser vendidos, y con su producto, efectuar el pago debido. Pero también puede recaer la prenda sobre inmuebles, como es el caso de los frutos pendientes de los bienes raíces, que deben ser recogidos en tiempo determinado, debiendo inscribirse la prenda en el folio que corresponda a la finca respectiva, para que pueda surtir efectos contra tercero (artículo 2857). Debemos hacer notar que en este caso, los frutos están considerados como inmuebles, mientras estén pendientes de los árboles,

pero están destinados a ser bienes muebles, por lo que pueden ser objeto del contrato de prenda que, como indicamos, recae sobre muebles.

c) En el Registro de Personas Morales se inscribirán aquellas que señala el artículo 3071, cuando tengan su domicilio en el Distrito Federal (artículo 71 Regto.).

Las personas morales a que nos referimos son aquellas de carácter civil, es decir, que no se dedican a actividades de especulación comercial, pues éstas están reguladas por el Derecho Mercantil.

Las personas morales de carácter civil son las asociaciones y sociedades civiles y las fundaciones de beneficencia privada; y los actos inscribibles en relación con ellas son la constitución, estatutos, reformas, mandatos, disolución y liquidación.

Las inscripciones referentes a la constitución de personas morales, dispone el artículo 3072, deberán contener:

I.- El nombre de los otorgantes;

II.- La razón social o denominación;

III.- El objeto, duración y domicilio;

IV.- El capital social, si lo hubiere y la aportación con que cada socio deba contribuir;

V.- La manera de distribuirse las utilidades y pérdidas, en su caso;

VI.- El nombre de los administradores y las facultades que se les otorguen;

VII.- El carácter de los socios y de su responsabilidad ilimitada cuando la tuvieren; y

VIII.- La fecha y la firma del registrador.

La asociación es la reunión de varios individuos, de manera que no sea enteramente transitoria, para realizar un fin común que no esté prohibido por la ley y que no tenga carácter preponderantemente económico (artículo 2670).

La asociación civil tiene personalidad jurídica y nace por contrato, el cual debe constar por escrito (artículo 2671).

El artículo 3071, fracción I, determina que se inscribirán en los folios de las personas morales: "Los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos". El término "instrumento" permite que la inscripción se practique con base en un instrumento privado, es decir, que conste por escrito sin intervención de notario, excepto cuando en el contrato constitutivo se transfieran a la persona moral de que se trate, bienes cuya enajenación deba constar en escritura pública.

Los estatutos de las asociaciones deberán inscribirse en el Registro Público para que produzca efectos contra tercero (artículo 2673).

La sociedad civil "es una corporación de carácter privado, está dotada de personalidad jurídica, tiene un patrimonio autónomo y nace también por un contrato en virtud del cual, los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos o esfuerzos para la realización de un fin común de carácter preponderantemente económico, pero que no constituye una especulación comercial (artículo 2688)".⁵⁵

El contrato de sociedad debe constar por escrito, y se otorgará en escritura pública cuando algún socio transfiera a la sociedad bienes cuya enajenación deba hacerse en escritura pública. El contrato de sociedad debe inscribirse en el Registro de Sociedades Civiles para que produzca efectos contra terceros (artículos 2690 y 2694).

Las instituciones de asistencia privada "son entidades jurídicas que con bienes de propiedad particular, ejecutan actos con fines huma-

nitarios de asistencia, sin propósito de lucro y sin designar individualmente a los beneficiados. La ley les reconoce personalidad moral y, por ende, capacidad para tener un patrimonio propio destinado a la realización de sus fines (artículos 1o. y 2o. de la Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el Distrito Federal)"⁵⁶

Las instituciones de asistencia privada pueden constituirse como fundaciones, que se integran mediante la afectación de bienes de propiedad privada, destinados a la realización de los actos asistenciales que son su finalidad; y como asociaciones, donde los socios aportan cuotas periódicas para el sostenimiento de la institución, sin perjuicio de pactar que los asociados contribuyan, además con servicios personales (artículos 4o. y 5o. de la Ley de Instituciones de Asistencia Privada).

Cuando se transmiten inmuebles a una fundación de beneficencia privada, la inscripción debe hacerse en la primera parte del Folio Real Inmobiliario porque se trata de una transferencia de dominio, sin perjuicio de que las fundaciones sean inscritas en el Folio de Personas Morales (artículos 3042-I y 3073-III).

Los estatutos de las instituciones de asistencia privada, sean fundaciones o asociaciones deben constar en escritura pública, la cual debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad (artículo 7o. de la Ley de Instituciones de Asistencia Privada).

Por último, los estatutos de las asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil, así como las reformas de los mismos, se inscribirán en el Folio de las Personas Morales cuando el registrador haya comprobado que existe la autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que puedan realizar sus actividades (artículos 2736, 2738 y 3071-II).

Las inscripciones en los folios relativos a bienes muebles y personas morales, no tienen más efectos que hacer oponibles los actos frente a terceros, y les son aplicables a los registros las disposiciones relativas a los bienes inmuebles, en cuanto sean compatibles con la naturaleza de los actos o contratos que regulan y con los efectos que las inscripciones producen (artículo 3074).

VIII.- EL SISTEMA DEL FOLIO REAL

En sustitución del tradicional sistema de inscripción en libros, el nuevo sistema implantado en el Distrito Federal para el funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, es el Sistema del Folio Real.

Respecto del anterior sistema de Libros del Registro, el artículo 13 del antiguo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, dispone: "Cada libro tendrá cincuenta centímetros de largo por treinta y dos de ancho; cada página un espacio marginal de quince centímetros de ancho; al centro, un espacio de quince centímetros y al margen derecho un espacio de dos centímetros. Los libros deberán estar empastados, forrados de tela y protegidos por esquinas metálicas". ----- En esos quince centímetros de ancho en el centro, se hacen las inscripciones y los del margen se dejan para las anotaciones marginales. Toda inscripción comienza con la mención de la finca, y se debe mencionar en qué lugar del Registro fue registrada con anterioridad esa finca, para relacionar una inscripción con otra.

Los cambios en la legislación registral, se han manifestado también en la implementación de un nuevo sistema de registro, el del Folio Real, que comenzó a operar el 17 de enero de 1979, fecha de la circular número 45 de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, denominada "Sobre el Folio Real y su empleo", que indica "En mérito a lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por el acuerdo número 1478, dictado por el Jefe del Departamento del Distrito Federal el día 10, de diciembre de 1977, esta Dirección dispone: UNICO.- A partir de la fecha de la presente circular, se iniciará el proceso inscriptorio de los documentos presentados a registro utilizando los Folios Reales respectivos, sin perjuicio de continuar practicando las inscripciones en los libros, según el sistema en uso, hasta en tanto inicien su vigencia las correspondientes reformas al Código Civil".

La comisión integrada para formular las reformas del Código Civil, respecto del estudio e instrumentación de un nuevo sistema registral, en la exposición de motivos de su trabajo, indicó: "la comisión ... ha considerado pertinente instituir el Folio Real, que sustituirá a los libros, base del sistema antes mencionado, con el objeto de que a cada finca corresponda un Folio, en donde se inscribirán y anotarán todas las operaciones y actos relacionados con la misma. De esta manera habrá una concentración de datos en un solo instrumento, lo que facilitará la observancia de todos los principios registrales y con ello, gran celeridad en la substanciación del procedimiento registral, mayor seguridad y publicidad registral efectiva".⁵⁷

Algunos países siguen una técnica consistente en el Folio Personal y el Folio Real.

En el Folio Personal, los libros o inscripciones del Registro se manejan por orden cronológico de ingreso de documentos. Esto se complementa con los índices, los cuales se integran atendiendo al nombre de la persona titular de los derechos. Este sistema se basa en el aspecto formal de la publicidad, considerando a la persona como el factor determinante de esa publicidad.

El orden en que se realizan las inscripciones, es de acuerdo con el tipo de derecho o acto inscribible, para lo cual se cuenta con libros independientes, de acuerdo con el tipo de documento y se relacionan a través de anotaciones marginales, para que así, siguiendo las indicaciones del caso, se pueda obtener una información completa sobre la operación o inmueble de que se trate.

Nuestro Código Civil en los artículos 3001, 3011, 3059 y demás relativos, adopta el Sistema del Folio Real. El Reglamento del Registro Público de la Propiedad define al folio como el documento que contiene los datos de identificación de la finca, del bien mueble o persona moral, así como los actos jurídicos que en ellos incidan (artículo 21).

El nuevo Reglamento del Registro Público dispone que la finca, el bien mueble o persona moral constituyen la unidad básica registral (artículo 21), toda vez que además de las operaciones relativas a los inmuebles, en el Registro Público se inscriben también contratos de compraventa y de prenda sobre bienes muebles, y la constitución, reformas y extinción de personas morales. Pero básicamente es un registro de inmuebles, o sea, de las relaciones jurídicas reales sobre bienes inmuebles, razón por la cual "la finca es la unidad básica registral" y el registro de la propiedad inmueble se lleva en un Folio Real para cada finca (artículo 54 Regto.), en el cual se asienta y va anotando su historia. De este modo con el Folio Real se evita que la historia jurídica de cada finca se encuentre dispersa en distintos libros, estableciendo la secuencia de las diversas operaciones mediante notas relacionales.

Según la naturaleza de los bienes o el carácter de las personas morales a inscribir, hay tres tipos de folios de derechos reales, que se identificaban anteriormente por el color de la caja superior derecha del pliego respectivo: folios destinados a operaciones sobre bienes inmuebles (caja azul), folios destinados a operaciones sobre bienes muebles (caja rosa), folios de personas morales de carácter civil (caja anaranjada). De acuerdo con el nuevo Reglamento, los folios ya no son de colores.

El Folio Real consta de tres partes, en su carátula describirá la unidad básica y sus antecedentes; las subsecuentes partes, diferenciadas según el acto, contendrán los asientos que requieren publicidad. Las hojas del folio tienen apartados para anotar el número de entrada, fecha clave de operación, el asiento y firma del registrador. La carátula contiene el rubro indicador del Departamento del Distrito Federal y del Registro Público de la Propiedad, la autorización del folio, los antecedentes registrales, número registral y catastral si lo hubiere, y los datos de identificación de la finca, bien mueble o persona moral de que se trate (artículos 21 - -

y 23 Regto.).

Según la especie de inscripción que haya de practicarse y el tipo de folio que deba contenerla, debe procederse de la siguiente forma:

A.- Folio Real relativo a Bienes Inmuebles.- el Folio Real consta de tres partes; La primera parte se destina a las inscripciones que conforme al Código Civil deben practicarse, principalmente las de propiedad, e incluidas las inmatriculaciones de dominio, y contiene dos columnas: la primera del lado izquierdo para anotar los asientos de presentación; en la columna derecha se practicará la inscripción principal de que se trate, con expresión de todos los datos que previene el Código Civil y el Reglamento respectivo. Cada columna debe estar firmada por el registrador responsable de la inscripción (artículos 24, 39-I y III, 60 y 61 Regto.).

La parte segunda del Folio Real se destina a la inscripción de gravámenes impuestos sobre la finca, limitaciones de dominio a que está sujeta la finca y derechos reales, distintos del de propiedad, a los que éste afecta. Las columnas en que se subdivide esta segunda parte, son iguales a las de la primera, salvo la relativa al acto o contrato a inscribir, cuyo encabezado es distinto (artículos 25 y 62 Regto.).

En la parte tercera e inferior del folio se anotan los asientos que, por disposición de la ley, tienen el carácter de anotaciones preventivas, debiendo procederse a las anotaciones de acuerdo a lo establecido, y las columnas en que se subdivide son iguales a las dos primeras partes (artículos 3043 Código Civil y 26 y 41 a 45 - Regto.).

Si se fusionan dos o más fincas para formar una nueva, se deben cancelar los asientos originales que se conservarán como antecedentes y se harán nuevos folios para las fincas resultantes. En caso contrario, si una finca se divide, se asentarán como fincas nuevas la parte o partes resultantes asignándoles a cada una un folio (artículos 57 y 58 Regto.).

La descripción física de la finca en el folio respectivo puede modificarse en tres casos:⁵⁸

a) Cuando ha habido un error comprobable, por ejemplo, en la venta de una fracción de un predio se mencionó la superficie de aquélla, pero se le asignaron las colindancias de éste, o a la inversa, se mencionó la superficie total, pero se le asignaron las colindancias de la fracción. Se trata en estos casos de errores de concepto que permiten la rectificación del asiento por resolución judicial, a menos que todos los interesados estén conformes en que se haga la modificación (artículos 3023, 3025 y 3026 Código Civil y 75 Regto.).

b) En los casos de obra nueva, cuando se hizo una posterior edificación en un predio ya inscrito, lo cual puede hacerse constar mediante información "ad perpetuam" ante juez de lo civil y protocolizada ante notario (artículos 927 a 930 Código Procedimientos Civiles); o por medio de declaración de voluntad manifestada en escritura pública, siempre que se acredite la propiedad de la construcción; o por declaración ante notario de quien enajena o grave la finca, cuando exista un documento que acredite la pro-

piedad de la construcción (artículo 65 Regto.).

c) En el caso de exceso de cabida, que tiene lugar cuando en virtud de unas diligencias judiciales de apeo y deslinde, con citación a los colindantes y sin oposición de éstos, se verifique que la superficie y medidas de la realidad no concuerdan con las del título respectivo (artículos 932 a 937 Código Procedimientos Cíviles).

B.- Folio relativo a Bienes Muebles.- el Folio Real Mobiliario es similar al anterior, con las modificaciones que se derivan de la propia naturaleza de los bienes a inscribir y del distinto tratamiento que la ley otorga a dicha clase de bienes. Por ejemplo, la descripción del bien mueble de que se trate, misma que deberá constar en la portada del folio respectivo, tendrá que hacer referencia a la especie a que pertenece dicho bien, a las características que permitan identificarlo de manera indubitalbe, al lugar en que estará localizado y, en su caso, a los contenidos de la factura respectiva, etc. (artículos 66 a 70 Regto.).

La primera parte del folio, se destina a inscripciones de Ventas Condicionales, dado que la adquisición de bienes muebles sólo precisa de la publicidad registral, para producir efectos contra terceros, en el caso de que se pacten condiciones resolutorias.

La segunda parte del folio se destina a la Inscripción de Contratos de Prenda, en virtud de que éste es el único gravámen impuesto sobre bienes muebles que necesita registrarse para ser opo-

nible a terceros, siempre que el bien pignorado quede en poder del deudor o de un tercero.

En la tercera parte, se inscribirán las anotaciones preventivas que se refieren al bien o bienes materia de la inscripción principal.

En la columna izquierda del folio, deben anotarse los asientos de presentación.

Una innovación que presenta el nuevo Reglamento, respecto del Folio Mobiliario es el relativo a los libros: "Las operaciones relativas a bienes muebles, se llevarán con el sistema de folio en libros, para lo cual se contará con una serie de libros que contendrán 300 folios, los que serán numerados en forma progresiva (artículo 28)".

C.- Folio relativo a Personas Morales.- el término Folio Real, etimológicamente se refiere a "cosas" y no a personas, pero se hizo extensivo a éstas por la necesidad de registrar aquellos contratos en virtud de los cuales se crea una personalidad jurídica distinta de la de los contratantes. Se creó un folio semejante al "Real" destinado a la inscripción de aquellos actos, mediante los cuales se crean, reforman o extinguen las asociaciones o sociedades de carácter civil y las asociaciones y fundaciones de asistencia privada (artículos 71 a 73 Regto.).

En términos generales, las columnas que integran las tres partes del folio relativo a las personas morales, tiene un empleo semejante a las de los Folios Reales ya mencionados. Las columnas derechas se ocuparán del modo siguiente: la de la primera parte contendrá la descripción de documentos relacionados con la constitución de personas morales de carácter civil o con aquellas que, constituidas en otro Estado cambien su domicilio al Distrito Federal. La columna de recha de la segunda parte está destinada para las inscripciones relativas a reformas introducidas en el pacto constitutivo de la sociedad o asociación de que se trate. En la columna derecha de la tercera parte, se inscribirán los poderes otorgados por la persona moral respectiva.

IX.- LA PRELACION

El registro es potestativo, quedando facultado el titular de la propiedad o de cualquier otro derecho real para hacer la inscripción de su derecho en cualquier tiempo, toda vez que no existe un término legal para la presentación de los documentos, debidamente autorizados, en la oficina registral que corresponda; y puede, inclusive, no inscribir su derecho. Sin embargo, es muy importante que tal inscripción se haga para que pueda acogerse a la protección que el registro otorga frente a terceros, además de la importancia que adquiere el factor tiempo para determinar, en caso de dos o más inscripciones respecto de un mismo inmueble (propiedad) o cualquier otro derecho real, cuál tiene preferencia.

La prelación es una aplicación del Principio de Prioridad, y se tra
duce "en la preferencia que el Registro otorga a derechos del mismo ran-
go, tomando en cuenta el orden cronológico de su ingreso a la oficina re-
gistr^{al} correspondiente"; en otras palabras, "es el derecho que asiste, a
quien presenta un documento, para reclamar prioridad, en cuanto al acto
inscriptorio, respecto ^{de} otros documentos que hayan ingresado al regis-
tro con posterioridad". El antecedente más remoto de la prelación, lo -
constituye el principio clásico que se enuncia "el primero en tiempo es
primero en derecho".

El Código Civil consagra este principio, señalando en su artículo
3013 "La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros
derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Regis-
tro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución. El derecho
real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva
será preferente aún cuando su inscripción sea posterior, siempre que se
dé el aviso que previene el artículo 3016. Si la anotación preventiva se
hiciera con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el de-
recho real motivo de éste será preferente, aún cuando tal aviso se hubie-
se dado extemporáneamente"; y en su artículo 3015 que dispone "La prela-
ción entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se de-
terminará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les
corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el
artículo siguiente".

Como se desprende de los preceptos anteriores, la prelación es básica
en materia registral, garantizando los derechos del titular desde el mis-
mo momento en que presenta los documentos para su inscripción y en tanto
se realiza la inscripción definitiva, pues el sólo hecho de exhibir ta-
les documentos implica su voluntad de beneficiarse de los efectos del re-
gistro. Para este efecto, dentro de las 24 horas siguientes a la presenta-
ción del documento inscribible, debe practicarse una nota de presentación
en la columna marginal izquierda de la respectiva parte del folio en que
deba anotarse después la inscripción principal (artículo 24 Regto.).

Sin embargo, existe la posibilidad de que antes de la presentación del documento inscribible, pueda obtenerse una preferencia a través de los avisos notariales "prepreventivos" y preventivos. Esta excepción la hace el artículo 3015 y la materializa el 3016, tutelando los actos desde el momento en que quedan debidamente formalizados y el notario procede a su instrumentación.

El aviso notarial previene acerca de la inminente inscripción de un título, preservando el derecho o derechos en él consignados que se pretenden registrar, frente a los no inscritos en el Registro, por lo que el aviso notarial también se llama "solicitud de reserva de prioridad".

El aviso "prepreventivo" (se refiere al primer aviso preventivo), expresa Sánchez Medal,⁶⁰ es aquel que da el notario cuando va a otorgarse ante él una escritura de traslación de dominio o de constitución de derechos reales sobre inmuebles, pero antes de otorgarse tal escritura, y al tiempo de solicitar el necesario certificado de gravámenes, teniendo dicho aviso una vigencia de 30 días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud (primer párrafo del artículo 3016). El aviso preventivo es aquel que da el notario dentro de las 48 horas siguientes al otorgamiento de la escritura y cuya vigencia es de 90 días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso (segundo párrafo del artículo 3016).

El aviso preventivo, define Colín Sánchez,⁶¹ "es el acto a través del cual, el registrador ordena se proceda a anotar, al margen del asiento de la finca a que se refiere el aviso o en la columna del Folio Real - destinada para esos fines, que en fecha precisa, se ha firmado una escritura sobre una operación determinada (compraventa, hipoteca, etc.), con el fin de dar publicidad al acto y lograr el efecto jurídico preventivo, hasta en tanto y de acuerdo con el término establecido por la ley, se presenta para su registro la escritura definitiva. El aviso preventivo es un medio establecido por la ley, para dar publicidad, con anterioridad, al acto jurídico que posteriormente se formaliza". Es una medida

legal para otorgar seguridad jurídica a las distintas operaciones relacionadas con la propiedad, protegiendo al tercero adquirente de buena fe que, ignorando la existencia de una operación determinada, pudiera llevar a cabo alguna otra, relacionada con el mismo inmueble.

El aviso preventivo recae sobre las situaciones jurídicas que crean, declaran, reconocen, adquieren, transmiten, modifican, limitan, gravan o extinguen la propiedad o posesión originaria de inmuebles o de cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo, sean inscribibles. Tiene por objeto proteger el acto jurídico celebrado que consta en el protocolo y que después se inscribirá; y su finalidad es hacer constar que se llevo a cabo el acto, a través de la anotación marginal, en el asiento correspondiente a la propiedad, para adquirir el derecho de prelación.

Tanto en el primero como en el segundo avisos preventivos debe mencionarse la operación y la finca de que se trata, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral, y, además, en el segundo aviso, la fecha de la escritura y de su firma. Sin que cause n derechos - se practica una nota de presentación al margen izquierdo del folio correspondiente (artículo 24 Regto.), nota que tiene la respectiva duración de vigencia antes indicada, para que si durante la vigencia del primer aviso preventivo se da el segundo aviso, y después durante la vigencia de éste se presenta al Registro el testimonio para su inscripción, produzca ésta sus efectos en perjuicio de tercero en forma retroactiva, ya que la prioridad se obtiene a partir de la fecha del primer aviso preventivo. Si durante la vigencia del primer aviso preventivo no se presenta el siguiente aviso, o en su caso, el documento que va a ser objeto de la inscripción y que dió origen a los avisos, se dará por extinguido el derecho de prelación. El tercer párrafo del artículo 3016 así lo indica: "Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción su tirará efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación."

Cuando el documento que se pretende inscribir fuere privado, el aviso preventivo deberá darlo el notario, el registrador o el Juez competente que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes; el aviso tendrá vigencia de 90 días y surtirá los mismos efectos que el dado por los notarios en el caso de instrumentos públicos. Si el contrato se ratificara ante el registrador, éste deberá practicar de inmediato el aviso preventivo (último párrafo del artículo 3016).

Con la finalidad de evitar que los avisos notariales se utilicen fraudulentamente en perjuicio de terceros registrales y de acreedores, la vigencia de 30 días naturales del primer aviso no produce el "cierre del registro", porque si en ese plazo y en relación con la misma finca o derechos se presenta para inscripción otro documento contradictorio, éste es objeto de una anotación preventiva en la tercera parte del folio correspondiente para que este último documento obtenga su prelación desde la fecha de su presentación, para el caso de que opere la caducidad con respecto a los avisos y a sus respectivas notas de presentación (artículo 35 Regto.).

Confirma el criterio de la fecha de presentación del documento para decidir su prioridad, la situación que se crea cuando sin inscribirlo, se hubiere suspendido por un defecto subsanable la inscripción de un documento, o cuando por un defecto insubsanable se hubiera denegado la inscripción y después fuere ordenada ésta por la autoridad judicial (artículo 3022), ya que en estos casos se hace una anotación preventiva (artículo 3043, fracción V), para que la inscripción material surta sus efectos retroactivamente, al corregirse el defecto subsanable o al obtenerse la resolución judicial favorable por el interesado (artículos 36, 37 y 38 Regto.).

Para la eficacia de la prelación, además de los avisos notariales preventivos, las notas de presentación y las anotaciones preventivas, también está la Solicitud de Entrada y Trámite que a base de una numeración progresiva durante cada día, de los documentos que se van presentando al Registro, permite la prueba y la observancia de la prioridad -

registral (artículos 18 a 20 Regto.).

Finalmente, se hace la inscripción definitiva del derecho anotado previamente, misma que surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación los produjo (artículo 3017).

La inscripción definitiva, la cancelación del derecho anotado y la caducidad, provocan la extinción de la anotación del aviso preventivo.

La anotación preventiva se transforma en inscripción, cuando la persona a cuyo favor estuviere constituida, adquiere definitivamente el derecho anotado. Al convertirse en inscripción definitiva, el aviso se cancela automáticamente, surtiendo efectos contra terceros, a partir del momento en que se anotó, siempre que el testimonio respectivo se presente dentro del término establecido por la ley; en caso contrario, su registro sólo producirá efectos a partir de su presentación en el Registro.

Para concluir, a continuación se transcribe la importante aclaración que en relación con este tema, hace el maestro Colín Sánchez: "En términos generales, para la legislación civil, la prioridad se ganará desde el momento mismo en que se constituye el derecho real (manifestación de voluntad de los contratantes protocolizada por el notario), en cambio, para el Registro Público, la prioridad surge a partir del instante de la presentación del instrumento notarial correspondiente en la oficina registral respectiva. Es a esto último a lo que algunos autores llaman prioridad directa, en contraposición a la indirecta que se manifiesta a través de las certificaciones en que se deja constancia, entre otras, de que la celebración del acto jurídico de que se trata, se produjo dentro del término correspondiente a la vigencia de la certificación y que, dado el caso de un tercero interviniente, el derecho está asegurado en cuanto al titular inscrito que lo va a transmitir, obteniéndose así un alto grado de confianza en los negocios sobre derechos reales, puesto que, de tal modo, se constituye una prueba irrefutable de la prioridad. Es indudable que, asegurar la prelación o prioridad es un acto correspondiente al

procedimiento registral y un requisito de procedibilidad que se complementa con el llamado principio de rogación o instancia, a cargo del interesado mismo; principio que, una vez satisfecho y cumplimentado por el registrador, genera todos los efectos del caso".⁶²

CITAS BIBLIOGRAFICAS

C A P I T U L O I I

- 1.- COLIN SANCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Segunda edición. Ed. Porrúa, S. A. México, 1979. Pág. 17.
- 2.- Ibidem.
- 3.- CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Tercera edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1976. Pág. 215.
- 4.- Citado por CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. cit. Pág. 216.
- 5.- Op. cit. Pág. 224.
- 6.- Citado por DE PINA, Rafael. Op. cit. Pág. 224.
- 7.- Ibidem.
- 8.- Ibidem.
- 9.- Ibidem.
- 10.- Ibidem.
- 11.- SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Octava edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1986. Pág. 533.
- 12.- LOZANO NORIEGA, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil: Contratos. Segunda edición. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. México, 1970. Pág. 735.
- 13.- CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. cit. Pag. 219.

- 34.- Op. cit. Pág. 555.
- 35.- Op. cit. Pág. 816.
- 36.- CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. cit. Pág. 245.
- 37.- Ibidem.
- 38.- CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. cit. Pág. 246.
- 39.- Op. cit. Pág. 828.
- 40.- Ibidem.
- 41.- Op. cit. Pág. 83.
- 42.- Op. cit. Pág. 84.
- 43.- COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. cit. Pág. 85
- 44.- Ibidem.
- 45.- Op. cit. Págs. 251 y ss.
- 46.- Citado por CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. cit. Pág. 252
- 47.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. Pág. 829.
- 48.- SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op.cit. Págs. 549 y 550.
- 49.- Op. cit. Pág. 101.
- 50.- Citado por DE PINA, Rafael. Op. cit. Pág. 229.
- 51.- COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op.cit. Págs. 103 y ss
- 52.- Citado por DE PINA, Rafael. Op. cit. Pág. 229.
- 53.- COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. cit. Pág. 108.

- 54.- DE PINA, Rafael. Op. cit. Pág. 231.
- 55.- COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. cit. Pág. 262.
- 56.- Idem. Pág. 263.
- 57.- Idem. Pág. 42.
- 58.- SANCHEZ MEDAL, Ramón, Op. cit. Pág. 542.
- 59.- COLIN SANCHEZ, Guillermo, Op. cit. Pág. 94.
- 60.- Op.cit. Pág. 558.
- 61.- Op. cit. Pág. 183.
- 62.- Op. cit. Págs. 94 y 95

CAPITULO III

LA INMATRICULACION JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA DE BIENES INMUEBLES

I.- CONCEPTO DE INMATRICULACION

La función del Registro Público de la Propiedad es dar publicidad a los bienes inmuebles en él inscritos, sin embargo, existen inmuebles que por no estar inscritos y permanecer en un régimen de clandestinidad, ocasionan un estancamiento en el desarrollo social. Para evitar esta situación, fue necesario introducir en el nuevo sistema registral el Procedimiento de Inmatriculación en el Registro Público de la Propiedad, mismo que está regulado por los artículos del 3046 al 3058 del Código Civil vigente.

El Procedimiento de Inmatriculación permite incorporar al Registro Público de la Propiedad, los bienes inmuebles que carecen, hasta la fecha, de antecedentes registrales y que, por lo mismo, permanecen en la clandestinidad y son objeto de numerosos fraudes al realizarse su enajenación.

El problema de la existencia de inmuebles no inscritos en el Registro Público es antiguo, "no sólo en la Ciudad de México, sino también en muchas regiones del país, desde tiempos ancestrales, personas de escasos recursos han amparado su propiedad con simples contratos privados, en muchas ocasiones hasta hechos constar en un papel de estraza, y con base en ello, han venido transmitiendo un inmueble de generación en generación. Semejante fenómeno, acarrea como consecuencia, la clandestinidad mencionada, y con ello, evasión fiscal e imposibilidad, para quienes estén ubicados en esa hipoteca, de ser sujetos de crédito. La complejidad de los problemas de dominio que se originan en las grandes ciudades, plantea la necesidad de establecer medidas encaminadas a proscibir la clandestinidad, razón por la cual, la incorporación de bienes sustraídos hasta la fecha a la inmatriculación, por diversas causas, reportará grandes ventajas. El procedimiento de inmatriculación a cargo del Registro Público de la Propiedad, reporta innumerables -

beneficios en torno a la propiedad, ya que aún, el más eficiente sistema registral, no conduciría a resultados plenamente positivos mientras pueden permanecer sustraídos a él, inmuebles que en todo caso le compete "abarcar".¹

Toda inscripción en el Registro Público debe estar precedida por otra, en una secuencia no interrumpida entre adquisiciones y transmisiones de derecho, lo que la doctrina ha denominado Principio de Tracto Sucesivo, que en relación con el Principio del Consentimiento, en virtud del cual se requiere el consentimiento del titular del derecho inscrito que va a resultar perjudicado por la inscripción, significa que no puede registrarse nada que no emane de una inscripción anterior y que tampoco puede registrarse derecho alguno que no aparezca inscrito a nombre del anterior titular. Sin embargo, la inmatriculación viene a constituir la excepción a estos principios, toda vez que no existen en el registro, antecedentes registrales respecto del inmueble que se pretende inmatricular, mismo que se va a incorporar, por primera vez, al Registro Público por medio de un procedimiento judicial o administrativo, haciendo posible establecer, desde ese momento, la historia registral de dicho inmueble.

La primera inscripción que se haga de un inmueble no inscrito, ya sea respecto de su transmisión o posesión o de cualquier derecho real que sobre el mismo se constituya, debe hacerse en el folio de derechos reales que para dicho inmueble se abra, inmatriculándolo de esta manera, quedando sujeto desde ese momento al régimen registral, de tal manera que cualquier operación que en relación al mismo se efectúe con posterioridad, deberá constar en el Registro.

En el año de 1979 en que se publicaron las reformas al Código Civil en materia de Registro Público de la Propiedad y en el entonces nuevo Reglamento del mismo Registro, se incluyó el Capítulo de la Inmatriculación, el cual substituyó los Capítulos relativos al Registro de Informaciones de Dominio y a las Inscripciones de Posesión.

En las recientes reformas hechas al Código Civil, mismas que se publicaron el jueves 7 de enero de 1988, se estructuró totalmente el capítulo denominado "De la Inmatriculación"; proporcionando una definición de este concepto, especificando las clases de inmatriculación que existen y señalando los casos de procedencia de las mismas.

² Respecto del concepto de Inmatriculación, el autor Ramón Sánchez Magdal expresa que "en un sentido amplio pudiera entenderse por inmatriculación de un determinado bien raíz, su anotación por vez primera en el folio real o folio de derechos reales que establece para cada finca el nuevo sistema registral", y en sentido restringido "es la incorporación al Registro Público de la Propiedad de un determinado inmueble que no tiene en él antecedentes registrales, por no estar inscrito dicho bien a favor de persona alguna en el propio Registro, según certificación que al efecto expida este mismo".

³ Rafael de Pina Vara define a la inmatriculación, señalando que, en sentido amplio, "es la inscripción o anotación en registro público de personas, cosas, actos o derechos, con objeto de dar publicidad a su existencia y, alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente", y en sentido restringido, "es la incorporación de una finca al Registro de la Propiedad, introduciéndola de este modo en la vida registral".

Sobre el particular, el primer párrafo del artículo 3046 reformado de nuestro ordenamiento civil, nos proporciona la siguiente definición: "La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales ..." Para realizar cualquiera de los tipos de inmatriculación que adelante se estudian (judicial y administrativa), dispone este mismo párrafo que "es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito..."

Por nuestra parte y con fundamento en las ideas apuntadas, podemos

señalar que la inmatriculación es la incorporación de un bien inmueble, por primera vez y por medio de un procedimiento judicial o administrativo, al Registro Público de la Propiedad cuando dicho inmueble no tiene antecedente registral alguno, en virtud de que el mismo, según se acredita con el certificado que expida el propio Registro, no está inscrito a favor de una determinada persona, con la finalidad de establecer, a partir de ese momento, la historia registral de tal inmueble.

Para obtener la inmatriculación judicial o administrativa, es requisito indispensable exhibir un certificado que el propio Registro Público de la Propiedad expida previamente, haciendo constar que el bien objeto de la propiedad o de la posesión que se pretende inmatricular no está inscrito a favor de persona alguna. Para tal efecto "el director del Registro Público podrá allegarse información de otras autoridades administrativas", como dispone el segundo párrafo del artículo 3046 que se comenta. La certeza que otorga este certificado no es suficiente por la dificultad que presenta la búsqueda de una inscripción en los libros (anterior sistema registral) y en los folios (sistema vigente); además de los distintos registros que existieron con jurisdicciones diferentes hasta antes de centralizarlos en el actual Registro Público; por otra parte es un principio general de todo procedimiento que los hechos negativos no se prueban.

El tercer párrafo del artículo 3046 en comentario, establece los dos procedimientos que la ley contempla para obtener la inmatriculación: "El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa ..."

1.- Inmatriculación de Propiedad.

La propiedad es el derecho real por excelencia, que mayor protección jurídica ha recibido, y que constituye el origen de los demás derechos reales, según lo explica la teoría tradicional. Mucho se ha escrito sobre la justificación o reprobación de esta institución, pero lo cierto es que

ha venido evolucionando al parejo del pensamiento filosófico y constituye el derecho real más completo que otorga a su titular todas las ventajas económicas de la cosa objeto del mismo.

La propiedad surge después de la posesión; esta última "nace concomitantemente con la sociedad; es la necesidad biológica del contacto entre el satisfactor y la persona que lo va a aprovechar; pero cuando la sociedad llega al suficiente desarrollo psicológico de distinguir el hecho del derecho, cuando llega a preocuparse de si ese contacto con el satisfactor es o no legítimo, entonces nace la institución jurídica de la propiedad".⁴

La propiedad es una creación de la ley, pues el hombre tenía sobre las cosas el derecho que le daba la fuerza con que las defendía y conservaba, hasta que otro hombre más fuerte lo privaba de ellas. Entonces la ley civil estableció un vínculo entre la cosa y la persona que la había adquirido, vínculo al que se le llama derecho de propiedad, que es distinto e independiente de la posesión. Mientras que la propiedad es un derecho, la posesión es un hecho; se puede ser propietario sin poseer la cosa y poseerla sin ser propietario; la propiedad puede conservarse aunque se pierda la posesión, y ésta también puede conservarse aunque se pierda la propiedad. Normalmente la propiedad y la posesión van unidas y se presume que el poseedor de una cosa es propietario de la misma, a menos que se demuestre que poseedor y propietario son personas totalmente distintas, como dispone el artículo 798 del Código Civil vigente.

No siendo la finalidad de este punto, un análisis exhaustivo del derecho de propiedad, nos concretaremos a mencionar las distintas definiciones que sobre el mismo han proporcionado las leyes y los autores, adhiriéndonos al concepto proporcionado por el maestro Rafael Rojina Villegas,⁵ quien, aplicando la definición del derecho real a la propiedad, define a ésta como "el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto".

De la anterior definición, se desprenden las siguientes características del derecho de propiedad:

- a) Es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata.
- b) Este poder jurídico se ejerce sobre una cosa o bien corporal, aunque también puede ejercerse sobre bienes incorporales, v.gr., el espacio aéreo.
- c) La finalidad de ejercer el poder jurídico es el aprovechamiento total de la cosa, por medio del uso, disfrute o disposición de la misma, a través de actos de administración o de dominio.
- d) Se establece una relación jurídica entre el propietario o sujeto activo y la demás gente o sujeto pasivo, considerado este último como sujeto pasivo universal, constituido por el resto de personas que integran la comunidad, lo que determina que este derecho sea oponible a todo el mundo.

Leopoldo Aguilar Carvajal⁶, siguiendo las ideas del maestro Rojas, define a la propiedad como "el derecho real, por el cual una cosa se encuentra sometida al poder jurídico de una persona, en forma directa, exclusiva y perpetua, para que ésta pueda retirar todas las ventajas económicas que la cosa sea susceptible de prestarle, siendo este derecho, como todo derecho real, oponible a todo el mundo".

Rafael de Pina Vara⁷ expresa: "la propiedad es el derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de tercero".

Cabe mencionar dentro de las definiciones legales de la propiedad la propuesta por el artículo 544 del Código de Napoleón: "la propiedad es el derecho de gozar y disponer de la cosa de la manera más absoluta, con tal de que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos"⁸. Nuestros Códigos Civiles de 1870, 1884 y 1928 se apartaron del - - -

carácter absoluto consagrado en esta definición, considerando a la propiedad no como un derecho absoluto sino como un derecho que autoriza a su titular o propietario de una cosa para gozar y disponer de ella con las limitaciones que fijan las leyes, y sólo dentro de esta esfera puede considerarse lícita la disposición y el goce de la cosa sobre la que la propiedad recae.

El artículo 830 de nuestro ordenamiento civil no proporciona la definición de propiedad, sino que se limita a señalar las facultades del titular del derecho: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes". El derecho de gozar del bien significa obtener de él los frutos que pueda producir para disfrutarlos, y disponer es el derecho del titular para usar la cosa de manera libre, pudiendo cambiar su forma, enajenarla o destruirla.

Por ser la propiedad un derecho protegido por la ley civil, el ejercicio del mismo no puede ser contrario a ella ni dañar los derechos de los demás individuos de la sociedad. El legislador de 28 impone al propietario la obligación de usar y disponer de los bienes en forma que no perjudique a la colectividad (artículo 16), por lo que no hay un estado de libertad absoluta que pueda implicar acción o inactividad del propietario, quien no es libre de abandonar sus bienes o emplearlos en forma que perjudique a terceros, lo cual significa que la propiedad no es absoluta.

El legislador permite e impone limitaciones concretas al derecho de propiedad, principalmente la expropiación en términos del segundo párrafo del artículo 27 de nuestra Constitución Política y del artículo 831 del Código Civil; y la limitación que prohíbe al propietario el abuso del derecho, considerándose ilícito el ejercicio del mismo cuando no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario, como determina el artículo 840.

Por lo anterior y por ser la propiedad el derecho real más importante, la ley contempla las dos vías, judicial y administrativa, para inmatricu-

larla cuando no existe registro alguno respecto del inmueble de que se trata.

Con la inmatriculación se abre el folio respectivo de derechos reales, inscribiendo la propiedad del inmueble en favor de la persona que la haya obtenido judicial o administrativamente. La inscripción de la propiedad deberá hacerse en la primera parte del folio, ya que "la primera inscripción de cada finca será de dominio o de posesión" (artículos 3059 Código Civil y 16-I, 17-1, 21, 24 y 54 Regto.).

2.- Inmatriculación de Posesión.

La posesión es un hecho jurídicamente protegido y el fundamento de esa protección ha sido analizado por la doctrina. Durante mucho tiempo los romanos únicamente aplicaron el concepto de posesión a los derechos reales, y posteriormente lo extendieron a los derechos personales (servidumbres), considerando esta última como cuasi-posesión. Nuestra legislación admite la posesión de derechos, sin distinguir si son reales o personales, pues además de ejercerse la posesión sobre una cosa (derecho de propiedad), también se ejerce sobre otros derechos que no son reales, como el derecho de crédito y los constitutivos del estado de las personas.

La posesión de derechos personales es diferente a la posesión de derechos reales que pueden existir sobre una cosa y que constituyen la posesión en que todo el mundo piensa cuando no se hace especificación que permita pensar en otra cosa, y que es el tipo de posesión a que nos referiremos en este trabajo, es decir, la posesión de bienes inmuebles. El artículo 790 del Código Civil no define a la posesión, sólo señala que "Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho... Posee un derecho el que goza de él", estableciendo una distinción entre poseer una cosa y poseer un derecho, lo cual es innecesario porque en ambos casos la posesión es la misma, pues lo que se posee es el derecho de propiedad sobre la cosa, no la cosa misma, pero recordemos que esta distinción tiene su origen en el derecho romano que identificó la cosa objeto del derecho con el derecho de propiedad, considerando que poseer el derecho de propiedad equivale a poseer

la cosa misma, derivándose de esta confusión la distinción entre posesión de cosas y posesión de derechos que encontramos en el precepto legal que se comenta.

En el Diccionario Jurídico Mexicano, tomo VII,⁹ encontramos los siguientes conceptos de la institución jurídica de la posesión:

a) La posesión es el poder físico que se ejerce sobre una cosa, con intención de portarse como verdadero propietario de ella (Foignet).

b) La posesión es un estado de hecho que consiste en retener una cosa en forma exclusiva, llevando a cabo sobre ella los mismos actos materiales de uso y de goce que si fuera el propietario de la misma (Pianciol).

c) La posesión es un hecho jurídico consistente en un señorío ejercido sobre una cosa mueble o inmueble, que se traduce por actos materiales de uso, de goce o de transformación, llevados a efecto con la intención de comportarse como propietario de ella o como titular de cualquier otro derecho real (Bonnetcase).

d) La posesión es el poder físico que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre una cosa para su aprovechamiento total o parcial, o para su custodia, como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal, o de una situación contraria aderecho (Rojina Villegas).

Como se contempla en las anteriores definiciones, la posesión es un poder de hecho que se ejerce sobre un bien corporal, caracterizado por dos elementos: el corpus, que es la aprehensión material de la cosa; y el animus o intención de disponer de esa cosa como si fuera propia.

El fundamento de la posesión, desde el punto de vista legislativo, que la hace merecedora de la protección jurídica, lo encontramos en el artículo 798, que dispone: "La posesión da al que la tiene, la presunción de propie

tario para todos los efectos legales. El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído". Resulta claro que la posesión se protege porque generalmente el poseedor de una cosa es el propietario de la misma, estableciéndose esta presunción de propiedad en favor de aquel que ejerce sobre una cosa un poder de hecho o que goza del derecho, exceptuándose el caso del detentador, quien retiene una cosa en virtud de una situación de dependencia respecto del propietario de esa cosa, a efecto de satisfacer un interés ajeno, es decir, en provecho del propietario, excepción contenida en el artículo 793.

Siendo la posesión, como hemos señalado, un hecho que la ley civil protege por producir consecuencias jurídicas, el legislador ha establecido el procedimiento respectivo para inmatricular la posesión de bienes inmuebles, haciendo efectiva de esta manera la mencionada protección. Para tal efecto, el Código Civil contempla tanto la vía judicial como la administrativa, para inmatricular la posesión de un inmueble.

Las inscripciones de posesión deberán hacerse en la segunda parte del folio de derechos reales, pues el artículo 60 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad dispone que en la primera parte del folio se inscribirán los actos o contratos a que se refiere el artículo 3042 del Código Civil, excepto la hipoteca y demás derechos reales distintos de la propiedad, entre los que encontramos a la posesión, a los cuales está destinada la segunda parte del folio.

II.- INMATRICULACION POR RESOLUCION JUDICIAL.

A partir de las reformas de 1979 quedaron contenidas en el Capítulo de la Inmatriculación, lo que anteriormente estuvo regulado como informaciones de dominio e inscripciones de posesión, por los antiguos artículos 3023 y 3024 a 3028 del Código Civil, las cuales son, en términos genera-

les, informaciones ad perpetuum, mismas que deben protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, una vez hecha su tramitación en la vía de jurisdicción voluntaria. La anterior afirmación se desprende de lo dispuesto por el antiguo artículo - - 3002, fracción XIII del Código Civil: "Se inscribirán en el Registro: El testimonio de las informaciones ad perpetuum promovidas y protocolizadas de acuerdo a lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles", en relación con el artículo 927 del código procesal que señala: "La información ad perpetuum podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate: I. De justificar algún hecho o acreditar un derecho; II. Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar - el dominio pleno de un inmueble, y III. Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real ..."

El artículo 3046 anterior a las reformas publicadas el día 7 de enero de 1988, no distinguía entre inmatriculación judicial y administrativa, sólo señalaba que la inmatriculación se practicaría:

I.- Mediante información de dominio;

II.- Mediante información posesoria;

III.- Mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período, por lo menos de cinco años;

IV.- Mediante la inscripción del decreto publicado en el "Diario Oficial" de la Federación que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto; y

V.- Mediante la inscripción del contrato privado de compraventa - - autenticado en los términos del artículo 3005, fracción III acompañado - del certificado de no inscripción de la finca y de un plano de la misma.

Como se advierte en el texto transcrito (fracciones I y II), la inmatriculación se equipará a las informaciones ad perpetuam, ya que puede practicarse mediante información de dominio o posesoria, excediendo también los límites de aquella porque puede proceder, además, por decreto de autoridad administrativa.

Por lo que toca al procedimiento de inmatriculación, éste se encuentra regulado por el Código de Procedimientos Civiles, en su artículo 122, fracción III, que corresponde a las notificaciones por edictos; sin embargo, en la ley sustantiva también se hayan establecidas normas procesales reguladoras del mismo procedimiento, en los artículos 3046 a 3058 del Código Civil. Además, el Código Adjetivo, en sus artículos 927 a 931, contiene los preceptos procesales que regulan lo relativo a las informaciones ad perpetuam.

Los casos de procedencia de la inmatriculación ordenada por resolución del juez competente, están establecidos en el actual artículo 3046, fracción I, que dispone: "La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

- a) Mediante información de dominio, y
- b) Mediante información posesoria ..."

El primer caso es procedente cuando se trata de inscribir la propiedad adquirida por prescripción, y el segundo si se pretende inscribir el hecho de la posesión apta para prescribir. Ambas informaciones (de dominio y de posesión) se recibirán de acuerdo con lo dispuesto por el Código Adjetivo de la materia mediante el procedimiento denominado información ad perpetuam, al cual hemos hecho referencia en líneas anteriores.

Conforme a lo establecido por el primer párrafo del artículo 3047 del Código Civil, el que haya poseído un bien inmueble por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlo, y carezca de título de -

propiedad para acreditar su derecho; o bien, que teniendo dicho título, éste sea defectuoso y, por lo mismo, no es susceptible de inscripción, puede acreditar la prescripción, obteniendo una declaración judicial de propiedad mediante una información de dominio, promovida en vía de jurisdicción voluntaria ante el juez competente, en los términos del Código de Procedimientos Civiles.

Para obtener la declaración judicial de propiedad, el inmatriculante debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Presentar el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad para acreditar que el predio no está inscrito;

b) Declarar que carece de título de propiedad o que el título que tiene no es inscribible por defectuoso, y

c) Acreditar que ha estado poseyendo el predio, durante el plazo de cinco años anteriores a la solicitud, y con los requisitos a que se refiere la fracción I del artículo 1152 del Código Civil, es decir, poseer el predio por el plazo indicado, en calidad de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente.

El segundo párrafo del artículo 3047 dispone: "Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad".

Entonces el juez declarará que es propietario, quien ha sido poseedor, una vez que se hayan cumplido los requisitos y el procedimiento establecidos en el artículo 122, fracción III del Código de Procedimientos Civiles, que en la parte conducente expresa que procede la notificación por edictos cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro

Público de la Propiedad, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas. Los edictos deben publicarse por tres veces, de tres en tres días, en el Boletín Judicial, en el Boletín del Registro Público y en un periódico de los de mayor circulación si se tratare de inmuebles urbanos situados en el Distrito Federal. Si fueran predios rústicos se publicarán además en el Diario Oficial de la Federación en la misma forma y términos indicados. Los edictos deben fijarse en lugares públicos. El contenido de la solicitud será: mencionar el origen de la posesión, el nombre de la persona de quien en su caso la obtuviera el solicitante, del causahabiente de aquélla si fuere conocido; la ubicación precisa del bien y sus colindancias; un plano autorizado por ingeniero titulado si fuere predio rústico o urbano sin construir; el nombre y domicilio de los colindantes. Terminada la publicación se correrá traslado de la solicitud a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fuere conocido, al Ministerio Público, a los colindantes, al registrador de la propiedad por el término de nueve días. Contesten o no y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juez, al vencerse el último término del traslado, abrirá una dilación probatoria por treinta días. Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata. La sentencia se pronunciará después del término de alegar, dentro de ocho días. En este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos. La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substancia como en los juicios ordinarios.

El texto anterior del artículo 3047 establecía el procedimiento para obtener la inmatriculación del predio, acudiendo ante el juez competente para rendir ante él una información de dominio con tres testigos, para acreditar la consumación de la prescripción adquisitiva, con citación del Ministerio Público, del registrador de la propiedad, de los colindantes, de la persona que tenga catastrada la finca a su favor o a cuyo nombre se expidan las boletas del impuesto predial, y previa la publicación de la solicitud por tres veces, de tres en tres días, en un periódico de amplia circulación y en el Boletín del Registro Público.

La actual redacción del artículo 3047, aparecida en las reformas del día 7 de enero de 1988, es más breve porque no contiene descrito el procedimiento, lo cual sería repetitivo si tomamos en cuenta que dicho precepto nos remite a las disposiciones del Código Adjetivo, al señalar que el poseedor del predio a inmatricular "podrá ocurrir ante el Juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles", y este ordenamiento en sus artículos 927 a 931 señala los pasos para rendir las informaciones ad perpetuum, y en su artículo 122, fracción III hace lo propio, tratándose de la inmatriculación en términos generales.

La declaratoria del juez de que el poseedor se ha convertido en dueño se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y de esta manera quedará inmatriculado el predio. Es importante hacer una observación respecto de esta afirmación que contempla el segundo párrafo del artículo 3047 vigente. La redacción anterior disponía: "Comprobada debidamente la posesión, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de la prescripción, y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será protocolizada e inscrita en el Registro Público", es decir, imponía como requisito que la declaración judicial que concedía la información de dominio (también la información posesoria), debía protocolizarse para inscribirse en el Registro Público; requisito que no está contemplado en el texto vigente. Entonces, ¿debe cumplirse esa formalidad para inscribir la resolución judicial o sin el protocolo procede su inscripción? Hagamos algunas reflexiones para responder esta pregunta. La ley sustantiva (artículo 3047) nos remite a la ley adjetiva (artículos 927 y siguientes) para rendir las informaciones de dominio y posesoria. La ley adjetiva impone mayores requisitos que la sustantiva, entre otros el de protocolizar las informaciones ad perpetuum: "Las informaciones se protocolizarán por el notario que designe el promovente y aquél extenderá testimonio al interesado para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, si así procediere" (artículo 930). En consecuencia, debe cumplirse este requisito respecto de la forma que deberá revestir la declaración judicial para que surta efectos de título de propiedad, -

así pues, propiamente no es la resolución judicial la que se inscribe en el Registro sino el título que, por virtud de esa resolución convierte al poseedor en propietario. Por lo tanto, la resolución judicial sí debe protocolizarse ante notario público para que pueda inscribirse, pues de lo contrario el registrador denegará la inscripción.

El procedimiento de inmatriculación judicial mediante información de dominio, se tramita en vía de jurisdicción voluntaria, conforme a lo dispuesto en el artículo 927, fracción II del Código Adjetivo.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sostenido la siguiente tesis: "Conforme al artículo 3023 del Código Civil (del Estado de Guerrero), concordante con el artículo 3047 del Código Civil del Distrito Federal) el que tenga una posesión jurídica de bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad, podrá demostrar ante el juez competente, que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles, pero se requiere que el inmueble no esté inscrito a favor de ninguna persona en el Registro Público de la Propiedad; si está inscrito, el procedimiento que debe seguir es el indicado en el artículo 1156 (concordante con el mismo numeral del Código Civil del Distrito Federal), ésto es, debe promover el juicio contra el que aparezca como propietario de los mismos bienes en el Registro. De lo anterior se sigue que una información ad perpetuum promovida respecto de un inmueble inscrito, es ineficaz para demostrar la posesión, y en consecuencia, para adquirir por prescripción (SCJN Jurisprudencia, Tesis de Ejecutorias, 1917-1985. Apéndice al SJF, Cuarta parte, Tercera Sala, México, 1985, p. 481)." ¹⁰

En la tesis transcrita se pone de manifiesto la importancia del requisito establecido por el artículo 3046 del Código Civil, consistente en la presentación del certificado que expida al Registro Público que acredite que el bien inmueble que se pretende inmatricular no está inscrito, porque sólo en este caso procederá la información ad perpetuum para - -

demostrar la posesión y adquirir el inmueble por prescripción.

El efecto de la declaración judicial pronunciada como consecuencia de la información de dominio rendida, es hacer constar que la posesión es apta para prescribir y que se ha consumado la prescripción adquisitiva para que el registrador proceda a la inmatriculación del predio, sin perjuicio de los derechos de tercero, como lo establece el artículo --- 3049 del Código Civil.

El segundo caso de procedencia de la inmatriculación por resolución judicial, es el que se obtiene mediante información posesoria (artículo 3046, fracción I, inciso b). Este caso opera cuando el poseedor está en posesión del inmueble por un tiempo menor del establecido por la ley para que opere la prescripción en su favor, siempre y cuando dicho bien no esté inscrito en el Registro Público a nombre de persona alguna. El poseedor puede acudir al juez competente en vía de jurisdicción voluntaria, a fin de acreditar dicha posesión mediante una información posesoria ajustada al procedimiento de información ad perpetuum que establece el Código de Procedimientos Civiles, y previa la protocolización ante notario de las diligencias correspondientes, la resolución dictada por el juez competente se inscribirá en el Registro Público. A partir de la fecha de la inscripción, se computará el plazo de cinco años para que se produzca la prescripción. Una vez transcurrido este tiempo, sin que en el Registro aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, lo que acreditará el promovente mediante el certificado correspondiente, éste podrá solicitar que se declare judicialmente adquirida la propiedad en su favor por haberse consumado la prescripción, pues la inscripción de la posesión prepara el posterior procedimiento declarativo de propiedad adquirida por prescripción (artículo 3048).

La inmatriculación por resolución judicial mediante información posesoria tiene por objeto: a) atribuir a la posesión la publicidad registral; b) establecer la certeza del tiempo transcurrido de la posesión, y c) tener a la posesión inscrita como apta para prescribir, es decir, con

las características, de buena fe, pacífica, continua, pública y en con-
cepto de propietario.¹¹

Las inscripciones de posesión deben expresar las circunstancias -
exigidas para las inscripciones previstas en el Reglamento del Registro
Público.

El caso de la oposición de un tercero a la inmatriculación por -
resolución judicial está contenido en el artículo 3049. Cuando cualquier
persona se considere con derecho a los bienes cuya propiedad o posesión
se solicite inscribir por resolución judicial, podrá hacerlo valer ante
el juez competente.

La presentación del escrito de oposición suspende el procedimiento
de información ad perpetuam por tratarse de una jurisdicción voluntaria.
La controversia para determinar quien tiene mejor título entre dos pro-
prietarios o poseedores, se deduce ejercitando la acción publiciana o -
plenaria de posesión (artículo 9o. del Código de Procedimientos Civiles),
por medio de un juicio contencioso y no en jurisdicción voluntaria.

Si el procedimiento de información de dominio o de posesión estuviere
se concluido y aprobado, el juez deberá hacer del conocimiento del Direc-
tor del Registro Público de la Propiedad la demanda de oposición para que
suspenda la inscripción, y si ya estuviese hecha, para que haga la anotación
de la demanda. Esta anotación es preventiva y retrotrae sus efectos
a la fecha de iniciación de la información, sea que haya o no prosperado
la acción en el momento de su anotación. La vigencia de la anotación es
de seis meses para hacer valer en juicio el derecho por ella protegido, -
ya que si el opositor no promueve durante ese tiempo en el procedimiento
de oposición, quedará éste sin efecto, asentándose la cancelación de la -
anotación preventiva por haber caducado.

En el análisis anterior hemos mencionado que la finalidad de la inma-
triculación por resolución judicial es inscribir la propiedad adquirida

por prescripción (mediante información de dominio), o inscribir la posesión apta para prescribir (mediante información posesoria), pero qué de bemos entender por prescripción.

La prescripción, dispone el artículo 1135 del Código Sustantivo, - "es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley". El artículo 1136 agrega que "la adquisición de bienes en vi tud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de - obligaciones por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción ne gativa".

Presenta un doble aspecto la prescripción: por una parte, es ad quisitiva o usucapición, es decir, tiene por efecto convertir al poseedor en propietario, pues es un medio de adquirir la propiedad, siempre que - transcurra el tiempo que establece la ley y reuna los requisitos siguie ntes: que se posea en concepto de dueño, en forma pacífica, continua y - pública (artículo 1151). Por otra parte, la prescripción también puede - ser liberatoria o extintiva de obligaciones por el solo transcurso del tiempo, razón por la que se le conoce como prescripción negativa (articu lo 1158).

Para que opere la prescripción adquisitiva o positiva o usucapición se requiere la presencia de dos elementos: la posesión y el tiempo. En cuanto a la posesión remitimos al lector al punto I, inciso 2 del presen te capítulo para su lectura, agregando que "Sólo la posesión que se ad quiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción" (artículo 826).

En cuanto al tiempo que debe transcurrir para que opere la prescrip ción positiva, el artículo 1152 establece los siguientes plazos para - prescribir los bienes inmuebles:

I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;

II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y públicamente;

IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

Se dan dos hipótesis para hacer valer la prescripción:

A) Si el bien inmueble está inscrito en el Registro Público de la Propiedad a favor de alguna persona, el poseedor deberá promover juicio en vía ordinaria, en contra de la persona que aparezca como propietario del inmueble, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que el promovente se ha convertido en propietario; y la sentencia que declaró procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público, pues le servirá de título de propiedad al poseedor (artículos 1156 y 1157).

En esta hipótesis también debe demandarse del Director del Registro Público, la nulidad o la cancelación de la inscripción anterior en que consta el dominio, porque no puede estar inscrito, al mismo tiempo, un mismo inmueble a favor de dos o más personas, excepto tratándose de copropietarios, en términos del artículo 3010.

B) La segunda hipótesis, que es la que nos interesa por tratarse de la inmatriculación, se presenta cuando el inmueble no está inscrito

en el Registro Público de la Propiedad a favor de una determinada persona, y se pretende obtener la prescripción de ese predio mediante una información de dominio o una información posesoria para inscribirlo, por primera vez, en el Registro Público. En líneas anteriores hemos señalado que el poseedor puede registrar su posesión aún antes de que opere la prescripción, convirtiéndose en propietario mediante la declaración judicial respectiva cuando ha transcurrido el plazo legal de cinco años, contados desde la inscripción de posesión respectiva, para prescribir el inmueble en su favor; o bien, el poseedor puede obtener la declaración judicial de prescripción mediante información de dominio cuando haya poseído por el tiempo y con las condiciones exigidas por la ley, pero carezca de título de propiedad o el que tenga sea defectuoso. Procedimientos que debe promover en diligencias de jurisdicción voluntaria, acompañando a su promoción el certificado expedido por el Registro Público en que conste la no inscripción del inmueble que va a inmatricular.

Por lo anterior, podemos establecer la diferencia que existe entre demandar la prescripción adquisitiva de un inmueble y solicitar al Juez competente la inmatriculación del predio, diferencia que se encuentra en la inscripción o falta de inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad. Si existe el registro del predio, el promovente deberá deducir, en juicio ordinario civil, la acción de prescripción prevista por el artículo 1156 del Código Civil, a fin de acreditar que se ha consumado la prescripción en su favor, dirigiendo la demanda en contra del titular inscrito y demandando también, del Director del Registro Público, la nulidad o cancelación de la inscripción de dominio que esté hecha en favor de dicho titular. En cambio, la acción que previene el artículo 3047 del Código Civil, a la cual podemos llamar acción de inmatriculación, procederá cuando el inmueble no esté inscrito en el Registro Público a favor de una determinada persona, es decir, cuando no exista un titular de la propiedad o de la posesión inscritos, lo que determina que su tramitación sea en la vía de jurisdicción voluntaria.

De conformidad con el texto anterior del artículo 3046, fracción -

III, también por resolución judicial procedía la inmatriculación cuando se hubiere dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período, por lo menos de cinco años. Sin embargo, con las reformas de enero de 1988, ya no es el juez a quien corresponde ordenar la inmatriculación en este caso, sino al Director del Registro Público de la Propiedad (artículo 3046, fracción II, inciso c).

El último caso de procedencia que señalaba el artículo 3046, fracción V, relativo a la inscripción del contrato privado de compraventa para inmatricular el predio, ya no aparece en el texto vigente del mencionado artículo.

III.- INMATRICULACION POR RESOLUCION ADMINISTRATIVA.

La inmatriculación por resolución administrativa es aquella decretada por el Director del Registro Público de la Propiedad (artículo 3050).

Los casos de procedencia están señalados en la fracción II del artículo 3046 del Código Civil que dispone lo siguiente. La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

1. Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público federal o local un inmueble.
2. Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto.

Este caso estaba previsto en el antiguo artículo 3046, fracción IV, aunque expresado en otros términos, pues señalaba que procedía la inmatriculación mediante la inscripción del decreto que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o -

títulos que se expidan con fundamento en aquél decreto.

3. Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051 - del Código Civil.

4. Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del Código Civil.

5. Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 del Código Civil.

A continuación explicaremos en qué consisten cada uno de los casos que se mencionan.

1. La inmatriculación por resolución administrativa proceda para - inscribir el decreto que incorpora o desincorpora un inmueble del dominio público, y en estos dos casos será ordenada de plano por el Director de la Institución (artículo 3050).

Recordemos en este punto que, al estudiar en el primer capítulo la clasificación de los bienes, mencionamos que existen bienes del dominio público, los cuales constituyen el patrimonio del Estado, mismo que está compuesto por los bienes de uso común; bienes del dominio privado de la Federación, de los Estados y del Distrito Federal; y bienes destinados a un servicio público. Son dos los medios que el Estado utiliza para incrementar su patrimonio, uno es la expropiación y otro la compraventa.

Cuando el Estado expropia a los particulares sus bienes, el decreto expropiatorio deberá inscribirse en el Registro Público, inmatriculando como bienes del Estado los que han sido expropiados, como si se tratara

de la primera inscripción de dichos bienes.

El caso contrario consistente en la desincorporación de un predio del dominio público para su enajenación a los particulares, está contemplado también por la ley. Al respecto, el legislador establece que la inmatriculación se practicará respecto del decreto o del título expedido con base en ese decreto en que consta la enajenación.

2.- El tercer caso de estudio de la inmatriculación administrativa es el que procede para obtener la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble.

Es título fehaciente y suficiente aquel que constituye "la prueba indubitable del acto jurídico atributivo de la propiedad que no ha sido inscrito".¹²

En términos del artículo 3051, el solicitante de la inmatriculación deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Acreditar la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla, es decir, que tenga pleno valor probatorio. De acuerdo con el artículo 327 del Código de Procedimientos Civiles, los documentos autorizados por los fedatarios hacen prueba plena, como son los testimonios de las escrituras públicas y las escrituras originales mismas; los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargo público en ejercicio de sus funciones; los documentos auténticos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos, o los dependientes del gobierno federal, de los Estados, de los Ayuntamientos o del Distrito Federal, etc.

b) Acreditar que el título tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud, o exhibir el o los títulos de sus causantes con la antigüedad citada, títulos que deben ser fehacientes y

suficientes para adquirir la propiedad.

c) Manifiestar bajo protesta de decir verdad si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor, en su caso.

d) Acompañar las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si las hubiere.

No olvidemos que además de los requisitos anteriores, debe cumplirse con el establecido por el artículo 3046, acompañando a la solicitud el certificado expedido por el propio Registro que acredite que no está inscrito el predio.

3.- El cuarto caso de procedencia, lo constituye la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, para lo cual el interesado debe ocurrir directamente ante el Director del Registro Público para acreditar que ha operado la prescripción, sujetándose al procedimiento que establece el artículo 3052:

I.- El interesado presentará solicitud que exprese:

a) Su nombre completo y domicilio;

b) La ubicación precisa del bien, su superficie, colindancias y medidas;

c) La fecha y causa de su posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma;

d) Que la posesión que invoca es de buena fe;

e) El nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo el peticionario, en su caso, y los del causante de aquélla si fuere conocido; y

f) El nombre y domicilio de los colindantes.

II. A la solicitud, el interesado deberá acompañar:

a) El documento con el que acredita el origen de la posesión, si tal documento existe;

b) Un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique en forma indubitable el inmueble; y

c) Constancia relativa al estado catastral y predial del inmueble, - si existieren.

III. Recibida la solicitud el Director del Registro Público la hará del conocimiento, por correo certificado y con acuse de recibo, de la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante, si fuere conocido, así como de los colindantes, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a sus derechos convenga.

El Director del Registro Público, además, mandará publicar edictos - para notificar a las personas que pudieren considerarse perjudicadas, a costa del interesado por una sola vez en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, y en un periódico de los de mayor circulación, si se tratare de bienes inmuebles urbanos. Si los predios fueren rusticos, se publicarán además por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación.

IV. Si existiere oposición de las personas mencionadas en el párrafo anterior, el Director del Registro Público dará por terminado el procedimiento, a efecto de que la controversia sea resuelta por el Juez competente.

V. Si no existiere oposición, el Director del Registro Público señalará día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante deberá probar su posesión, en concepto de propietario y por el tiempo exigido por el Código Civil para prescribir, por medios que le produzcan convicción, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

El Director del Registro Público podrá ampliar el exámen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho.

VI. La resolución administrativa del Director del Registro Público será dictada dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia a que se refiere la fracción anterior, concediendo o denegando la inmatriculación y declarando, en el primer caso, que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme al Código Civil se requieran para adquirir por virtud de la prescripción; dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya.

4.- El quinto caso indica: la inmatriculación administrativa se obtiene mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, es decir, en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. Para tal efecto, el interesado deberá observar el procedimiento que establece el artículo 3052, con excepción de que en la audiencia a que se refiere su fracción V, el solicitante deberá probar su posesión presente, por los medios que produzcan convicción al Director del Registro Público, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

Para que proceda la inmatriculación de la posesión en la vía administrativa el poseedor debe ser de buena fe, ya sea que haya entrado en la posesión por medio de un título suficiente para darle derecho de poseer,

o bien, que ignore los vicios de su título que le impiden poseer con derecho (artículo 806). Además, debe poseer en concepto de propietario, pacífica, continua y públicamente (artículo 1151), lo cual le permite a la posesión ser apta para prescribir.

Es un presupuesto del procedimiento de inmatriculación administrativa que no exista controversia sobre la propiedad o posesión del inmueble que se pretende inmatricular. Si se presenta alguna oposición una vez concluido el procedimiento y aprobada la inmatriculación, el Director del Registro Público suspenderá la inscripción, si aún no la hubiere practicado, y si ya estuviese hecha, anotará la citada oposición en la inscripción respectiva. Esta anotación tiene una vigencia de seis meses, plazo dentro del cual el opositor deberá promover ante el juez competente, en vía ordinaria civil, el juicio respectivo, ejercitando la acción pública si la controversia se refiere a la inmatriculación de propiedad, o la acción plenaria de posesión si la oposición versa sobre la inmatriculación de posesión. Si la demanda es favorable para el opositor, los efectos de la sentencia se retrotraerán al momento de la anotación preventiva o de la suspensión del trámite de inmatriculación. En caso de que no promoviere el juicio respectivo, la oposición quedará sin efecto por haber caducado la orden de suspensión del procedimiento de inmatriculación o la anotación preventiva, siendo ésta la que da publicidad a la existencia del juicio de oposición.

Sólo por mandato judicial contenido en sentencia irrevocable, puede modificarse o cancelarse la inmatriculación judicial y la administrativa, toda vez que las autoridades no pueden revocar ni modificar por sí sus propias resoluciones sino por orden de autoridad competente. En el juicio correspondiente en que se pronuncie la resolución que modifique o cancele la inmatriculación, agrega el artículo 3057, debe ser parte el Director del Registro Público para el efecto de que sea oído y que la sentencia que se dicte produzca efectos en su contra.

Los artículos 3056 y 3058 contienen disposiciones de forma para realizar las inscripciones. El primero de estos artículos indica que la

inscripción de la propiedad o de la posesión en el folio correspondiente, se efectuará una vez que haya sido ordenada la inmatriculación por cualquiera de las dos autoridades facultadas para ello por la ley y se haya cubierto el pago de los derechos respectivos. El artículo 3058 prohíbe la inscripción de las informaciones judiciales o administrativas de dominio o de posesión cuando se violen los programas de desarrollo urbano o las declaratorias de usos, destinos o reservas de predios, expedidos por la autoridad competente, o no se hayan satisfecho las disposiciones legales aplicables en materia de división y ocupación de predios, a menos que se trate de programas de regulación de la tenencia de la tierra aprobados por la autoridad.

IV. IMPROCEDENCIA DE LA INMATRICULACION INMOBILIARIA ADMINISTRATIVA

Vivimos dentro de un régimen de derecho, en el que tiene privacía el Principio de la Supremacía Constitucional. Siendo la Constitución Política de nuestro país, la Norma Fundamental, la Ley de Leyes, encontramos en ella el conjunto de principios esenciales bajo los cuales está organizado jurídica y políticamente el Estado Mexicano. En efecto, "los órganos de poder reciben su investidura y sus facultades de una fuente superior a ellos mismos, como es la Constitución, la cual está por encima de ellos como ley suprema".¹³

La Constitución consagra los derechos fundamentales del individuo o garantías individuales, que "expresa y concretamente se sustraen de la ¹⁴invasión del Estado". El capítulo primero de la Constitución, que comprende 29 artículos, se refiere a los derechos fundamentales, aunque existen dispersos en los restantes artículos de la Constitución algunos otros de esos derechos.

Las garantías constitucionales envuelven y tutelan los derechos fundamentales de la persona humana, como son la vida, la libertad, la seguridad

jurídica, la propiedad y la posesión, que constituyen los valores superiores de todo individuo.

Dentro de los principios tutelados por nuestra Carta Magna, está el de Seguridad Jurídica,¹⁵ mismo que comprende las Garantías de Audiencia y Legalidad, que están contenidas en los artículos 14 y 16 constitucionales y que imponen a todas las autoridades del país, independientemente de su función, jerarquía o naturaleza, la obligación de apegarse estrictamente a la ley cuando dictan resoluciones que afectan la esfera jurídica de los particulares.

El artículo 14 constitucional demarca una gran línea divisoria para que el Estado respete el status jurídico de la persona humana en todos los órdenes, en su esfera de libertad, seguridad, igualdad y propiedad, como zona vedada y prohibida a la intromisión del Estado.

Para efectos de este estudio, únicamente mencionaremos el segundo párrafo del artículo 14 constitucional, el cual dispone: "Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento (aquí está consagrada la Garantía de Audiencia) y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho (en esta parte consagra la Garantía de Legalidad)".

Los términos empleados en este párrafo: vida, libertad, propiedades, posesiones y derechos, tienen gran importancia porque las expresiones en sí mismas no indican el alcance que les ha dado la jurisprudencia. Por lo que toca a las palabras "propiedades y posesiones", que son las que nos interesan, su extensión es amplia. La propiedad se refiere a cualquier tipo de propiedad, ya sea particular, comunal o ejidal, originaria o derivada, de muebles o inmuebles, etc.; y la posesión puede ser de cualquier género, de buena o mala fe, de muebles o inmuebles, etc.

En cumplimiento del artículo 14 constitucional nadie puede ser privado de la propiedad o de la posesión de un bien inmueble sino mediante juicio. Para la correcta interpretación de este artículo, juicio es el procedimiento seguido ante las autoridades judiciales o administrativas, antes de afectar jurídicamente la esfera de un particular.

El mismo precepto reitera la prohibición de los tribunales especiales, ya sean judiciales o administrativos, contenida en el artículo 13 de nuestra Carta Magna, pues el juicio debe seguirse ante un tribunal ya existente, éste es, ante el órgano del Estado previamente establecido, - ya sea judicial o administrativo, con facultad o capacidad legal para dirimir controversias o dictar resoluciones en los conflictos.

Se entiende por tribunales especiales aquellos creados "ex-profeso" para juzgar un hecho concreto que ya ha ocurrido; no se trata de tribunales previa, sino posteriormente establecidos. Todos los jueces y tribunales tienen fijada su competencia y jurisdicción en normas jurídicas generales, abstractas e impersonales; y de esta manera queda establecida qué autoridad es la competente para juzgar los actos previstos en las leyes, a fin de resolver las situaciones concretas que se presentan en la práctica. Asimismo, dichos órganos jurisdiccionales tienen carácter permanente, mientras una ley no modifique su competencia y organización.

Las Garantías de Audiencia y Legalidad contenidas en este artículo, no sólo deben observarse en materia judicial, sino en todo procedimiento, por lo que las autoridades administrativas también deben cumplir "las formalidades esenciales del procedimiento".

Las formalidades esenciales del procedimiento son aquellos actos sin los cuales, en cualquier momento del juicio o procedimiento, quedaría una persona en estado de indefensión, porque son actos indispensables y necesarios para que la autoridad judicial o administrativa pueda tener elementos suficientemente equitativos para emitir una resolución. Por lo tanto, estaremos en presencia de una violación a las formalidades esenciales

o sustanciales del procedimiento cuando una persona quede en estado de indefensión para invocar lo que a su derecho convenga, en virtud de que no fueran observados debidamente los actos procesales o procedimentales, tanto en un procedimiento judicial como en uno administrativo; rompiéndose el equilibrio procesal que debe existir entre las partes, lo que provoca que una de ellas quede en desventaja procesal y resentida, por esa situación, una resolución adversa de la autoridad.

En aplicación del Principio General del Derecho que dice: "a ninguna persona se le puede condenar (a la pérdida de un derecho, cualquiera que sea, o al incremento de sus obligaciones) sin haber sido oído y vencido en juicio", puede expresarse que conforme a las Garantías de Audiencia y Legalidad "nadie puede ser privado de su vida, de su libertad, de sus propiedades, posesiones o derechos, sin antehaber sido oído y vencido en juicio, concediéndole todas las oportunidades que previene la ley para invocar su defensa".

Por medio de la Garantía de Audiencia se deben respetar los siguientes requisitos en favor de todos los individuos:

1.- Hacer del conocimiento de la persona que se ha iniciado una instancia, reclamación o demanda en su contra, ya sea de un particular o del Estado, para que quede enterado de quién le reclama, qué le reclama, por qué le reclama y con base en qué le reclama.

2.- Debe haber sido suficientemente notificado e informado de la naturaleza de la litis, reclamación o demanda, ya sea judicial o administrativa.

3.- El curso de la reclamación o demanda debe ventilarse a través de un procedimiento legalmente organizado, en el cual se le dé la oportunidad suficiente y razonable para invocar lo que a su derecho convenga, para fijar la litis o el motivo de la reclamación, para probar, para alegar, etc.

4.- La persona debe tener derecho a un tratamiento igualitario respecto de otros casos similares o de la contraparte, si se trata de una contienda procesal, de manera que los plazos y los términos, y las condiciones y requisitos de los actos procedimentales sean iguales para todos.

5.- Por último, la resolución, sentencia o laudo que se pronuncien deben ser congruentes con los puntos debatidos, con las pruebas aportadas y, en general, con el desarrollo del procedimiento.

Con esta garantía constitucional se pretenden evitar prácticas injustas, arbitrarias o totalitarias que puedan hacer víctimas a las personas de actos privativos de la vida, de la libertad, de la propiedad, de sus posesiones o derechos, sin darles oportunidad de defensa en cualquier momento del procedimiento, ya sea antes, durante o después del mismo. "La protección jurídica otorgada al hombre en su vida, libertad, propiedades, posesiones y derechos ... surgió porque con demasiada frecuencia las autoridades, arbitrariamente, abusando del poder y sin proceso alguno, imponían a los gobernados las más duras penas y éstos carecían de medios jurídicos para defenderse".

La Garantía de Legalidad contenida en la parte final del segundo párrafo del artículo 14 constitucional, obliga a las autoridades administrativas y judiciales a emitir sus resoluciones conforme a las leyes, mismas que deben haber sido expedidas con anterioridad al hecho que se juzga, es decir, que se trate de leyes vigentes.

Por su parte, el artículo 16 de nuestra Carta Magna consagra también la Garantía de Legalidad. La primera parte de este precepto, que nos interesa, dispone: "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". Esta norma constitucional está dirigida a todos los individuos para evitar que se causen molestias a sus personas, a sus familias, en su domicilio, en sus papeles y posesiones, si no es con una orden escrita,

fundada en una disposición legal y motivada, y expedida dicha orden por una autoridad que de acuerdo con una ley en vigor tenga facultades expresas para realizar esos actos.

El acto de molestia debe recaer sobre la persona, la familia, el domicilio, los papeles y posesiones de los particulares. Molestar significa causar un perjuicio o agravio al particular. Para que este acto pueda ser afectatorio, debe constar en mandamiento escrito, es decir, en una constancia escrita que plasme el acto de autoridad con arreglo a la Constitución.

Los actos de autoridad son cualquier determinación jurídica: ley, reglamento, laudo, ejecución, resolución administrativa, sentencia de cualquier naturaleza, que pronuncie una autoridad. La Constitución exige que estos actos se omitan por escrito para que el particular sepa en qué lo obligan y los límites de esta obligación y los cumpla, si está conforme con ellos, o bien, para preconstituir una prueba y poder atacarlos si los considera injustos.

Por otra parte, le permite al particular conocer el motivo y fundamento de la autoridad que justifican su actuación a la luz de la Constitución, porque el acto en sí mismo debe estar fundado y motivado. Fundar y motivar son dos condiciones y requisitos para actuar con legalidad.

Fundar, desde el punto de vista formal, es justificar a la luz del derecho el acto de autoridad, o sea, expresar los artículos o supuestos normativos en que se apoya el acto de autoridad para evitar que sea arbitrario.

Motivar, desde el punto de vista material, es justificar el acto de autoridad a la luz de los hechos, es decir, describir las circunstancias, motivos y situaciones de hecho que han desencadenado el proceder de la autoridad y a que ha dado lugar el particular.

La importancia de la motivación y la fundamentación es fijar los límites del proceder de las autoridades. La falta de alguno de estos presupuestos convierte al acto de autoridad en anticonstitucional.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación,¹⁷ ha resuelto en jurisprudencia definida:

"ARTICULO 16 CONSTITUCIONAL. El requisito de fundamentación y motivación exigido por el artículo, al tener el rango de una garantía individual, implica una obligación para las autoridades, de cualquier categoría que éstas sean, de actuar siempre con apego a las leyes y a la propia Constitución, de manera que sus actos no aparezcan emitidos arbitrariamente (Boletín 1960. Segunda Sala. Pág. 474)".

"FUNDAMENTACION Y MOTIVACION, GARANTIA DE. Para que la autoridad cumpla la garantía de legalidad que establece el artículo 16 de la Constitución Federal en cuanto a la suficiente fundamentación y motivación de sus determinaciones, en ellas debe citar el precepto legal que le sirve de apoyo y expresar los razonamientos que la llevaron a la conclusión de que el asunto concreto de que se trata, que las origina, encuadra en los presupuestos de la norma que invoca (Tesis jurisprudencial 402. Apéndice - 1917 - 1975. Tercera Parte. Segunda Sala. Págs. 666 - 667)".

El mandamiento escrito debe ser emitido por una autoridad competente. La autoridad, para ser considerada como tal, requiere que su existencia esté prevista en disposiciones de carácter legal, llámese Constitución, ley o reglamento; y debe tener un ámbito de competencia o atribuciones para emitir la resolución que vulnera la esfera jurídica de los particulares. Asimismo, la autoridad debe contar con una disposición legal que rijá la materia del acto y sea aplicable al caso concreto que origina su intervención y resolución; y dicha ley que apoya el acto de autoridad debe estar correctamente interpretada y aplicada.

El artículo 16 constitucional está dado contra órdenes o mandamientos verbales; está dado contra mandamientos que aún siendo escritos, provienen

de autoridad incompetente; está dado contra las autoridades que siendo competentes y teniendo mandamiento escrito, no fundan su acto; está dado contra las autoridades competentes cuyo mandamiento escrito está fundado, pero no motivado y, finalmente, está dirigido contra los actos de autoridad competente que constan en mandamiento escrito, debidamente fundado y motivado, pero que no derivan de una causa legal establecida en un procedimiento. Es decir, la falta de uno solo de los requisitos convierte al acto de autoridad en anticonstitucional.

Los artículos 14 y 16 de nuestra Ley Fundamental expresan la Garantía de Legalidad, según la cual, toda autoridad solamente puede hacer aquello que la ley le permite expresamente, siempre y cuando lo haga en los términos, bajo las condiciones y cumpliendo los requisitos que la ley le impone. En otras palabras, toda autoridad tiene prohibido actuar fuera de los límites o facultamientos que la Constitución y las leyes ajustadas a ella, lo determinan; en tanto que los particulares pueden hacer no sólo todo aquello que la ley les permite, sino también lo que no les prohíbe de manera expresa.

La Constitución obliga a las autoridades a conducirse con apego a ella y a las leyes que de ella emanan, pero en muchas ocasiones se apartan del régimen de legalidad, afectando ilegal y anticonstitucionalmente a los particulares, dictando resoluciones que lesionan sus derechos y garantías individuales.

El particular que resiente en su esfera de derechos, el acto de autoridad del poder público que se apartó de la Constitución, puede defenderse de ese acto y quedar debidamente protegido contra cualquier acto que dicte o pretenda dictar la autoridad, a través del juicio de amparo, para que sea restituido en el pleno uso y goce de las garantías que le fueron violadas. Así, por el juicio de amparo, se vela por el debido cumplimiento, observancia e imperio de la Constitución, quedando facultado el gobernado o sujeto activo de las garantías individuales para acudir ante los tribunales de la Federación a hacer valer su acción constitucional de amparo e impugnar ese acto concreto de autoridad.¹⁸

El juicio de amparo "no solamente es, en lenguaje ordinario, algo más que un medio para hacer cumplir las garantías constitucionales, sino que además es el único medio con que tales garantías son mantenidas en vigor en México".¹⁹

Una vez expuestos los lineamientos generales de los artículos 14 y 16 de nuestra Ley Suprema, pasamos a analizar la Inmatriculación Administrativa para determinar si la resolución del Director del Registro Público de la Propiedad que aprueba o niega la inmatriculación de la propiedad o de la posesión de bienes inmuebles, está apegada a los artículos mencionados, cumpliendo las Garantías de Audiencia y Legalidad que consagran.

El Director del Registro Público es una autoridad administrativa, que está facultada por el Código Civil para ordenar la inmatriculación de la propiedad y posesión de un inmueble (artículos 3046, fracción II y 3050).

Los incisos a) y b) de la fracción II del artículo 3046, en relación con el 3050 del Código Civil, que ordenan la inmatriculación administrativa mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora o desincorpora del dominio público un inmueble, no representa problema alguno toda vez que, tratándose de un decreto, el Director de la Institución no hará valoración sobre su legitimidad, sino que simplemente ordenará de plano la inmatriculación, tanto del decreto de incorporación como del de desincorporación, para dar publicidad a la nueva situación jurídica del inmueble a que se refieran los decretos. En estos casos, el Registro Público da cumplimiento a la finalidad que constituye la razón fundante de esa Institución, que es la publicidad registral.

En términos de los artículos 3046, fracción II, inciso c) y 3051 del Código Civil, procede la inmatriculación administrativa mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, una vez que ha sido cumplido el procedimiento descrito en el último precepto que se menciona.

En este caso se atribuye al Director del Registro Público una facultad que estaba reservada a la autoridad judicial por los antiguos artículos 3046, fracción III y 3052 del Código Civil. Disponía el artículo 3046: "La inmatriculación se practicará: III.- Mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período, por lo menos de cinco años". Por su parte, el artículo 3052 establecía el procedimiento para llevar a cabo la inmatriculación en este caso, imponiendo mayores requisitos que el actual artículo 3051, ya que, además de acompañar a su promoción de titulación, el certificado del Registro Público que acredite que no está inscrito el bien y las boletas que comprueben que el predio está al corriente en el pago del impuesto predial, y manifestar bajo protesta de decir verdad si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso; el interesado también debía publicar la solicitud de inscripción en el Boletín del Registro Público y en uno de los periódicos de amplia circulación, por tres veces, en cada uno de ellos, con intervalos de diez días; citar a los colindantes, a las personas que figuraran en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial como causantes así como al poseedor, cuando exista; y dejar transcurrir un plazo de treinta días a partir de la última publicación sin que hubiera oposición. Una vez reunidos los anteriores requisitos, correspondía al juez del concimiento ordenar la inmatriculación.

Pero el texto vigente a partir de las reformas de enero de 1988, facultó al Director del Registro Público para inmatricular la propiedad de un predio mediante la presentación de un título fehaciente, en un procedimiento administrativo que no da derecho de defensa a las personas que pudieran tener algún interés jurídico en la inmatriculación, ya sean los colindantes, o las personas que figuren en el padrón catastral como causantes o el poseedor del predio si hubiere, en virtud de que el nuevo precepto no impone al solicitante de la inmatriculación, la obligación de publicar su solicitud en el Boletín del Registro Público ni en un periódico de amplia circulación, ni la obligación de citar a las personas que se han mencionado, lo que impide que tengan medios jurídicos para defenderse. Se trata, pues, de un procedimiento sumarísimo en el que se violan las Garantías de

Audiencia y Legalidad que consagra nuestra Carta Fundamental.

La violación a los artículos 14 y 16 constitucionales es manifiesta porque la persona que pudiera tener mejor derecho a la propiedad del predio que se va a inmatricular, es privada de ese derecho mediante una resolución administrativa que no es resultado de un juicio y que es pronunciada por una autoridad que efectivamente está facultada para ello por el vigente texto de la ley, pero que no es competente si tenemos en consideración que sus facultades son únicamente registrales y no atributivas de derechos.

Este procedimiento no reúne los requisitos que exige la Garantía de Audiencia, pues las personas que pudieran tener interés en la inmatriculación, desconocen la iniciación y trámite del procedimiento, lo que constituye una grave violación a las formalidades esenciales del procedimiento porque se les deja en total estado de indefensión para invocar su defensa.

Por otra parte, corresponde únicamente a la autoridad judicial determinar la procedencia de la inmatriculación de propiedad, pues debe valorar el título fehaciente que se presenta y no dejar esta atribución al arbitrio de la autoridad administrativa, ya que la privación de la propiedad que sufra cualquier persona, para considerarse constitucional, debe ser resultado de un juicio seguido ante los tribunales judiciales previamente establecidos, por ser órganos facultados legalmente para dirimir controversias; facultad que, desde luego, no tiene el Director del Registro Público, toda vez que si existiere oposición a la inmatriculación que va a practicar o ya practicó, debe ser resuelta dicha controversia por el juez competente.

El Director del Registro Público puede motivar y fundar su resolución en el Código Civil vigente, pero se estima anticonstitucional a pesar de ello porque las Garantías Individuales de Audiencia y Legalidad existen y protegen a todo individuo por el solo hecho de estar consagradas en la

Constitución, e independientemente de las leyes reglamentarias, en este caso, del Código Civil. Podemos preguntarnos al respecto, ¿qué ocurre si la autoridad administrativa viola la Garantía de Audiencia no obstante - haber observado la norma procedimental?, es decir, ¿es válida la violación en aquellos casos en que la misma ley contiene la violación a las - formalidades esenciales del procedimiento? o, dicho de otro modo, ¿es v^á lido que una autoridad se excuse de cumplir la Garantía de Audiencia adu^l ciendo que cumplió con las normas que violan la Constitución y regulan - el procedimiento? No, no es válido, si la ley contiene una violación a - las formalidades esenciales del procedimiento, ha violado el artículo 14 constitucional y es, por lo tanto, anulable el acto violatorio y es tam^l bién anticonstitucional esa ley, en cuyo cumplimiento la autoridad vio-
ló la Garantía de Audiencia, ya que no se conválida la anticonstituciona^l lidad con la ley, sino que la prueba.

Por lo anterior, consideramos que los artículos 3046, fracción II, inciso c) y 3051 del Código Civil son anticonstitucionales porque el Director del Registro Público que se apoya en ellos para decretar la inma^l triculación, está violando de manera indirecta nuestra Norma Suprema. - Asimismo, debe restituirse la facultad de decretar la inmatriculación de propiedad mediante la presentación de titulación fehaciente, a la auto^l ridad judicial para que sean observadas las formalidades esenciales del procedimiento de acuerdo con el anterior artículo 3052.

20

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha resuelto en jurisprudencia definida:

"AUDIENCIA, GARANTIA DE. DEBE SATISFACERSE AUNQUE EL ACTO RECLAMADO ESTE FUNDADO. No es suficiente que el acto de autoridad esté fundado en ley, para dejar satisfecha la Garantía de Audiencia que consigna el artículo 14 de la ley fundamental, sino que toda autoridad está obligada a oír previamente en defensa de todo procedimiento al interesado, para el efecto de que esté en condiciones de exponer sus defensas (Amparo en revisión 7554/961.- Boletín. Segunda Sala, Pág. 105)".

"AUDIENCIA, GARANTIA DE. DEBE RESPETARSE AUNQUE LA LEY EN QUE SE FUNDA LA RESOLUCION NO PREVEA EL PROCEDIMIENTO PARA TAL EFECTO. La circunstancia de que no exista en la ley aplicable precepto alguno que imponga a la autoridad responsable la obligación de respetar a alguno de los interesados la Garantía de previa Audiencia para pronunciar la resolución de un asunto, cuando los actos reclamados lo perjudican no exime a la autoridad de darle oportunidad de oírlo en defensa, en atención a que, en ausencia de precepto específico, se halla el mandato imperativo del artículo 14 constitucional, que protege dicha garantía a favor de todos los gobernados, sin excepción (Tesis jurisprudencial 339. Apéndice 1917-1975. Tercera Parte, Segunda Sala. Pág. 569)".

"AUDIENCIA, GARANTIA DE. ACTOS ADMINISTRATIVOS. Dentro de nuestro sistema constitucional no basta que una autoridad tenga atribuciones para dictar alguna determinación, para que ésta se considere legal e imperiosamente obedecida; máxime cuando tal determinación es revocatoria de otra anterior otorgada en favor de algún individuo. Los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República imponen a todas las autoridades del país la obligación de oír en defensa a los posibles afectados con tales determinaciones, así como la de que éstas, al pronunciarse, se encuentren debidamente fundadas y motivadas (Tesis jurisprudencial 336. Apéndice 1917 - 1975. Tercera Parte, Segunda Sala. Págs. 564 - 565).

También procede la inmatriculación por resolución administrativa mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, como dispone el artículo 3046, fracción II, inciso d), en relación con el artículo 3052, que establece el procedimiento para efectuar tal inmatriculación.

Los preceptos que se mencionan establecen un procedimiento que otorga facultades al Director del Registro Público que exceden las que legalmente le corresponden que son única y exclusivamente registrales y no atributivas de derechos y menos aún declarativas de la existencia o inexistencia de situaciones jurídicas como ocurre al declarar este funcionario que el solicitante, poseedor del predio no registrado, se ha convertido en

propietario del mismo, por haberse consumado la prescripción.

Las funciones del Director del Registro Público son dar publicidad a la propiedad, a los derechos reales sobre inmuebles y a la posesión, y no constituirse en juzgador para resolver sobre la consumación de la prescripción de un inmueble. Empero, el texto vigente lo faculta para celebrar una audiencia en la que el solicitante deberá probar su posesión, en concepto de propietario y por el tiempo exigido por el Código Civil para prescribir el inmueble, por medios que le produzcan convicción, siendo indispensable el testimonio de tres testigos vecinos del predio que se pretende inmatricular, pudiendo ampliar el exámen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho. La resolución que conceda o niegue la inmatriculación, deberá pronunciarse dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia. Si a su juicio procede la inmatriculación, declarará que el poseedor se ha convertido en propietario por haber cumplido los requisitos que conforme al Código Civil se requieren para adquirir por prescripción; en caso contrario, denegará la inmatriculación solicitada (artículo 3052, fracciones V y VI).

Como se advierte, en forma anticonstitucional, violando la Garantía de Legalidad, se le conceden a una autoridad administrativa facultades jurisdiccionales para decidir sobre la consumación de la prescripción adquisitiva, en un procedimiento administrativo que está en obvia contradicción con los artículos 3046, fracción I, inciso a) y 3047 del Código Civil, en relación con los artículos 927 a 931 del Código de Procedimientos Civiles, que establecen, respectivamente, la inmatriculación judicial mediante información de dominio y el procedimiento para rendir las informaciones ad perpetuum. De conformidad con los preceptos antes señalados, el procedimiento para obtener título de propiedad por prescripción de un inmueble no inscrito en el Registro Público, es una actividad judicial desde el punto de vista formal y material, resultando antijurídico que el Director del Registro Público pueda calificar pruebas y dictar resolución declarativa de propiedad por prescripción.

La Tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, confirma la facultad administrativa del Director del Registro Público de dar únicamente publicidad a las inscripciones y no constituir el derecho, al señalar:

"REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL. Las inscripciones hechas en el Registro Publico de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho (Apéndice al S.J.F., Cuarta Parte, Tercera Sala, Tesis 225, p. 723)".

"REGISTRO PUBLICO, CARECE EN PRINCIPIO DE EFECTOS CONSTITUTIVOS EN EL DERECHO MEXICANO. La carencia de inscripción en el registro de una escritura de compra-venta, en rigor y en estricto derecho, en nada afecta al derecho de propiedad del interesado ni al de sus causahabientes, puesto que es bien sabido que, en principio, el Registro Público carece de efectos constitutivos entre nosotros, como en un caso lo demuestra la circunstancia de que un contrato de compra-venta es legalmente perfecto y obligatorio por el solo hecho del concierto de voluntades del comprador y del vendedor sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho, y nunca porque la operación se inscribe o haya dejado de inscribirse en el Registro Público (Quinta Epoca: Tomo CXXII, p. 461. A.D. 3472/54. José Asunción Ramírez González, 5 votos)".

Desde luego, en el artículo 3052, fracción II se consagra la Garantía de Audiencia en favor de los colindantes y de la persona de quien el solicitante obtuvo la posesión y de su causante, si fuere conocido, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a su derecho convenga. Asimismo, el Director de la Institución mandará publicar edictos para notificar a las personas que se pudieran considerar perjudicadas, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, y en un periódico de los de mayor circulación, si los inmuebles fueren urbanos; y por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación, si los

predios fueren rústicos.

Como puede observarse, el procedimiento aquí descrito es similar al que establece el artículo 122, fracción III del Código de Procedimientos Civiles, relativo a la inmatriculación judicial.

Sin embargo, los artículos 3046, fracción II, inciso d) y 3052 son anticonstitucionales y violatorios de las garantías consagradas en los artículos 14 y 16 de nuestra Carta Magna porque, a pesar de que sean debidamente notificadas las personas que pudieran resultar perjudicadas con la resolución administrativa, si no se oponen, serán privadas de su derecho de propiedad sin que exista un procedimiento seguido ante la autoridad judicial, única facultada por la ley para emitir resoluciones privadas de ese derecho y para decidir sobre la consumación de la prescripción que convierte a un poseedor en propietario.

La anterior afirmación ha sido confirmada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación,²² en las siguientes jurisprudencias:

"PROPIEDAD, PROCEDENCIA DEL AMPARO CONTRA VIOLACIONES AL DERECHO DE. La jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia ha establecido, en el sentido de que las cuestiones de propiedad no pueden decidirse en el juicio de garantías, sin que antes hayan sido resueltas por las autoridades judiciales correspondientes, sólo significa que en el juicio constitucional no pueda determinarse a quién de dos partes contendientes corresponde la propiedad de un bien cuestionado, pero cuando no existe tal disputa y se reclama la violación del derecho de propiedad y éste se ha acreditado en debida forma, el amparo es procedente, por violación de las garantías que consagra el artículo 14 constitucional, pues este precepto garantiza contra la privación, sin forma de juicio, no sólo de la posesión, sino de cualquier derecho (Tesis jurisprudencial 288. Apéndice 1917-1975. Cuarta Parte, Tercera Sala. Pág. 857)".

"AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS. Debe asentarse que la autoridad administrativa carece de facultades constitucionales para privar de sus posesiones o derechos a los particulares, lo que no puede hacerse sino por la autoridad judicial, como se sostiene en la tesis de jurisprudencia número 27, visible en la página 43, Tercera Parte, de la compilación de 1965 y es suficiente el anterior criterio, para que sin entrar en mayores consideraciones, se estimen violatorios de los artículos 14 y 16 constitucionales, los actos que se reclamaron, en mérito de lo cual procede revocar el fallo recurrido y conceder al quejoso el amparo solicitado (Revisión 8/68.- Principal Administrativo.- David Garibay. VII Epoca. Vol. 1, Sexta Parte, Tribunales Colegiados de Circuito. Págs. 26 - 27)".

El último caso de procedencia de la inmatriculación por resolución administrativa es el relativo a la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, el cual está consignado en los artículos 3046, fracción II, inciso e) y 3053 del Código Civil.

El procedimiento administrativo para inmatricular la posesión por esta vía es el mismo que debe observarse para inmatricular la propiedad, con excepción de que en la audiencia respectiva, el solicitante deberá probar su posesión presente, por los medios que produzcan convicción al Director del Registro Público, siendo indispensable el testimonio de tres testigos vecinos del inmueble que se pretende inmatricular.

La posesión es un hecho material que genera el derecho de propiedad a favor del poseedor cuando reúne los requisitos del artículo 1152 del Código Sustantivo. La inscripción de la posesión, trae consigo la presunción de que un inmueble se ha poseído a título de dueño, en forma pública, pacífica y continua. La prescripción adquisitiva, si es de buena fe, se opera mediante el transcurso de cinco años.

El procedimiento para acreditar la posesión es el establecido en los

artículos 927 y siguientes del Código Adjetivo, rindiendo una información ad perpetuum ante la autoridad judicial. Sin embargo, el legislador contempla la posibilidad de que administrativamente se inmatricule la posesión, siempre que los medios de prueba "produzcan convicción al Director del Registro Público".

La calificación de la posesión no apta para prescribir, queda sujeta al criterio del registrador, quien ejerce de este modo facultades jurisdiccionales que, dada la naturaleza de la Institución, no le compete ejercer. Así, en ejercicio de esas facultades discrecionales, puede otorgar o denegar la inmatriculación de la posesión de un predio si los medios de prueba producen o no convicción en él.

La finalidad del Registro Público es dar publicidad a la propiedad y a la posesión de un inmueble, entonces el registrador debe limitarse a inmatricular un inmueble y la posesión que sobre él está ejerciendo el solicitante, con lo cual esa posesión adquiere la publicidad del Registro, pero no puede considerarse debidamente fundada ni motivada la calificación de la posesión que hace esta autoridad administrativa. Como consecuencia, la inmatriculación de posesión decretada por el Director del Registro Público es anticonstitucional, pues viola las garantías consagradas por los artículos 14 y 16 de nuestra Constitución Federal, al invadir la esfera de competencia de los tribunales judiciales, calificando la posesión en un procedimiento administrativo que lo faculta efectivamente, pero de manera ilegal y anticonstitucional, porque va a constituir el derecho en favor del solicitante.

Para evitar repeticiones innecesarias, tengánsese por reproducidos los razonamientos expuestos con antelación respecto de la inmatriculación de propiedad, así como las tesis jurisprudenciales que se citaron, agregando la siguiente:²³

"POSESION. DEBE RESPETARSE. PARA PRIVAR A UNA PERSONA DE ELLA, SE DEBE OIR EN DEFENSA, SEA QUE LA POSESION SEA LEGITIMA O ILEGITIMA. Los jueces federales están obligados a proteger la posesión y carecen de fa-

cultades para decidir si es buena o mala. Contra la autoridad que ordena un desposeimiento sin cumplir las formalidades esenciales del procedimiento, conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho, proceda de conceder el amparo al quejoso para el efecto de que dicha responsable, antes de privarlo de la extensión de tierra de la cual se ostenta poseedor, lo oiga, dándole oportunidad de rendir pruebas y formular alegatos en defensa de sus derechos, resolviendo posteriormente lo que legalmente proceda (Compilación 1975.- Tercera Parte.- Tesis. Pág. 155)".

Para finalizar este estudio, mencionaremos la situación que prevalecía hasta antes de entrar en vigor las reformas al Código Civil, publicadas el día 7 de enero de 1988.

La inmatriculación de la propiedad de un predio solamente la podía decretar, en todos los casos, la autoridad judicial, y nunca una resolución del Director del Registro Público, el cual sólo estaba facultado para acordar la inmatriculación de una posesión que no tenía ningún efecto ni beneficiaba al interesado, porque dicha resolución debía contener la leyenda: "Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros".

El interesado en la inmatriculación administrativa debía sujetarse al procedimiento establecido en los artículos 190 a 198 del Reglamento del Registro Público y, además de satisfacer los requisitos en él señalados, debía acreditar, a juicio del Director de la Institución, que le asistía derecho para obtenerla.

La inmatriculación de posesión ordenada por la autoridad judicial daba, y sigue dando, derecho a que el poseedor se convierta en propietario del inmueble, al cabo de cinco años, por haberse consumado la prescripción adquisitiva, también mediante resolución judicial. En cambio, la inmatriculación de posesión decretada por el Director del Registro Público continuaba para siempre en esa situación sin convertirse nunca en una inmatriculación de propiedad, a menos que ésto fuera ordenado por el juez, toda vez

que la resolución administrativa no prejuzgaba sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros.

En conclusión, es ilegal y anticonstitucional que un funcionario administrativo, que carece de la competencia de un órgano jurisdiccional, proceda a realizar la inmatriculación de la propiedad y de la posesión de un inmueble.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

C A P I T U L O III

- 1.- COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. cit. Págs. 43 y 44.
- 2.- SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. cit. Pág. 543.
- 3.- DE PINA VARA, Rafael. Diccionario de Derecho. Novena edición. Ed. Porrúa, S. A. México, 1980. Pág. 299.
- 4.- AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Op. cit. Pág. 100.
- 5.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. Pág.
- 6.- Op. cit. Pág. 100.
- 7.- Op. cit. Pág. 391.
- 8.- Enciclopedia Jurídica OMEBA. T-IX. Driskill, S.A. Buenos Aires, Argentina, 1980. Pág. 349.
- 9.- Diccionario Jurídico Mexicano. T-VII. Instituto de Investigaciones Jurídicas, U.N.A.M. Ed. Porrúa, S.A. México, 1985. Pág. 155.
- 10.- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, comentado. T-V. Instituto de Investigaciones Jurídicas, U.N.A.M. y Miguel Angel Porrúa - Librero Editor. México, 1988. Pág. 511.
- 11.- Código Civil comentado. Op. cit. Comentario del Dr. Ignacio Galindo Garffas y del Lic. Bernardo Pérez Fernández del Castillo. Pág. 512.
- 12.- Código Civil comentado. Idem. Pág. 510.

- 13.- TENA RAMIREZ, Rafael. Derecho Constitucional Mexicano. Decimoséptima edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1980. Págs. 12 y 16,
- 14.- Idem. Pág. 23.
- 15.- BURGOA, Ignacio. Las Garantías Individuales. Decimoprimer edición. Ed. Porrúa, S. A. México, 1978. Págs. 516 y ss.
- 16.- Mexicano: esta es tu Constitución, Cuarta edición. Comentario de Emilio O. Rabasa y Gloria Caballero. LI Legislatura. Cámara de Diputados. México, 1982. Pág. 13.
- 17.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Legislación - Jurisprudencia - Doctrina. Segunda edición. Comentada por Miguel Acosta Romero y Genaro David Gongora Pimentel. Ed. Porrúa, S.A. México, 1984. - Págs. 210 y 215.
- 18.- BURGOA, Ignacio. El Juicio de Amparo. Vigésima edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1983. Págs. 145, 148 y ss.
- 19.- GRANT, J.A.C. El Control Jurisdiccional de la Constitucionalidad de las Leyes. Revista de la Facultad de Derecho de México, U.N.A.M. México, - 1963. Pág. 55.
- 20.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Op. cit. Págs. 173, 175 y 178.
- 21.- Código Civil comentado. Op. cit. Pág. 519.
- 22.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Op. cit. Págs. 190 y 192.
- 23.- Idem. Pág. 184.

CONCLUSIONES

Para finalizar este trabajo, a continuación señalaremos las principales conclusiones a que hemos llegado:

1.- Los conceptos de cosa y bien no son sinónimos, a pesar de que son utilizados en tal sentido.

2.- Los derechos de posesión y de propiedad sobre los bienes inmuebles, dentro del Derecho Civil, pertenecen al campo de los derechos reales, en torno de los cuales se han elaborado diversas teorías y los autores mexicanos han proporcionado sus opiniones, para explicarlos y diferenciarlos de los derechos personales, ya que ambos derechos tienen una naturaleza jurídica distinta.

3.- Se ha establecido el Registro Público de la Propiedad para llevar un registro de los inmuebles y de toda variación de los derechos reales constituidos sobre ellos, en tanto que solo excepcionalmente se admite la inscripción de algunas operaciones sobre muebles y, en atención a la finalidad que persigue esa Institución, también admite la inscripción de las personas morales de carácter civil.

4.- Con la institución del Registro Público de la Propiedad se asegura el tráfico jurídico inmobiliario, en virtud de que su finalidad es dar publicidad a la propiedad inmueble, permitiendo conocer su verdadera situación jurídica, en cuanto al propietario y a las cargas y gravámenes que pudiera soportar, y con ello impedirá los fraudes al realizarse su enajenación.

5.- El registro de los actos y títulos que determina la ley es potestativo. En este sentido, la validez de los actos jurídicos no depende de su inscripción en el Registro.

6.- Con las reformas que en materia de Registro Público se hicieron al Código Civil en el año de 1979, el nuevo sistema registral entonces implementado, introdujo el Procedimiento de Inmatriculación, que tiene como finalidad incorporar al nuevo sistema registral los bienes inmuebles que carecen de antecedentes registrales.

7.- La inmatriculación se equipara a las informaciones ad perpetuum porque puede obtenerse mediante información de dominio o de posesión, y excede también los límites de aquéllas porque puede proceder, además, por decreto de autoridad administrativa.

8.- Para lograr la incorporación al Registro Público de los inmuebles no inscritos, el Código Civil contempló, en el año de 1979, la vía judicial para obtener tanto la inmatriculación de propiedad como la de posesión, y la vía administrativa para obtener únicamente la inmatriculación de posesión.

9.- La inmatriculación por resolución judicial reúne los requisitos de fondo y forma establecidos por los artículos 14 y 16 de nuestra Constitución Política, relativos a las Garantías de Audiencia y Legalidad, ya que se cita a las personas que pudieran resultar perjudicadas por la inmatriculación para que manifiesten lo que a su interés convenga, ante el juez competente, que es el órgano jurisdiccional facultado para dirimir controversias y constituir el derecho de propiedad o posesión en favor del promovente, después de cumplir la secuela procedimental de ley y cumplir las formalidades esenciales del procedimiento, y con apego a las normas vigentes.

10.- El texto actual del artículo 3047 del Código Civil no impone como requisito que la declaración judicial que se pronuncie, declarando que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de la prescripción, sea protocolizada para inscribirse en el Registro Público. Sin

embargo, consideramos que esa declaración judicial que se tiene como título de propiedad, sí debe protocolizarse aunque el texto del artículo no lo señale.

11.- Con las reformas aparecidas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de enero de 1988, la inmatriculación administrativa presenta características que la hacen improcedente porque facultan al Director del Registro Público para inmatricular no sólo la posesión sino también la propiedad de un predio.

12.- De los casos de procedencia de la inmatriculación administrativa, los relativos a la inscripción del decreto que incorpora o desincorpora un inmueble del dominio público, son los únicos que, a nuestro juicio, deben considerarse como procedentes.

13.- Es improcedente, por ilegal y anticonstitucional, pues significa una grave violación a las Garantías de Audiencia y Legalidad que consagran los artículos 14 y 16 de nuestra Carta Magna, que el Director del Registro Público, que no es más que un funcionario administrativo, invada las facultades de las autoridades judiciales para decidir sobre la procedencia o improcedencia de la inmatriculación de la propiedad o de la posesión de un inmueble. Por lo anterior, consideramos que los tribunales judiciales son los únicos que deben decretar la inmatriculación para que ésta se considere legalmente fundada y motivada, en estricto apego a las normas constitucionales.

14.- Como consecuencia de la improcedencia de la inmatriculación inmobiliaria administrativa, el Registro Público no dará la seguridad jurídica que debe ofrecer porque los inmuebles serán objeto de numerosos fraudes al realizarse cualquier operación sobre ellos.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. Cuarta edición. Ed. Porrúa, S. A. México, 1980.
- 2.- ARAUJO VALDIVIA, Luis. Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones. Ed. Cajica, Puebla, Pue. México, 1965.
- 3.- BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Obligaciones Civiles. Colección Textos Jurídicos Universitarios. Ed. Herla, México, 1981.
- 4.- BIALOSTOSKY, Sara. Panorama del Derecho Romano. Textos Universitarios. Ed. Herla. México, 1981.
- 5.- BORJA SORIANO, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Novena edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1984.
- 6.- BURGOA, Ignacio. El Juicio de Amparo. Vigésima edición. Ed. Porrúa, - S. A. México, 1983.
- 7.- BURGOA, Ignacio. Las Garantías Individuales. Décimoprimer edición. - Ed. Porrúa, S.A. México, 1978.
- 8.- CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Tercera edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1976.
- 9.- COLIN SANCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Segunda edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1979.
- 10.- DE IBARROLA, Antonio. Cosas y Sucesiones. Quinta edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1981.
- 11.- DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. V-II. Décimoprimer edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1987.
- 12.- DE PINA VARA, Rafael. Diccionario de Derecho. Novena edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1980.

- 13.- Diccionario Jurídico Mexicano. T-VII. Instituto de Investigaciones Jurídicas, U.N.A.M. Ed. Porrúa, S.A. México, 1985.
- 14.- Enciclopedia Jurídica OMEBA. T-IX. Driskill, S.A. Buenos Aires, Argentina, 1980.
- 15.- GRANT, J.A.C. El Control Jurisdiccional de la Constitucionalidad de las Leyes. Revista de la Facultad de Derecho de México, U.N.A.M. México, 1963.
- 16.- LOZANO NORIEGA, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil: Contratos. - Segunda edición. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. México, 1970.
- 17.- MARGADANT S., Guillermo F. Derecho Privado Romano. Sexta edición, Ed. Esfinge, S.A. México, 1975.
- 18.- ROJINA VILLEGAS, Rafael.- Derecho Civil Mexicano. T-III. Sexta edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1985.
- 19.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derechos Reales. Cuarta edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1983.
- 20.- SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Cíviles. Octava edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1986.
- 21.- TENA RAMIREZ, Rafael. Derecho Constitucional Mexicano. Decimoséptima edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1980.

LEGISLACION CONSULTADA

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Legislación-Jurisprudencia-Doctrina. Segunda edición. Comentada por Miguel Acosta Romero y Genaro David Gongora Pimentel. Ed. Porrúa, S.A. México, 1984.
- 2.- Mexicano: esta es tu Constitución. Cuarta edición. Comentada por Emilio O. Rabasa y Gloria Caballero. LI Legislatura. Cámara de Diputados. México, 1982.

- 3.- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. T-II y T-V.

Comentado por el Lic. José de Jesús López Monroy y otros. Instituto - de Investigaciones Jurídicas, U.N.A.M. y Miguel Angel Porrúa-Librero Editor. México, 1988.

- 4.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Trigésima quinta edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1989.

- 5.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación del viernes 5 de agosto de 1988.