

# **UNIVERSIDAD ANAHUAC**

**ESCUELA DE DERECHO**

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



**VINCE IN BONO MALUM**

## **UN NUEVO SISTEMA REGISTRAL EN MEXICO PARA TODA LA REPUBLICA**

**T E S I S**

**PARA OPTAR POR EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A :**

**JORGE CARLOS ACHACH IGLESIAS**

*Asesor: Lic. Armando Sánchez*

México, D. F.

1990

**TESIS CON  
FALDA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis 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.

## I N D I C E

	PAG.
PROLOGO	I
INTRODUCCION	3
CAPITULO I DOCTRINA Y TEORIA DE LA PROPIEDAD	5
1.1.  Conceptualización de la Propiedad	5
1.1.1  Aspecto Económico	5
1.1.2  Aspecto Social	5
1.1.3  Aspecto Jurídico	6
1.2  Fuentes de la Propiedad Inmueble	11
1.3  Teorías de la Propiedad	14
1.3.1  Teoría Socialista	15
1.3.2  Teoría Capitalista	18
1.4  Fundamento Constitucional de la Propiedad	19
CAPITULO II ANTECEDENTES JURIDICOS INTERNACIONALES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE	27
2.1  Derecho Romano	27
2.2  Francia	32
2.3  Derecho Germano	34
2.4  Derecho Español	39
2.5  Derecho Australiano	42
CAPITULO III CONCEPTUALIZACION JURIDICA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN MEXICO	46

3.1	Etimología del Concepto "Registro"	44
3.2	Diversas acepciones a la palabra Registro	46
3.3	Tipos de Registro	47
3.3.1	El Registro Civil	48
3.3.2	El Registro de Testamentos o de Actos de Última Voluntad	50
3.3.3	El Registro de Muebles	52
3.3.4	Registro Nacional de Inversiones Extranjeras	54
3.4	Etapas del Registro de la Propiedad Inmueble	57
3.4.1.1	Registro de la Propiedad Inmueble	58
3.4.1.2	Registro Patrimonial Inmobiliario	60
3.4.1.3	Registro Público y Público de la Propiedad	60
3.5	Definiciones del Registro de la Propiedad Inmueble	61
3.6	Definición de Derecho Registral	66
3.7	Finalidad del Registro de la Propiedad Inmueble	69
CAPITULO IV PRINCIPIOS JURIDICOS DE LOS SISTEMAS REGISTRALES		72
4.1	Concepto y Materias	72
4.2	Principios	73
4.2.1	Principio de Publicidad	75
4.2.2	Principio de la Inscripción	75
4.2.3	Principio de la Especialidad	79
4.2.4	Principio de Consentimiento	80

4.2.5	Principio de Tracto Sucesivo	81
4.2.6	Principio de Egenidad o de Instancia	82
4.2.7	Principio de la Legalidad o Calificación	83
4.2.8	Principio de la Buena Fé	84
4.2.9	Principio de la Legitimación	85
4.2.10	Principio de la Fé Pública	86
4.3	Conceptos y Naturaleza de los Sistemas Registrales	86
4.4	Clasificación de los Sistemas Registrales	88
4.4.1	Sistemas en cuanto a la eficacia que produce la inscripción	88
4.4.2	Sistemas en cuanto a los efectos que produce la inscripción.	89
4.4.2.1	Efectos de Hecho	89
4.4.2.2	Efectos Probatorios	89
4.4.3	Sistemas en cuanto a la forma en que se realiza la inscripción	90
4.4.3.1	Sistemas de Transcripción	90
4.4.3.2	Sistema de Folio Personal	90
4.4.3.3	Sistema de Folio Real	90
CAPÍTULO V ORGANIZACIÓN JURÍDICA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN MÉXICO		91
5.1	Antecedentes Históricos	91
5.1.1	Época de la Colonia	98
5.1.2	México Independiente	101

5.2	Legislación	106
CAPITULO VI	PROPUESTA JURIDICA PARA LA REGLAMENTACION DEL SISTEMA REGISTRAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE - EN MEXICO.	
6.1.	Sistema Registral de la Propiedad Inmueble	141
6.2	Discrepancia en el funcionamiento del Registro	142
6.3	Importancia en el Tráfico Jurídica	144
6.4	El orden y la Cibernética en el Registro	146
6.5	Un Programa adecuado para el Sistema Registral	147
6.5.1	Etapas y Secciones del nuevo programa	148
6.5.1.1	Sección de Consultas	149
6.5.1.2	Sección de solicitudes de constancias	150
6.5.1.3	Sección de Actualización	151
6.6	Ventajas del Nuevo Sistema	154
CONCLUSIONES		155
BIBLIOGRAFIA		159

## P R O L O G O

Cada uno de nosotros es libre de actuar y responsable de sus actos, es por esto que las relaciones con los demás - deben ser precedidas por reglas que toda persona debe de respetar y conocer, es por eso que considero que la convivencia social debe organizarse sobre bases firmes y sólidas que garanticen la seguridad y la paz social.

Algo que me llamó mucho la atención, fue el sistema -- que se sigue para saber o registrar, no sólo la propiedad in mueble, sino también cómo podía tener una persona la certeza de que, alguna cosa pertenece a una persona determinada. En ese momento pensé en el derecho que yo tengo sobre la casa - que soy propietaria; ejerzco mi derecho sobre una cosa corpórea y material; La casa, puedo realizar en ella las actividades que desee, puedo disponer de la propiedad que tengo sobre ella, (puedo venderla, puedo regalarla, puedo dejársela a mis hijos, o a alguien que tenga por conveniente al día de mi muerte); además tengo el derecho o facultad de exigir que cualquier persona respete mi propiedad.

Así pues, quise conocer a fondo el Sistema Registral - de la Propiedad Inmueble en México, y me dí a la tarea de --

realizar un análisis profundo de esta rama del Derecho, aden tráslo al Sistema Registral; me di cuenta que tenía fallas de forma y no de fondo que se podían corregir fácilmente, -- realicé entonces un proyecto de relación con el fin de dar seguridad, publicidad y control a los particulares y al estado procurando una certeza y protección en el tráfico que hay de la propiedad inmueble diariamente en México.

Hoy me propongo en esta Tesis, englobando a toda la República Mexicana un sistema computarizado el cual tenga -- una rapidez y certeza de un cien por ciento, dando un paso a seguir los cuales se darían como resultado un mayor flujo de información y cambios que sufre la propiedad.

Esta propuesta, que presentó la base en el progreso de la era moderna que vive nuestro mundo, consistente en el funcionamiento de una máquina capaz de operar selectivamente y con una velocidad infinitamente mayor que trasciende las posibilidades del Hombre y dando respuestas exactas a las interrogantes que se le piden almacenando enormes cantidades de información.



## INTRODUCCION

En esta tesis, se adentró a conocer a fondo el Sistema Registral Mexicano, analicé los antecedentes históricos haciendo una evaluación general del Registro, dando una serie de conceptos y definiciones con el objeto de comprender esta rama del Derecho, dando un panorama general de la Ley y principios del Sistema Registral más comúnmente aceptados, exponiendo a mi juicio algunas fallas que encontré en el Sistema Registral Mexicano, proponiendo por último algunas soluciones a los problemas que existen en la actualidad en el Registro Público de la Propiedad.

En el primer capítulo se trató de conceptualizar a la propiedad, así como adentrarse a los aspectos económico, jurídico y social extractando las teorías más relevantes para esta materia que a mi juicio existen, finalmente en este capítulo, presenté el marco Jurídico del Registro.

En el segundo capítulo se establecieron una serie de antecedentes los cuales consideré más significativos para este tema en materia Internacional.

En el tercer capítulo, se estructuró en una forma objetiva y analítica la palabra Registro, así como también señalé los tipos de Registro que hay en nuestro Derecho Mexicano.

En el cuarto capítulo se desprendió todos los principios Jurídicos del Sistema Registral como base del ordenamiento legal, dando como resultado, un carácter Científico y Lógico.

En el quinto capítulo, desarrolló la organización Jurídica del Registro de la Propiedad Inmueble en México, dando un análisis de los efectos y factores que influyeron para la realización de nuestro Registro, así como el marco legal en el que hoy en día se reglamenta nuestro Derecho.

En el sexto capítulo, hace una propuesta para la Reglamentación Registral de la propiedad Inmueble en México, en el cual estructura un sistema computarizado, con pasos prácticos y definidos para llevar a cabo un Registro eficiente para toda la República.

CAPÍTULO I  
DOCTRINA Y TEORÍA  
DE LA PROPIEDAD.

## CAPITULO I

## DOCTRINA Y TEORIAS DE LA PROPIEDAD

## 1.1. Conceptualización de la Propiedad.

Para llegar a una comprensión genérica de lo que significa la propiedad, es necesario analizarla desde diferentes -- puntos de vista como son el económico, el social y el jurídico. -- Aspectos que conjuntando sus teorías en un lugar y época determi -- nará, dar por resultado el significado del concepto "propiedad".

## 1.1.1. Aspecto económico.

Económicamente la propiedad es parte del patrimonio -- de una persona, sea física o moral. Podemos hablar de la propie -- dad de un Estado, de un particular o de una sociedad.

La propiedad es parte de un patrimonio desde el momen -- to en que es susceptible de valorarse en dinero.

La economía de un país se mide de acuerdo a las pro -- piedades que tenga, incluso su moneda tendrá equivalencia con -- las de otros estados, de conformidad con sus propiedades para, -- en un momento dado, pagar, no en moneda, sino en bienes.

## 1.1.2. Aspecto social.

Es la sociedad quien determina, mediante la expresión

de sus ideales, la forma en que desea que se regulen sus actos.- En consecuencia, si los miembros de una sociedad han establecido una forma de gobierno, deberán respetar su normatividad y estas normas aquellas que regulan la propiedad y sus consecuencias.

Más adelante analizaré dos sistemas: el capitalista y el socialista, respecto al tema de la propiedad, a fin de establecer las diferencias entre ambos.

### 1.2.3. Aspecto jurídico:

Por ser el que más me interesa en relación al presente trabajo, se seguirá hará un análisis más detallado del concepto "propiedad".

La propiedad es parte del patrimonio de una persona y patrimonio es un conjunto de derechos y obligaciones susceptibles de valorizarse pecuniariamente, mismas que constituyen una unidad jurídica; ahora bien, este tipo de derechos pueden clasificarse en reales y personales.

Como Derecho Real podemos entender que es:

Un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien para su aprovechamiento total o parcial, sin de este poder jurídico oponible a terceros (1).

---

1 RAFAEL BOJINA VILLEGAS: Compendio de Derecho Civil, Tomo II, 2da. ed., Ferrás, México, 1976, p. 21.

Esta definición, de acuerdo con las diferencias que establece la Escuela Clásica, en confrontación con los derechos personales, los separa tajantemente señalando que mientras el de recho real es un poder jurídico, el derecho personal es una simple facultad de exigir una prestación; el derecho real implica una relación entre el titular y la cosa, ya que ella es su objeto directo.

Los derechos reales, a su vez, pueden clasificarse de diversas formas, de acuerdo a su temporalidad, si es principal o accesorio, etc., pero la división interesante en este análisis, es aquella que los diferencia como derecho real mobiliario y derecho real inmobiliario.

El bien inmueble por excelencia es el suelo, y los demás bienes inmuebles, tendrán este carácter en base a la facultad de adhesión que tienen al suelo; esta facultad puede ser de dos formas:

1.- Por incorporación natural al suelo, o sea, que no existe la intervención humana para su existencia;

2.- Por incorporación artificial al suelo, o sea, con la intervención del hombre; en dentro de esta división se la -- que se encuentran las casas, edificios y en general todo tipo de construcciones con fines de permanencia, que se encuentran adha-

vidos al suelo o al subsuelo.

Se entiende por "bien", todo aquello que puede ser objeto de apropiación, existiendo autores que afirman que las cosas o bienes muebles son aquellos susceptibles de tener movimiento, mientras que los inmuebles no, o sea que no pueden desplazarse de un lugar a otro.

Los bienes inmuebles pueden ser por su naturaleza, -- por su destino o por su objeto.

Inmuebles por naturaleza son aquellas que por disposición natural están adheridas al suelo o subsuelo, puede mencionarse a los árboles o plantas.

Son inmuebles por destino aquellos bienes muebles que se incorporan materialmente a un bien inmueble, siempre que ambas sean del mismo propietario y que se destine el mueble al servicio del inmueble en forma permanente y además que la ley sancione o admita ese destino del mueble al servicio del inmueble.

Los bienes inmuebles por su objeto son los Derechos Reales que recaen sobre esos bienes inmuebles; se así como la fracción III del artículo 750 del Código Civil Mexicano vigente, establece que los derechos reales sobre inmuebles son considerados precisamente como bienes inmuebles.

Ahora bien, existen bienes inmuebles por disposición-

de la Ley, a sea, que ésta les confiere ese carácter y por no en cuadrarse ni por su naturaleza, ni por su destino, ni por su objeto.

Son dos las cosas que el Código Civil señala en su artículo 758 en las fracciones XI y XIII:

Son bienes inmuebles:

...  
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.

...  
XIII.- El material de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas (22).

En cuanto a la primera fracción, podría pensarse que estos bienes debieran clasificarse como inmuebles por destino, ya que flotan o se mueven como bienes muebles, y se convierten en inmuebles por voluntad del propietario, pero no es así, pues en las orillas de las costas, se conserva siempre una zona a favor del Estado, la llamada "zona marítima costera", además de que el agua en sí no es propiedad privada, sino que en el límite que fija la Ley, pertenece a la Nación; por ello, al no ser el



siempre propietario del bien mueble y del inmueble, no pueden considerarse inmuebles por destino.

En cuanto a la segunda fracción citada, que menciona - al material rodante, considerándolo como bien inmueble, puede señalarse que si bien las locomotoras se mueven por la fuerza que se genera de su interior, también es cierto que ese movimiento no es totalmente libre como otros vehículos, sino que necesariamente se guiará sobre un camino determinado por los rieles, siendo su movilidad limitada y precisa.

El Artículo 748 del Código Civil, reza que:

... las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley;

y el Artículo 749 del propio ordenamiento legal señala que:

... 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 declare irreductibles a propiedad particular;

y además el Artículo 747 de esta Ley establece que son objeto de aprobación todos los bienes que no están excluidos del comercio.

Habiendo esbozado en forma muy genérica los conceptos de patrimonio, derechos reales y personales y una de las clasificaciones de los bienes, voy a analizar a la "propiedad" como una de las Derechos Reales.

El Maestro Mejía Villegas, aplicando la definición de derecho real a la de propiedad en particular nos dice:

Propiedad es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa o 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 (3).

Por lo tanto, el derecho de propiedad es aquel que da el goce y disfrute de las cosas, aunque con las limitaciones que marca la ley, pero en forma exclusiva.

### 1.3. Fuentes de la Propiedad Inmueble.

La fuente más antigua que he encontrado sobre la propiedad es en el Derecho Romano. Los romanos consideraron a la propiedad como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de una cosa, y así tenemos:

- El *Jus utendi* o *usus*, que era la facultad de servirse y aprovecharse de los servicios que una cosa pudiera rendir.

- *Jus fruendi* o *fructus*, que era el derecho a recoger todos los frutos de la cosa; y

- *Jus abutendi* o *abusus*, que era el poder de consumir la cosa y el disponer totalmente de ella, incluso destruyéndola

(4).

3) RAFAEL MEJÍA VILLEGAS: op. cit., p. 47.  
 4) Cfr. ERNESTO GUTIÉRREZ Y COMALÉN: El Patrimonio Patrimonial y Moral o Derechos de la Personalidad y Derecho Sucesorio, - 2a. ed., Cajón, Puebla, 1960, p. 207.

Sin embargo, los romanos desde esa época establecieron restricciones al ejercicio del derecho de propiedad, como la de no construir o cultivar hasta los límites de la propiedad vecina, sino que se obligaba a respetar una superficie de dos y medio pies entre ambas propiedades inmuebles, tratándose de casas urbanas, llamándose a esa superficie "ambitus"; si los predios eran rústicos se debían respetar cinco pies de cada terreno, denominándose "confinatus". Esta limitación se encontró en la Ley de las XII Tablas, tabla VII, artículos I y IV (5).

Por otra parte, si el predio se encontraba atravesado por una corriente de agua, el propietario no podía alterar el curso de la misma, si con ello causaba daños a los propietarios de los demás predios; esto se encontró regulado en la tabla VII, artículo VIII de la ley citada.

Durante la época de Justiniano se definió el concepto de propiedad, asemejándose al de dominio, pero fue cambiando con el tiempo durante la época feudal, en la que este concepto cambió totalmente debido a su organización.

En la época feudal los señores feudales no sólo eran propietarios de sus tierras, sino que tenían el poder para mandar a sus vasallos, pues eran parte del órgano del Estado.

---

5 Cfr. N. OSTOLAN: Explicación Histórica de las Instituciones -- del Emperador Justiniano, Madrid, 1879, p. 1<sup>ra</sup>.

La influencia política que existía en la conceptualización de la propiedad, fué desapareciendo hasta llegar a la revolución francesa, época en la que ya se entiende como propiedad a un derecho real privado para usar y disfrutar de una cosa, con las mismas características de absoluto, exclusivo y perpetuo que tuvo en el Derecho Romano.

En el Código Napoleónico, inspirado en la "Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789" se entiende a la propiedad como derecho absoluto para usar y disponer de una cosa, dándole el carácter de inviolable y retomando los principios del derecho romano.

Tomando en consideración la enorme influencia del Código Napoleónico en la elaboración de los Códigos Civiles Mexicanos, se aprecia que es consecuente la definición del Artículo -- 827 del Código de 1879 que cita: "la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes". En la cual podemos apreciar la introducción de una nueva corriente.

Esta definición pasó a ser el Artículo 729 del Código Civil de 1884.

En León Bugait quien, en 1911, realiza un análisis y crítica a la doctrina individualista, elaborando un concepto de propiedad adecuada a las nuevas metas del derecho, partiendo de

la idea de que el hombre es parte de una colectividad. Buguit rompe con los conceptos franceses respecto a la inviolabilidad del derecho de propiedad y en relación a que el hombre tiene derechos inatos; su tesis se funda en la solidaridad social y dice que ante todo hay que defenderla, tanto en el derecho público como en el privado.

Esta autor afirma que el hombre tiene obligación de usar y disfrutar de sus bienes, pero no sólo en beneficio propio o particular, sino en beneficio de la sociedad; por ello el derecho de propiedad es una función social y no un derecho subjetivo, absoluto, inviolable, anterior a la sociedad y al Estado, y que la norma jurídica no regula, como se aseveró en otras épocas.

También Buguit retoma un concepto romano al señalar que se debe impedir el uso abusivo o ilícito de la propiedad, aún cuando se ejerza dentro de un marco de legalidad, tesis que también se manifiesta en el Código Napoleónico.

La redacción del Artículo 27 Constitucional Mexicano se inspiró en las tesis de Buguit, de ahí tenemos que si la propiedad es una función social, el derecho podrá imponer obligaciones tanto positivas como negativas a quienes ejerzan este derecho de propiedad.

### 1.3. Teoría de la Propiedad.

A fin de tener un panorama general de los diversos puntos de vista que acerca de la propiedad se han dado en la historia, y - en el tiempo, analizaré en forma sucinta las dos teorías que actualmente preocupan a la humanidad por sus tan marcadas diferencias: la socialista y la capitalista.

### 1.3.1. Socialista.

La propiedad para los socialistas es el derecho a disponer de un bien determinado; la diferencia con el capitalismo - es que existen ciertos bienes a los que los particulares no pueden tener acceso como propietarios.

La teoría socialista de la propiedad la podemos estudiar partiendo de la Constitución de la Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas, cuyo Capítulo 2, Sistema Económico, en sus artículos 10 al 18 plasma con toda claridad su doctrina (8).

Esta Constitución establece que la base del sistema económico de la U.R.S.S. es la propiedad socialista de los medios de producción en forma de propiedad del Estado (patrimonio de todo el pueblo) y propiedad de los koljoses y otras organizaciones cooperativas.

---

8 ARTICULOS 10-18. Constitución de la Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas, ed., Progreso, Moscú, 1977.

Es también propiedad socialista el patrimonio de los sindicatos y otras organizaciones sociales necesario para el desempeño de sus tareas estatutarias.

El Estado protege la propiedad socialista y crea premisas para multiplicarla.

Nadie tiene derecho a utilizar la propiedad socialista para lucro personal y otros fines egoístas.

La propiedad del Estado, patrimonio común de todo el pueblo soviético, es la forma fundamental de la propiedad socialista.

Son propiedad exclusiva del Estado: la tierra, el subsuelo, las aguas y los bosques. Pertenecen al Estado los medios básicos de producción en la industria, la construcción y la agricultura, los medios de transporte y de comunicación, los bancos, los bienes de los establecimientos comerciales, de servicios públicos y otras empresas organizadas por el Estado, el fondo importante fundamental de las ciudades, así como otros bienes necesarios para cumplir las funciones del Estado.

Son propiedad de los Koljoses y otras organizaciones de producción y otros bienes necesarios para realizar sus tareas estatutarias.

La tierra que ocupan los Koljoses les queda adscrita.

en usufructo y a perpetuidad.

El Estado contribuye al desarrollo de la propiedad cooperativa-kiljoesiana y a su acercamiento a la propiedad estatal.

Los Kiljoesa, al igual que otros usufructuarios de la tierra, están en la obligación de utilizarla eficientemente, cuidar la y elevar su fertilidad.

Los ingresos provenientes del trabajo constituyen la base de la propiedad personal de los ciudadanos de la U.R.S.S. Pueden ser propiedad personal los utensilios de menaje y uso cotidiano, los bienes de consumo y comodidad personal, los objetos de la hacienda doméstica auxiliar, la vivienda y los ahorros procedentes del trabajo. El Estado protege la propiedad personal de los ciudadanos y el derecho de herencia.

Los ciudadanos pueden tener en usufructo parcelas proporcionadas, según el procedimiento establecido por la ley, para utilizarlas como hacienda auxiliar (incluyendo el mantenimiento de ganado y aves de corral), para horticuultura y fruticultura, así como para la construcción de vivienda individual. Los ciudadanos están obligados a utilizar racionalmente las parcelas que se les han concedido. El Estado y los Kiljoesa prestan concurso a los ciudadanos en el mantenimiento de la hacienda auxiliar.

Los bienes que se encuentran en propiedad personal a -



esfructo de los ciudadanos no deben servir para extraer ingresos parasitarios ni ser utilizados en perjuicio de los intereses de la sociedad.

El trabajo de los soviéticos, libre de la explotación, es fuente de la riqueza social, del bienestar del pueblo y de la paz soviética.

El Estado ejerce el control de la medida de trabajo y consumo según el principio socialista: de cada cual, según su capacidad; a cada cual según su trabajo.

De lo anterior puede observarse las limitaciones y características que tiene la propiedad en los países socialistas.

### 1.3.2. Capitalista.

Las teorías capitalistas de la propiedad permiten a los particulares el uso y disfrute de los bienes que su patrimonio -- les permita adquirir, incluso tratándose de los medios de producción en la industria, la construcción y la agricultura, medios de transportes, etc., que en países socialistas pertenecen exclusivamente al Estado.

Cabe aclarar que aún en el capitalismo hay ciertos bienes que un particular no puede adquirir, como son los bienes de la Nación, que no son susceptibles de compraventa para proteger el patrimonio del Estado, así que la diferencia, en cuanto a la

propiedad entre una y otra teoría resulta un tanto relativo.

Abusa bien, es necesario mencionar que no existe país alguno completamente capitalista o totalmente socialista, ya que ninguno ha logrado llevar estas tendencias políticas a su perfección; por ello encontramos en la mayoría disposiciones y formaciones eclécticas, como sucede en nuestro país, en el que sin ser un país socialista se encuentran medidas de este tipo, como la nacionalización de los bancos, o bien una norma ecléctica como el propio Artículo 27 de nuestra Carta Magna que señala en principio -- que las tierras y aguas pertenecen a la Nación, pero suvina esta disposición con estricto al señalar que podrá transmitir el dominio de ellas a los particulares.

En los países capitalistas existen más libertades en cuanto a la transmisión de la propiedad, ya que se necesita solamente el acuerdo de voluntades para establecer las bases de transmisión de una propiedad, siempre que ésta sea privada, y la inscripción de esta transmisión en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que surta efectos contra terceros.

#### 1.4. Fundamento Constitucional de la Propiedad.

La Constitución Mexicana, en su Artículo 27 establece con toda claridad los principios sobre los cuales funciona el derecho de propiedad en nuestro país; su primera parte señala: --

La propiedad de las tierras comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, - constituyendo la propiedad privada (7).

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La Nación tendrá en todo el tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de la vida de la población rural y urbana. En consecuencia se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, para el fraccionamiento de las tierras; para disponer, en los términos de la Ley Orgánica, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en explotación; para la creación de nuevos centros de población agrícola con tierras y aguas que les sean indispensables; para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

De su redacción se desprenden los principios del derecho de propiedad:

---

7 ARTÍCULO 27, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ed., Porrúa, México, 1985.

1. La propiedad del territorio nacional corresponde a la Nación.

2. La Nación podrá transmitir el dominio a los particulares, creando la propiedad privada.

3. La Nación podrá imponer a la propiedad privada, medidas, en beneficio del interés público y de la sociedad.

Es así como encontramos el origen constitucional de la propiedad privada, pudiendo afirmar que existía una profunda influencia de León Duguit en los legisladores de nuestra Carta Magna, clara que son conceptos totalmente nuevos, como los tres principios que arriba menciono.

El Presidente Francisco I. Madero expidió un Decreto, el 18 de diciembre de 1911, con el objeto de estimular la pequeña propiedad, con motivo de la reforma agraria que se dió en esa época.

El artículo 27 que analizamos, recoge el resultado de la Revolución Mexicana en cuanto a derechos agrarios, más no abundaremos en ellos, ya que la finalidad que persigo es el estudio de la propiedad inmueble de los particulares.

Este artículo persiguió como fin, el terminar con las desigualdades económicas, sociales y culturales que existían en ese tiempo, dando a la propiedad una función de beneficio social.

Los diputados constituyentes de 1917, establecieron en este artículo un principio jurídico fundamental, que no encontraron en los textos constitucionales anteriores: este principio consiste en afirmar que la propiedad de las tierras y aguas, comprendidas dentro del territorio nacional, corresponden originariamente a la Nación. De él se desprenden dos consecuencias importantes: la primera es que el Estado, a través de sus leyes ordinarias, puede imponer a la propiedad privada las modalidades que exija el interés público, o sea, que cambió el criterio de que la propiedad era un derecho absoluto establecido exclusivamente en beneficio del propietario, para concluir que, con su ejercicio, si por una parte debe reportar al dueño cierto provecho, por otra parte, se halla el interés de los demás miembros de la sociedad, - el que fundamentalmente se debe atender cuando se trata de reglamentar la extensión y límites del derecho de propiedad. En otros términos, este nuevo concepto de propiedad establece que su ejercicio debe redundar en provecho de todos los integrantes de la sociedad. Con tal fin, el derecho de usar, disfrutar y disponer de un pedazo de tierra tiene como condición, en primer lugar, atender a las necesidades humanas, buscando el beneficio social por encima del interés particular.

La segunda consecuencia es que el legislador constituyente, puede fijar cuáles son los bienes que pertenezcan directamente a la Nación. Y así, el Congreso de Querétaro sostuvo que -

esta tenía el dominio directo sobre determinadas zonas, entre ellas el subsuelo, y por lo tanto, de las riquezas que oculta.

El grupo de diputados constituyentes que se encargó de redactar este artículo, presionado por el Ingeniero Pastor Román, apartándose de la tradición jurídica nacional y de las doctrinas liberales, aceptaron un nuevo concepto de la propiedad (aunque -- existe la propiedad privada, derivada de la original), y otorgaron a la Nación el dominio directo de aquellos bienes cuya explotación estimaran que debía hacerse en favor de todo el pueblo mexicano, en forma tal que el aprovechamiento, conservación y distribución equitativa de la riqueza pública son regulados por el Estado.

Para el logro de estos propósitos, el Artículo 27 contiene disposiciones que pueden reducirse de la siguiente forma:

1. La propiedad de la Nación, modalidades y prohibiciones a la propiedad privada, asentamientos humanos. La Nación ha tenido y tiene el dominio original sobre las tierras y las aguas comprendidas dentro de su territorio y puede constituir la propiedad privada. En atención al interés público, el Estado está facultado para:

a) imponer el derecho de propiedad, las modalidades que dicta el interés público a través de las leyes.

b) Expropiar bienes propiedad de particulares por causa de utilidad pública; y

c) Prohibir o limitar el ejercicio del derecho de propiedad a determinadas personas físicas (extranjeros) y morales (asociaciones...) que determinan las fracciones I, II, IV, V y VI del párrafo séptimo del artículo que nos ocupa.

### 2. Explotación de Recursos Naturales.

El sentimentale nacionalista de los constituyentes de 1917 quiso asegurar para el pueblo mexicano su propio patrimonio.

### 3. Reforma Agraria.

El Artículo 27 sienta las bases de la reforma agraria dirigida a realizar el anhelo de que el campesino tenga el disfrute de la tierra que trabaja.

En términos generales, se desprende del espíritu de este artículo, la tendencia a la protección, en primer lugar del bienestar social y del interés público, mientras que el derecho de propiedad, guarda su garantía constitucional, pero siempre en función de la sociedad, pues el propietario, como miembro de la misma, debe procurar y desejar la armonía social, aún en detrimento de sus intereses particulares.

### d) Reglamentación de la Propiedad.

Se encuentra regulado, por el Artículo 27 Constitucio-

nal y por el Código Civil para el Distrito Federal, en su Título Cuarto, Capítulos I, II, III, IV, V y VI.

El artículo 810 del segundo de los ordenamientos legales citados, señala que: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes".

Concepto cuyos elementos ya demostré en el apartado anterior.

Asimismo, en el Libro Segundo del Código Civil para el Distrito Federal, título segundo, Capítulos del I al V, se regula la clasificación de los bienes.

La clasificación de los bienes inmuebles, que se establece en el Artículo 131 de la Ley Civil para el Distrito Federal, no se modificó en el Código de 1884; esta clasificación se amplió tomando en consideración la evolución de la tecnología y de la ciencia.

Nuevamente encontré la influencia de León Duguit, en cuenta a que se considera al derecho de propiedad en función del beneficio y satisfacción de las necesidades sociales, tendente a que responder en primer lugar a ellas y luego al beneficio particular; ello mediante modalidades como no dejar al propietario que tenga improductiva su propiedad o no usarla en perjuicio de



terceros a detrimento del interés social.

Se estableció un nuevo caso de expropiación por causa de utilidad pública, en relación al cultivo de la propiedad rústica, ordenándose que el propietario de un predio tiene derecho de exigir de los dueños de predios vecinos que tengan agua sobrante que le proporcionen la necesaria, mediante el pago de indemnización fijada por peritos.

De igual forma se estableció la servidumbre de desagüe, imponiéndose a los predios inferiores la obligación de recibir las aguas de los superiores que sea necesario para que pasen a aquéllos como consecuencia de las mejoras agrícolas e industriales -- que hagan en éstos, mediante el pago de la indemnización correspondiente.

En general, el Código Civil para el Distrito Federal -- vigente, acepta la corriente progresista que considera al derecho de propiedad como un medio de cumplir una verdadera función social.

C A P Í T U L O II

ANTECEDENTES JURÍDICOS  
INTERNACIONALES DEL  
REGISTRO DE LA  
PROPIEDAD INMUEBLE.

## CAPITULO II

ANTECEDENTES JURISDICCIÓN INTERNACIONALES  
DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

El Derecho Registral tiene una serie de antecedentes -  
remotos, de tal manera, que no hay civilización alguna que no ha  
ya realizado operaciones a éste; por lo tanto, a continuación  
expone una panorámica general de los principales sistemas regis-  
trales, no sin antes acudir a la suma de todas las legislaciones,  
Roma.

## 2.1. Derecho Romano.

En primer lugar debo señalar que tratándose de materia  
registral, en el Derecho Romano no existió ningún medio de publi-  
cidad semejante a nuestro actual registro; sin embargo, en es-  
tos tiempos se empezó a generar el nacimiento de algunos princí-  
pios que posteriormente vendrían a integrar el Derecho Social.

Asimismo, encontré que la transmisión de bienes inmue-  
bles adopta un carácter formalista, a base principalmente de la  
Mancipatio, en la In Jure Cessio y en la última etapa por la Tra-  
ditio. Como es sabido, estas figuras constituyen modos civiles  
de adquirir la propiedad. La Mancipatio con aplicación a la jus  
mancipi y la In Jure Cessio tanto a la jus mancipi y a la jus --  
Suo Mancipi.

### La Mancipatio.

La Mancipatio y la In Jure Cessio fueron las primeras formas públicas o solemnes de la transmisión de bienes entre los romanos. Era necesario revestir de cierto tipo de formalidades al acto para hacerlo público, o sea, para que a todos fuese visible el hecho del desprendimiento, abandono o dejación de la propiedad por una persona y su adquisición por otra. Estas formas tenían por objeto el reconocimiento del carácter público de la relación del hombre sobre las cosas; de tal forma que la propiedad transmitida presentaría en el patrimonio del transmitente hasta que ésta se desprendía de ella en forma que pudiese ser por todos conocida. Como puede darse cuenta, el consentimiento expreso de las partes era innecesario; la exteriorización del acto fue indispensable, separándose así, netamente los principios que sustentan los intereses contractuales y los de publicidad.

La Mancipatio, cuyo nombre se deriva de la frase "Mancipium Capitur" que es la idea de apropiación manual aparece en los primeros tiempos con su carácter de publicidad consociándose de esta manera el acuerdo de voluntades. Consistía este acto jurídico en una permuta que posteriormente adoptó la forma de compraventa, en la cual la transferencia de la cosa tenía lugar a base de formalidades preestablecidas, entre el adquirente y el transferente ante la presencia de un agente público, quien soste-

nia la balanza para pesar el metal, simbolizando el importe de la compra; finalmente se requería la intervención de cinco testigos. Durante el acto solemne, el adquirente pronunciaba las palabras rituales, al pronunciarlas pasaba las manos sobre la cosa simbólica que representaba el inmueble y seguidamente golpeaba la balanza con una pequeña barra de metal o una rama de árbol y más tarde con una moneda; el enajenante no efectuaba declaración alguna, el silencio que guardaba simplificaba la afirmación del adquirente de que la cosa era suya.

La publicidad en la Mancipatio se efectuaba por medio de las formas simbólicas que acabamos de describir, con la presencia de cinco testigos, los cuales debían ser púberes y ciudadanos romanos y su número correspondía a cada una de las tribus o clases en que se dividía el pueblo romano.

La Mancipatio tenía por efecto directo la transmisión de la propiedad, y como consecuencias principales podemos mencionar:

- Atribuir la propiedad conforme a la declaración del adquirente.
- Hacer eficaces ciertas declaraciones hechas por el vendedor delante de los testigos antes del cumplimiento de la solemnidad y producidas por el adquirente.
- Conferir el derecho de reivindicar la cosa ante la

justicia; y

- En el supuesto de una evicción permitir el ejercicio contra el vendedor de una acción de garantía para obtener como indemnización el doble del precio de la compra.

Esta ceremonia tenía un carácter religioso, como lo demuestra el carácter sacerdotal del agente público; era además un rito que por sus caracteres exteriores respondía a la necesidad de substituir a falta de escrituras, con las formalidades ag  
limas.

#### La In Jure Cassis.

La In Jure Cassis fué otra forma de transmisión en el Derecho Romano, misma que consistía en simular un proceso por ag  
invidicatio.

Este proceso consistía en que el adquirente demandaba la cosa ante el Magistrado y el antiguo propietario nada oponía; resultando así una reclamación ficticia que dejaba de contestar a el vendedor y que producía la transmisión de la propiedad.

La In Jure Cassis como todo juicio simulado tuvo multi  
plicitud de aplicaciones; se utilizó en material de transmisión de inmuebles y principalmente cuando se trataba de cosas indivi-  
duas, tales propiedades o otros casos análogos.

Por lo antes señalado, se ve claramente las diferencias que existían entre la Lex Jure Civile y la Municipalis.

Una de sus principales diferencias era por lo que se refiere a su juego procesal que no imponía obligación alguna al -- transferente a la posibilidad de evicción. La Lex Jure Civile, como medio publicitario es más inocuo que la Municipalis, puesto -- que, a diferencia de ésta, constituye un acto público que tiene -- lugar en plena audiencia judicial, o sea, rodeada de todo aparato procesal, por cuyo motivo constituye el precedente directo a las -- transmisiones efectuadas ante el Juror, que después desembocaron -- en el sistema de registro (8).

#### La Traditio.

Las dos formas anteriores de transmitir la propiedad, -- consistieron hasta la época Justiniana, cuando surge la Traditio -- como medio regular de adquisición de la propiedad civil de todas -- las cosas corporales.

La Traditio, consistía en la entrega de la cosa, suponiendo que el que tiene el bien tiene la propiedad, pero en realidad, como no todo podía entregarse y menos aún los derechos, fue preciso inventar fórmulas equivalentes y de allí la tradición figura en forma simbólica.

Para su validez se requería: 1) Que el transmitente --

fuese dueño de la cosa, con capacidad para disponer de ella; 2) Que transmitiese efectivamente la posesión de los bienes al adquirente; 3) Que tuviera por base un negocio jurídico.

La Traditio consistía además en un simple hecho material de desplazamiento de la posesión, desprovisto de normas o formalidades legales.

Aunque dicha transmisión inmobiliaria estaba exenta de formalidades propiamente dichas, la registración era cosa esporádica y la formalización de un escrito tenía lugar sólo para efectos probatorios o de mera documentación.

Las anteriores figuras son las aportaciones más importantes del Derecho Romano, en las cuales encontramos los primeros antecedentes en esta materia.

## 2.2. Derecho Francés.

En Francia existía una clandestinidad absoluta respecto de las transmisiones civiles puesto que la venta podía realizarse sin entrega real, surgiendo así el peligro de la existencia de una venta anterior sobre el mismo inmueble, de que no se estaba seguro de tratar con el verdadero propietario o de que la finca se encontraba afectada por algún gravamen.

Sin embargo, en algunas provincias como Artois y Flandria se garantizaba al acreedor con la toma de posesión (saisine)-



o con una declaración que se presentaba al juez de la demarcación (Mantissement).

En otras provincias como Bretaña, que habían introducido los Decretos Voluntarios, mediante los cuales el comprador de una finca convenía en caso que hubiera gravámenes la finca, para que manifestaran los acreedores sus créditos y en consecuencia, adquirieran la finca libre de todo gravamen, este sistema se generalizó bastante a pesar de los inconvenientes que tenía de no saber la fecha exacta de los créditos de la cual dependía la preferencia en el cobro.

Para 1591 y bajo el reinado de Enrique III aparece la primera reforma para evitar estos males; se expidió un edicto de clarando sujeto a registro todos los contratos de venta y de arrendamiento que excediesen de cinco escudos. Siete años mas tarde este edicto fue derogado por influencia de los grandes magnates de la época, quienes tenían un interés directo en que continuasen ocultos los cargas que pesaban sobre sus haciendas.

Posteriormente Julio, Ministro de Enrique IV, expidió un nuevo decreto en junio de 1606 con la misma tendencia de dar publicidad a ciertos actos como la hipoteca, pero sus esfuerzos obtuvieron poco éxito, los poderosos continuaban oponiéndose.

Fueron varios los intentos que se hicieron para evitar los abusos, lugares había donde la buena fe era víctima de fraude.

Desaparecieron al fin por inútiles las formalidades de la usucapio; el uso del manuscritum quedó reducido a muy contados departamentos de Francia; mientras que los Secreta Voluntaria se fueron extendiendo hasta que en el reinado de Luis XV se publicó el edicto de 1771 llamado de liberaciones y una disposición del 21 de junio de 1772, en las cuales se abolieron aquellas prácticas perjudiciales.

Con el objeto de facilitar la circulación de la riqueza inmueble, se crearon por el mismo edicto las cédulas de ratificación, mismas que constituyeron un medio seguro y poco costoso de saber si estaban gravadas o no los bienes que se querían comprar.

El efecto que producían esas cédulas era que aquellas que los tomaban permanecían propietarios incommutables de la finca que adquirían y libres de pagar las deudas contraídas por sucesiones anteriores. Para ello era necesario que el contrato de la transferencia del inmueble se anotara por edictos, para que todos los acreedores acudieran en el plazo de dos meses a enterarse en el protocolo, quedando autorizados a manifestar lo que a su derecho conviniera (9).

### 2.3. Derecho Germánico.

---

9 Cfr. JOSE MARIA PANTOJA y ANTONIO M. LLORET: Ley Hipotecaria Tomo 1, 1a. ed., Ipana, España, 1963, pp. 16-17.

La transmisión de la propiedad se llevaba a cabo mediante la entrega corporal efectuada en la misma finca, en tiempo de este requisito, ya no era necesario puesto que la operación no se efectuaba en la finca. También se conocía la transmisión de la propiedad ante el tribunal, dicho procedimiento predominaba en el derecho medieval,

La transmisión judicial se efectuaba en un principio de un modo similar a la *In Jure Cessio* de los romanos, mediante un litigio fingido, por lo cual la transmisión se convertía en un acto de jurisdicción voluntaria; las partes declaraban ante el Tribunal la transmisión de la finca y a petición del adquirente, una sentencia confirmaba la transferencia de la propiedad. La entrega corporal no era ya necesaria para la transmisión, sino que se emitían títulos justificativos ante la investidura judicial, los cuales se archivaban oficialmente por el Consejo.

Más tarde, en algunas ciudades de Alemania, los inventarios o acuerdos de transmisión se registraban en libros especiales, denominados registros inmobiliarios.

Inicialmente estos registros se llevaban por orden puramente cronológico, no se destinaba a un folio para cada finca o para cada sucesor singular.

Las inscripciones en el registro, llegaron a tener la misma eficacia que el antiguo testamento judicial y que el docu-

mento justificativo del mismo. En ésto se basa la fé pública del registro inmobiliario, en virtud de ella se protege al que confía en el contenido del registro.

Posteriormente la transmisión de fincas, el gravamen de las mismas, los derechos reales y la transferencia de tales derechos se practicaban mediante un acuerdo declarado ante el tribunal o el consejo, respecto de la modificación jurídica e inscripción de la misma en el registro inmobiliario.

El principio romano, según el cual la transmisión y el gravamen de los inmuebles se efectuaban del mismo modo que el de los muebles, fue aceptado en Alemania.

El sistema del registro inmobiliario se adoptó en Prusia hasta en 1872, con ello se eliminó el principio romano de la tradición y se volvió al genuino derecho alemán.

Sobre la base de las leyes prusianas del 5 de mayo de 1872, edificaron su sistema en el Código Civil de 1896 y la ordenanza inmobiliaria del 5 de agosto de 1895, que constituye el complemento del Código Civil en esta materia (10).

El derecho inmobiliario alemán se halla ordenado dentro

---

10 KIPP WOLFF ENHICERUS: Tratado de Derecho Civil, Tomo III, 2.ª ed., Ed. Bosch, Alemania, 1927, pp. 135-137.

del Código Civil de 1814 por lo que se refiere al Derecho Material y en la ordenanza del registro del 3 de agosto de 1815 por lo que corresponde al procedimiento del acto entre el particular y la autoridad.

Los registros funcionaban por distritos. Su organización anteriormente quedaba a cargo de los distintos estados, pero por decreto de 3 y 8 de agosto de 1815, quedó establecida una regulación uniforme para este país, misma que fue inspirada en la Legislación Prusiana;

Los jueces del municipio eran los encargados de llevar los registros; ellos en caso de error se respondían civilmente a los interesados, sino que correspondía al Estado asumir la responsabilidad directa. Los jueces por su parte tenían facultades autenticadoras que compartían con los notarios.

En los libros de inscripciones se abría para cada finca una hoja especial, compuesta de dos partes: la que contenía la descripción de la finca en coordinación con el Catastro y la que contenía el historial jurídico de la misma.

El expediente estaba formado por los documentos presentados y que eran archivados. Los asuntos eran de inscripción o cancelación.

La publicación formal se realizaba por medio de manifiesto

tasiones, certificaciones y copias de los documentos archivados. El registro es público, para quien tuviere interés legítimo de consultarlo.

Este sistema inmobiliario registral descansa en las siguientes bases:

1. La unidad básica del registro es la finca.

2. En toda adquisición por negocio jurídico se distinguen estos principios:

- El acto causal, el acuerdo real y la inscripción;
- Principio de exactitud del contenido del registro;
- Seguridad del titular inscrito, en virtud de la fuerza legitimadora de la inscripción;
- Amparo legal del que adquiere bajo la fé pública registral:
  - Especialidad de los derechos inscritos;
  - Prioridad de los derechos registrales;
  - Tracto sucesivo; y
  - La calificación.

La prioridad o rango registral es negociable al tiempo, antes, permutares, o reservarse lo inscribible. La inscripción legitimada se presume como íntegro y exacto en favor del acreedor titular, registral, mientras no se prueba jurídicamente lo contrario.

rio, mas que en los casos de matricula fraudulenta o equivocada por errores de hecho, en favor de los terceros adquirentes de buena fé.

Los negocios jurídicos del tráfico inmobiliario entre particulares requieren para su existencia legal, tanto entre las partes como contra terceros, la inscripción en el Registro o Libro Territorial, además del contrato causal como antecedente y del contrato de transmisión, como realidad positiva.

La distinción fundamental entre el sistema germánico y el romano, es la de que en el primero no existe verdadera transmisión de la propiedad o constitución del gravamen, mientras un funcionario público no lo aprueba, y por el contrario, en el segundo basta la concurrencia del título y de tal modo que apenas hay diferencia entre la transmisión de la propiedad mueble y la inmueble. Todas las demás diferencias son consecuencia de la que acabamos de mencionar.

#### 2.4. Derecho Español.

Paralelamente con el Registro Civil mediante el cual se dota de caracteres de autenticidad, permanencia y publicidad al estado civil de las personas, aparece el Registro de la Propiedad Inmueble y de sus modificaciones o gravámenes para análogos fines, siendo el primero complemento de la personalidad, así como éste era complemento de la propiedad inmueble.

Hasta el siglo XV no encontré en la legislación española precepto legal alguno que pudiera referirse a esta institución; sin embargo, en esta época son que las leyes ya se encaminaban a procurar la creación de registros, un tanto privados, pero teniendo a rendir tributo al principio de publicidad.

La primera de estas leyes es la pragmática del 31 de diciembre de 1439, en la que se ordena que los notarios mayores lleven libros especiales para inscribir las mercedes de juras, -- sancionando con declaración de nulidad la infracción de sus pre-inscripciones.

Del mismo modo que el sistema pignoraticio o hipotecario iba adquiriendo nueva y progresiva desarrollo, así también la idea de su complemento necesario; el Registro de la Propiedad -- iba paulatinamente desarrollándose en las costumbres y en la legislación. Esta tendencia se revela en la petición de las Cortes de Madrid de 1518, que pide que los mandamientos de las ciudades devesen que se inscribieran en el Registro del Escribano del Consejo, a fin de impedir las ocultaciones de gravámenes sobre el inmueble; sin embargo, esta petición no se transformó en prescripción legislativa y la pragmática del mismo año dispuso tan solo que los que en lo sucesivo constituyeran canones o tributos, hicieran declaraciones del gravamen anterior bajo ciertas penas.

Mediante Cédula de 1518 dada por el Rey Carlos I, se --



creó un Registro de Censos, hipotecas y cargas reales de la propiedad inmueble que se colocó bajo el amparo de los ayuntamientos, pero a pesar de su orden de inscripción en dichos registros de todas las escrituras y censos, sin embargo no se cumplieron estas disposiciones legales.

En esta época y por medio de la Cédula 1319, se reconoce a la hipoteca con sus caracteres distintos. Lo importante para nuestro estudio consiste en haber establecido el registro de hipotecas como requisito no solamente probatorio de las mismas, sino constitutivo de la hipoteca; tal requisito no era público, pues tan sólo permitía al comprador exigir al vendedor el certificado de libertad de gravámenes de la finca. Esta Cédula tiene el mérito de haber sido la primera que establecía un sistema de registros, que no había existido antes.

La propiedad libre no se inscribía en parte alguna, de conformidad con aquellas leyes; la propiedad afectada a cargas reales e hipotecarias en los tribunales de justicia; las hipotecas ocultas y generales no se inscribían en ninguna ocasión y de ningún modo constaban estos gravámenes que eran los más comunes y -- los más importantes.

Los Registros por la Cédula de 1319 se situaron en las ciudades, villas e lugares que fueron cabeceras de jurisdicción.

Felipe V, por auto acordado el 11 de diciembre de 1713

los estableció en todas las municipalidades, fueras o no cabera de jurisdicción, asignándose a cargo de los ayuntamientos.

Ahora más tarde, el 31 de Diciembre de 1829, se creó el llamado Impuesto de hipoteca, el cual fué altamente perjudicial, pues lo que hasta entonces se tomó por una garantía civil, se convirtió en un origen de renta pública; asimismo, con la variedad con que fue influida, en virtud de ese doble carácter fiscal y civil.

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

Los redactores de la Ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1861 comprendieron la necesidad de fundar sus reformas en los principios de Publicidad, Especialidad y Determinación (11).

### 2.5. Derecho Australiano.

El coronel inglés Sir Robert Torrens, Director General de los Registros de la Propiedad en Australia, es el autor del sistema australiano, conocido como Sistema del Acta Torrens, apli-

---

11 Cfr. JOSÉ MARIA LOIAND: Derecho Hipotecario Comparado, 1a. ed., Ed. Ipana, España, 1981, pp. 67-68.

cado en el sur de Australia en el año de 1858.

El sistema consiste en justificar el estado jurídico de la propiedad con su título y una vez conseguido ésto, dar todo sistema de facilidades para su transmisión, exigiéndose por lo mismo, tres requisitos previos antes de inscribir la finca:

- 1.- La justificación del dominio con el título;
- 2.- La aprobación de la autoridad; y
- 3.- El que el título acompañe un plano exacto.

Después se efectúa la inscripción, que consiste en la substitución del antiguo título por otro que por el reverso contiene el plano con las declaraciones correspondientes y por el reverso espacios para las transmisiones sucesivas del derecho a otros titulares. De este nuevo título se sacan dos ejemplares, uno de los cuales se entrega al inscribiente y el otro queda en el Registro. Mediante la presentación del título, se reconoce el dominio de una manera absoluta, asumiendo el Estado la responsabilidad de indemnizar al que resulta perjudicado por la inscripción de un título defectuoso, salvo en los casos de dolo por parte del dueño.

Las ventajas de este sistema consisten, no sólo en la economía y seguridad, sino en las facilidades que se dan para practicar las distintas operaciones que en los terrenos pueden efectuarse.

La incontestabilidad del título expedido por el Registro es otra ventaja; el contenido del Registro constituye en sí una sólida protección para los terceros adquirentes, favoreciendo el tráfico jurídico sobre inmuebles. Cualquiera persona que celebre una operación, sabe que la misma es plenamente firme y que, por consiguiente, no tiene qué temer la aparición de gravámenes. Esta seguridad determina que los inmuebles se valoran en su justo precio aumentando por tanto su valor en el mercado.

Las fincas y los derechos se muestran al público con absoluta precisión, claridad y nitidez, lo que repercute en la disminución o inexistencia de litigios.

Una cosa de la propiedad se verifica con el simple uso de los del título.

La incontestabilidad del título es lo esencial como se ha indicado y en materia de procedimientos, la existencia de un catastro y de un plano exacto que acompaña siempre al título, es una garantía.

Para las hipotecas, el procedimiento es aún más simplificado, bastando que el deudor entregue su título en blanco al acreedor, quedando así seguros uno y otro, pues el primero no puede disponer de la finca por no tener el título, ni el segundo tampoco, por no llevar el título endosado a su favor, prescindiéndose así por igual derecho respecto a la hipoteca, como en una póliza de

encuentra dicho título.

El Registro central es único para toda la Colonia, la inscripción es real y no personal.

El sistema australiano o del Acta Torrens, descansa en los siguientes principios:

Inmutabilidad, Inextinguibilidad del título, seguridad, publicidad, legalidad y título real y simplificación de los actos de enajenación.

C A P Í T U L O    I I I  
C O N C E P T U A L I Z A C I O N   J U R I D I C A  
D E L   R E G I S T R O   D E   L A  
P R O P I E D A D   I M M U E B L E  
E N   M E X I C O .

## CAPITULO III

CONCEPTUALIZACION JURIDICA DEL REGISTRO DE  
LA PROPIEDAD INMUEBLE EN MEXICO.

Una vez que he mencionado en el capitulo anterior los orígenes del derecho registral, así como las bases históricas, -- conceptos y evolución que han servido de antecedentes para su estudio, en seguida profundizaré en lo que significa Registro.

3.1. Etimología del concepto "Registro".

Etimológicamente la palabra Registro proviene del latín "Regeste", nominativo de Verum Gestarum, lo que significa anotar o copiar las cosas hechas; éste es, los contratos o actos jurídicos celebrados ante el escribano público (12).

3.2. Diversas acepciones de la palabra "Registro".

Lo anteriormente dicho no parece satisfacer por completo el significado de la palabra, por lo que a continuación transcribe diferentes definiciones sobre registro en general: lo más elemental lo podemos encontrar como la acción de registrar, o sea, el señalar, anotar, como forma de controlar algún dato, cosa o persona, podría denominar como registro al lugar u oficinas donde se registra; también podría decir que el Registro es un dependiente

cia de toda oficina bien organizada, en la que se anotan los dece-  
mentos, alientos o artículos que son controlados en sus negocia-  
ción o procedentes de otras oficinas y que ingresan en ésta, ha-  
ciendo los asientos en los libros dispuestos para tal efecto, e -  
 los que también se les denomina registro: (estos libros, a mane-  
 ra de índice, donde se apuntan noticias o datos); finalmente, pu-  
de considerarse como el patrón o matrícula que se elabora para sa-  
 ber el nombre o número de personas que hay en un Estado, comarca  
 o población. De lo anterior, puede concluirse que la palabra Regis-  
tro puede tener varias acepciones, las cuales en ninguna forma se  
 contradicen y que los podría resumir de la siguiente manera: la-  
 nota o asiento que se apunta en un libro, el libro o cuaderno en-  
 que se hace tal anotación o asiento y el centro u oficina en que  
 se anotan los asientos y se llaman dichos libros.

### 1.3. Tipos de Registro.

Existen diversos tipos de registros, los cuales han veni-  
 do transmitiéndose desde hace varios años, de generación en gene-  
 ración, de cultura en cultura; como ha quedado asentado en el Ca-  
 pítulo anterior de este tomo, y que en nuestros días han tomado  
 una gran importancia en materia de organización y control.

En el camino de la historia, las diversas formas que se-  
 han ideado a fin de dar seguridad, publicidad, control, etc., han  
 ido evolucionando paulatinamente. La gran cantidad de Registros,



tanto en México como en el resto del mundo, sea el producto de una diversidad de actos y operaciones que existen y que han ido aumentando día con día, trayendo como resultado la creación de un gran número de estos organismos. Los adelantos en todos los ámbitos de la ciencia, hacen de una necesidad imperiosa la creación de nuevas registros ya sea para controlar personas, datos o bienes.

Se podría mencionar un número ilimitado de estos organismos, pero lo que interesa son los registros en materia jurídica; traté de explicar en forma breve y sistemática aquellas que a mi juicio tienen una mayor importancia en la actualidad; resulta necesario hacer esta distinción, para poder comprender en forma más clara la institución que nos ocupa; además de que el Registro de la Propiedad es parte integrante del derecho en general, tan importante es en nuestro sistema jurídico como en los otros.

### 3.3.1. El Registro Civil.

Primamente explicaré el registro civil o el estado civil de las personas.

El Registro Civil escribe Rafael de Pina, es una organización destinada a realizar uno de los servicios públicos de carácter jurídico más trascendentales entre todos los que el Estado satisface. Su fin es hacer constar de una manera auténtica, to-

das las circunstancias relacionadas con el estado civil de las personas físicas (13).

El Código Civil para el Distrito Federal aplica la denominación de Registro Civil en su Artículo 34, al conjunto de libros, siete en total, que tienen los jueces correspondientes (14).

Al Registro Civil lo podrá denominar como aquella institución encargada de hacer constar, en forma pública y de una manera fehaciente, los nacimientos, reconocimiento de hijos, adopción, matrimonio, divorcio, tutela, emancipación, muerte y demás actos relativos al estado civil de las personas.

Esta institución es de gran importancia, ya que como se desprende del Artículo 35 del mencionado Código Civil, el estado civil de las personas sólo se comprueba, salvo los casos expresamente exceptados en la Ley con las constancias relativas del Registro Civil.

Esta oficina es esencial y necesaria, no sólo para el individuo, sino también para el Estado y aún para aquellos terceros en general que por demostrar la capacidad o situación jurídica

13 Cfo. RAFAEL DE PERA: Derecho Civil Mexicano; Tomo I, 4a. ed., Ed. Porrúa, México, 1970, p. 163.

14 Código Civil para el Distrito Federal; Ed. Porrúa, México, -- 1983.

del individuo buscan en las actas del Registro Civil la constancia respectiva.

Es una lástima que viendo la trascendencia tan grande que representa el Registro Civil, se presenten situaciones contrarias a la Ley, como son, la falta y el error tan grande al hacerles salientes por perennes males de criterio jurídico, ya que como se sabido, el mal llamado Jefe del Registro Civil, no es perito en derecho, ni la ley le exige tal caracterización, la desorganización en materia de anotaciones, la inexactitud de funcionarios y empleados del propio Registro Civil, la falta de aplicación de la ley en algunos casos y de los principios que rigen esta materia, precipitan la desconfianza e inseguridad jurídicas.

### 1.3.3. Del Registro de Testamentos o de Actos de Última Voluntad.

Aunque este registro como se sabido, materialmente aún no existe, éste se quiere decir que no es necesario su creación, ni tampoco que en el presente trabajo se proceda de mencionarlo, me uno con el Dr. FRANCISCO LÓPEZ MORALES (15); que es de gran importancia la existencia de un registro de testamentos, ya que a él fin del mismo, sería única y exclusivamente respetar la voluntad del testador para después de su muerte, dar seguridad al mis-

15 Cfr. FRANCISCO LÓPEZ MORALES, Registro Nacional de Actos de Última Voluntad, Revista de Derecho Notarial Mexicano, No. 80, México, 1958, p. 189.

no, a sus herederos y legatarios y a terceras personas en general llevando un control y registro adecuado de dichas actas.

La sucesión, como está establecida en el Código Civil - para el Distrito Federal; puede ser testamentaria, cuando se presume la existencia de un testamento o intestamentaria o legítima, cuando no existiendo testamento o éste es nulo, concurren a ellas los que se consideren con derecho legítimo a la misma. Lo que me interesa en estos momentos es la sucesión testamentaria; en ella nuestra Ley reconoce, en cuanto a su forma, dos clases de testamentos, a saber, el ordinario y el especial.

En el Distrito Federal existen tres oficinas que en forma inadecuada funcionan como Registro de Testamentos; la primera la tenemos en el Archivo General de Notarías, a la cual los notarios tienen la obligación de dar aviso de la autorización de un testamento y esta oficina se encarga de llevar un control de los mismos.

En el Artículo 1531 del Código Civil para el Distrito Federal encontré que el Registro Público de La Propiedad es la agencia oficina que la Ley faculta para llevar un control de testamentos, pero en forma especial, los testamentos autógrafos.

Por último, el Archivo Judicial, al cual el Artículo 1532 del mencionado Código Civil, lo faculta para recibir testamentos públicos cerrados.

El artículo anteriormente citado establece que:

El Testador podrá conservar el testamento p<sup>u</sup>blico cerrado en su poder, o darlo en guarda a persona de su confianza, o depositarlo en el Arch<sup>iv</sup>o Judicial.

Como se desprende de la anteriormente citada, la Ley está propiciada una desorganización en materia testamentaria y con ésto crea una serie de lagunas que traerán como consecuencias futuros problemas a la muerte del testador.

Tenemos que la existencia de tres oficinas destinadas a funciones distintas a las que guarda, control y registro de testamentos la Ley las faculta para una función diferente a la que les corresponde, es por ello que es necesaria la creación de un Registro de Testamentos o de actos de última voluntad.

El concepto de esta institución deberá contener los siguientes elementos: ser una oficina dependiente del Registro General Nacional, destinada única y exclusivamente a la guarda, control y registro de testamentos con carácter privado, manteniendo en secreto hasta la muerte del testador la voluntad de éste; y cuya oficina deberán dar aviso todas aquellas personas que intervengan en el otorgamiento del testamento.

### 3.3.3. Del Registro de Muebles.

Antiguamente algunos juristas confundían el concepto de

cosa, con el concepto de bien: otros autores usaban estos términos como sinónimos; igualmente cosa, es todo lo que siendo percibido por cualquiera de los sentidos puede ser materia de una regulación jurídica. Las cosas se convierten en bienes, jurídicamente hablando, cuando éstas son susceptibles de apropiación. Ahora bien, como dice el Licenciado Ernesto Rago [14]: "Es muy importante clasificar los bienes puesto que es necesario unir y formar grupos de estudio para aplicarles las mismas reglas o leyes". Al efecto existen diversos criterios para clasificar los bienes, que facilitan su estudio y son un medio para solucionar aquellas situaciones jurídicas que constantemente se crean en relación con los mismos.

La división que me interesa por el momento la encontré en nuestro Código Civil en relación a la movilidad e inmovilidad, el cual las clasifica en muebles e inmuebles.

Los bienes muebles son aquellos susceptibles de ser trasladados de un lugar a otro, sin alterar su forma ni su sustancia y éstos pueden serlo por disposición de la ley o por su naturaleza. Los bienes inmuebles son a la inversa de los muebles;

---

14 Cfr. ERNESTO RAGO ATALA: Apuntes de Derecho Civil, 2a. ed., Ed. Sepesa, México, 1973, pp. 14-18.

aquellos que no se pueden trasladar de un lado a otro sin alterarse en ningún modo su forma o sustancia pueden ser por su naturaleza, por disposición expresa de la ley o por su destino.

Existen tanto en nuestra legislación, como en otras legislaciones y doctrinas, diversas criterios de clasificación a los bienes, pero que por el momento no me interesan, sino lo que se pretende es dar una distinción entre los muebles y los inmuebles, concepto principal en este trabajo, cosa que creo necesaria para un mejor entendimiento de esta materia. En México existe un gran número de Registros de Bienes, por ejemplo: El Registro Federal de Automóviles y el mismo Registro Público de la Propiedad, pero creo que sería de gran utilidad la creación de un Registro de Bienes Muebles independiente, en el cual se registrarían aquellos bienes muebles que fueran susceptibles de registro y de identificarse de manera indubitable, lo que daría como consecuencia una seguridad en el tráfico jurídico de la propiedad y un control del patrimonio por parte de los particulares y del Estado.

Continuando con el tema que me ocupa, mencionaré a grandes rasgos otros tipos de registros, que a mí juicio y en cuanto a su ámbito de aplicación se revisten de una gran importancia cada uno de ellos, de los cuales sólo anunciaré sus conceptos principales; entre ellos destacan los siguientes:

El Registro de la Propiedad Intelectual. Es aquel que

tiene por objeto inscribir y amparar los derechos que la Ley reconoce y que protege en favor del autor, traductor o editor, según el caso, de las obras literarias, científicas, técnicas, pedagógicas, jurídicas, didácticas, musicales y en fin, todas aquellas -- que por su analogía pudieran considerarse comprendidas dentro de los tipos genéricos de obras artísticas e intelectuales.

El Registro de la Propiedad Industrial. Se puede definir dicándose que es aquel registro en el que se anotan las patentes de invención, de mejoras, modelos dibujos industriales, marcas, nombres comerciales e industriales, etc., obteniendo a través de este Registro, el amparo legal de los derechos concernientes a los mismos.

Podría mencionar como referencia dentro de este mismo tema a la Ley que creó el Registro Nacional de Transferencia de Tecnología y el Uso y Explotación de Patentes y Marcas, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 30 de diciembre de 1933, cuyos objetos primordiales de esa Ley, es controlar por parte del Estado, a través de la SEDCFI, los actos, contratos e convenciones que deban surtir efectos en el Territorio Nacional y que se realicen o celebren, con motivo de la concesión del uso o autorización de explotación de marcas, patentes de invención, de mejoras, de modelos y dibujos industriales; suministro de conocimientos técnicos mediante planos, diagramas, modelos instructivos, instrucciones, formulaciones, especificaciones, formulación y capacitación--



de personal. La provisión de ingeniería básica o de detalle, para la ejecución de instalaciones o la fabricación de productos. - la asistencia técnica, cualquiera que sea la forma que ésta se presente; y por último, los servicios de administración y operación de empresas (17). Esta Ley integrada por estas secciones seis-precipuos transitorias no le da personalidad jurídica al Registro, ni al encargado del mismo, quien prácticamente asume las atribuciones de SECOFI; en cuanto a su organización y funcionamiento de la Ley, deja muchas lagunas que podrían ser cubiertas por la Ley Reglamentaria.

#### 1.3.4. Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

La Ley para promover la inversión mexicana y regular la inversión extranjera publicada en el Diario Oficial del 9 de marzo de 1973, en su Artículo 23 establece que se crea el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras que dependerá de SECOFI y estará bajo la dirección del Secretario Ejecutivo de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras; en el mismo Artículo 23 establece que deberán inscribirse en el Registro: I.- Las personas extranjeras físicas o morales que realicen inversiones reguladas por esta Ley. II.- Las sociedades mexicanas en cuyo capital participe: a).- Personas morales extranjeras. b).- Personas físicas

17 Los Sobres el Registro de Transferencia de Tecnología y el Uso y Explotación de Patentes y Marcas, Ed. Porrúa, México, 1989.

extranjeras. c).- Entidades económicas extranjeras sin personalidad jurídica. d).- Empresas mexicanas con participación mayoritaria de capital extranjero o en las que los extranjeros tengan por cualquier título, facultad de determinar el manejo de la empresa. III.- Los fideicomisos en que participen extranjeros y cuyo objeto sea la realización de actos regulados por esta ley. IV.- Los títulos representativos de capital que sean propiedad de extranjeros o estén dados en garantía a favor de éstos y sus transmisiones; y V.- Las resoluciones que dicte la Comisión (18).

El establecimiento del Registro obedeció, según la exposición de motivos, al propósito de dar autenticidad a los actos relacionados con esta materia de inversiones extranjeras y al objeto de recabar una información completa y permanente del comportamiento de las inversiones extranjeras en México (19).

#### 3.4. Etapas del Registro de la Propiedad Inmueble.

3.4.1. La materia registral a través del tiempo ha sido denominada de diversas maneras por innumerables autores; de las denominaciones más comúnmente usadas encontré las siguientes: 1) Registro de la Propiedad Inmueble, 2) Registro Patrimonial Inmobiliario-

18 Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Extranjera, G. Forada, México, 1975.

19 Dr. CARLOS ABELLANO GARCÍA: Análisis para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Extranjera, 1a. ed., G. Forada, México, 1975, p. 34.

cio, 3) Registro Hipotecario, 4) Registro Inmobiliario, Registro Público, Registro Público de la Propiedad y otras. Algunas veces se inclinan para la denominación que nos ocupa, en considerar esta institución como oficina o centro administrativo destinado a publicar los derechos constituidos sobre bienes inmuebles y otros autores en considerarlo como índice jurídico de la propiedad inmobiliaria y sus gravámenes. En mi opinión, el Registro dista mucho de ser únicamente un centro administrativo o un índice jurídico de la propiedad inmueble, ya que como se verá más adelante, en el concepto de registro de la propiedad inmueble y especialmente en las diferencias que existen entre el Derecho Registral y el Registro de la Propiedad Inmueble, donde muchos autores confunden estos dos términos encontrará la denominación que más encuadre.

#### 1.4.1.1. Registro de la Propiedad Inmueble.

En primer término encontré la denominación que consideré más apropiada para este concepto ya que es la que más se apega al tema que me ocupa. En este concepto se está hablando de una especie de registro, del cual se desprende que regula únicamente a la propiedad y en forma más limitada a la propiedad inmueble, además que esta denominación se apega plenamente a nuestro sistema jurídico, además hay que hacer la aclaración que en este concepto se están abarcando todos aquellos elementos que de manera directa e indirecta tengan relación con los inmuebles, co

no son por ejemplo los gravámenes sobre determinados bienes.

En cuanto a la denominación de REGISTRO PATRIMONIAL IN-  
 MOBILIARIO, considero que es un concepto vago, que no se aplica -  
 por el momento en nuestro sistema jurídico, ya que si me inclino -  
 a la teoría clásica del patrimonio, en cuyos autores se encuentra  
 Cavellio y en la cual se considera el patrimonio como el conjunto  
 de bienes, derechos, obligaciones y cargas apreciables en dinero-  
 que crea una universalidad jurídica, en relación con determinada-  
 persona, al hablar del patrimonio de una persona, luego entonces-  
 estamos considerando todos los bienes de una persona determinada;  
 es por ello que no se aplica, porque el término patrimonio va ---  
 siempre ligado a una persona, respecto a un bien y en materia re-  
 gistrari de inmueble no podría hablar siempre de relación persona,  
 cosa, ya que pueden existir bienes registrados sin dueño cierto o  
 conocido, como pueden ser los bienes entresaca, que son aquellos  
 bienes abandonados o perdidos, cuyo dueño se ignora, y los vacan-  
 tes, que son los inmuebles que no tienen dueño cierto o conocido.

Aceptaríamos esta denominación si el registro se reali-  
 zara en nuestro derecho, no en razón a los bienes, sino en rela-  
 ción a las personas, llevando un control por individuos, de todos-  
 aquellos bienes, derechos, obligaciones y cargas, de determinada-  
 persona. Pero ya que nuestro sistema jurídico no regula aún un -  
 control absoluto del patrimonio, es por ello que la denominación-  
 de Registro Patrimonial Inmobiliario no encuadra por el momento -

en el tema que me ocupa.

3.4.1.3. En cuanto a las denominaciones de REGISTRO HIPOTECARIO Y REGISTRO INMOBILIARIO, cabe decir que se han considerado así - por la Ley Hipotecaria Española de 1861, que se refiere al tráfico jurídico inmobiliario, asegurando que lo que tipifica el Registro Inmobiliario es el dinamismo de los derechos reales sobre inmuebles o sea, el tráfico jurídico de los mismos; en igual forma se le llama hipotecario porque la hipoteca fue una de las primeras operaciones crediticias con garantía real sobre inmuebles que se entregaban al acreedor, que operaban en el mundo de los negocios y que se hacían constar en el Registro denominado de Hipotecas.

Esta denominación utilizada en España como dice el abogado Luis Carnal y de Teresa, es indebida porque no solamente los bienes inmuebles y los derechos reales hipotecarios tienen cabida en el citado Registro, sino también algunas otras hipotecas que son muebles o derechos personales como son la prenda y el arrendamiento (20).

3.4.1.3. En cuanto a la denominación de REGISTRO PUBLICO Y REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, se ve que en la primera y al ha-

---

20 Cfr. LUIS CARNAL Y DE TERESA: Derecho Notarial y Derecho Registral; 1a. ed., Libros de México, México, 1963, p. 211.

Elar simplemente de registro público, se puede prestar a confusión, ya que puede haber tanto en México, como en el mundo, un sin fin de Registros Públicos que no tengan la más mínima relación -- con los Registros de Propiedad y más aún con los Registros de la Propiedad Inmueble.

En cuanto al término PÚBLICO que ambas denominaciones -- presentan, no veo la razón de que vaya incluido en la misma, ya que basta que el Reglamento del mismo Registro establezca que es público (en el sentido de que se encuentra a la vista y al alcance de cuanta persona quiera solicitar datos del mismo), ya que de no ser así, habría que transcribir todas sus características en -- su denominación.

Para poder dar una sólida base a la denominación que sería la más aceptable, tengo que tomar en cuenta que debe ser aquella que considere a la palabra "registro" como el género o conjunto de cosas que tienen caracteres esencialmente comunes, y a cada uno de los registros que existieren considerarlos como una especie o grupos en que se divide el género, como sería por ejemplo, las especies, la denominación que propongo y que es el Registro -- de la Propiedad Inmueble a otros tipos de especies como serían el -- Registro de la Propiedad Mueble, el Registro de la Propiedad Intelectual, el Registro Civil, el Registro de Comercio, etc., etc.

### 1.5. Definiciones del Registro de la Propiedad Inmueble.

Existe una gran confusión entre diversos juristas y estudiosos de esta materia al no distinguir claramente lo que es el Registro de la Propiedad Inmueble y el Derecho Registral. En muchos casos los elementos de un concepto se confunden y mezclan -- con los elementos del otro; es por ello que a través de este libro bajo esa necesidad se divide en dos incisos más este capítulo para que se vea de una manera más clara las variaciones de cada uno de estos conceptos. Primeramente trataré de dar una idea precisa a través de diferentes definiciones de lo que es el Registro de la Propiedad Inmueble, para poder sacar de ellas los elementos necesarios para dejar sólidas bases de esta institución; a raíz de éste ya no me estoy refiriendo al registro en general que denominé como el género en el inciso anterior, sino a la especie que es el Registro de la Propiedad Inmueble. Tampoco estoy en el caso -- expuesto anteriormente en este capítulo, en el que me incliné a -- pensar que la palabra "Registro" tenía tres acepciones, a saber: La nota o asiento que se apunta en el libro, el libro o cuadernoes en que se hace la anotación o asiento y el centro o la oficina en la que se anotan los asientos y se llevan los mencionados libros, sino al Registro de la Propiedad Inmueble, ya como un organismo -- destinada a dar publicidad a determinados actos que allí se registran, dando por ese simple hecho, seguridad a las partes y a terceros, originando con ello un control y organización adecuada de los bienes inmuebles.

Según la idea propuesta para la elaboración de este ---

trabajo, pasará a transcribir diversas definiciones que, a mi juicio son las que aportan algo al concepto que nos ocupa:

Roca Sastre define al Registro de la Propiedad Inmobiliaria como:

La Institución Jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registro de las constituciones, transferencias, modificaciones y extinciones, de los derechos reales sobre bienes, así como las resoluciones judiciales, relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento (21).

Esta definición del maestro español ha sido criticada por innumerables autores, ya que si bien es cierto, que el Registro robustece la seguridad jurídica, no fue ésta la única finalidad a la cual fue destinada, se podría decir que fue una de varias finalidades que tiene este organismo como es la de control, publicidad, la de seguridad y protección de los derechos adquiridos por terceros, etc.

Además pensó que al decir el maestro Roca Sastre "Seguridad Jurídica Inmobiliaria", está incusando el concepto de Registro y su alcance, lo que no se podría considerar como una verdad absoluta ya que protege también los derechos de terceros que pudieran tener relación con los inmuebles no se encuentran dentro-

---

El R.M. ROCA SASTRE: op. cit., p.



de los mismos. En resumen, esta definición aporta mucho a nuestro concepto de Registro, pero presenta para nuestro Derecho positivo ciertas lagunas y confusiones.

Para Clemente de Diego el Registro es un "centro u oficina" en la cual se hacen los asientos por medio del registrador, en los libros que para el efecto se llevan. Es decir: Clemente de Diego considera a esta Institución como:

Una Oficina Pública a cuyo frente está el Registrador para la toma de razón en libros especiales de cuantos actos se relacionan con el Derecho de Propiedad Inmueble, que afectan y dan vida y realidad a todas las relaciones jurídicas - que a determinada propiedad se refieren (22).

Según Sánchez Román es:

El Registro es el centro público en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble para la toma de razón de todos los titulos los relativos de dominio y de los derechos reales inherentes que la afectan y aún de cuanto afecta la capacidad de las personas en orden a la libre disposición de sus bienes (23).

Además de las anteriores definiciones creo importante hacer destacar el primer Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrado en la ciudad de Buenos Aires, Capital de la Repú-

22 CLEMENTE DE DIEGO: Instituciones de Derecho Civil, Tomo III, 2a. ed., Ed. Ipana, Madrid, 1980, p. 686.

23 FELIPE SANCHEZ ROMAN: Estudios de Derecho Civil, Tomo III, 2a. ed., Ed. Ipana, Madrid, 1980, p. 896.

blica de Argentina, en el que fueron aprobadas una serie de designaciones que se titularon "Carta de Buenos Aires". De dichas designaciones por el momento se interesan sólo la Tercera y Cuarta.

La Tercera declaración en la cual denominándose como - Registros Públicos Inmobiliarios de carácter jurídico, los define como instituciones específicas, organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares para consolidar la seguridad jurídica, facilitar el tráfico, garantizar el crédito y - el cumplimiento de la función social que tiene la propiedad, compatible con la libertad, el progreso y el desarrollo de las naciones.

La Declaración Cuarta dándose el objeto de los mismos, nos dice que constituyen el medio más eficiente para la publicidad de los hechos reales sobre inmuebles, los gravámenes que -- los afectan y las medidas que limitan o condicionan su libre disponibilidad, sin perjuicio del distinto valor y alcance que se -- asigna a la inscripción dentro de las modalidades de las legislaciones.

Una vez transcritas las definiciones anteriormente citadas, puedo concluir diciendo que el Registro de la Propiedad Inmueble es "una Institución, Oficina o Organismo de carácter público, con personalidad jurídica propia, manejada por el Estado, --- que por medio de las normas previamente establecidas de Derecho Na-

gistrar a través de sus funcionarios, la organización, llevando a cabo los procedimientos necesarios que el mismo Derecho Registral les indique, para hacer constar en una manera precisa, la situación que guardan los bienes inmuebles en determinada demarcación, teniendo por objeto dar publicidad, seguridad y control al Estado a los contratantes y a la sociedad en general, para regular y facilitar el tráfico jurídico sobre los mismos bienes.

### 1.6. Definiciones de Derecho Registral.

Una definición precisa del Derecho Registral aún no ha sido plenamente establecida y así tenemos que como se vió anteriormente en este mismo capítulo, ni siquiera en su denominación coinciden las juristas y legisladores, más aún algunas confunden al Derecho Registral con el procedimiento Registral y con el mismo Registro, siendo que uno jurídicamente hablando se desprende del otro y se especializa sobre él.

Trascribiremos aquellos conceptos de Derecho Registral que a nuestro juicio aportan algo al verdadero significado y valor de esta rama del Derecho.

La primera definición me la da el maestro español Ramón Roca Sastre, quien usando la denominación de Derecho Inmobiliario le define diciendo que:

Es aquel que regula la Constitución, transmi-

ción, modificación y extinción de los Derechos Reales sobre Bienes Inmuebles en relación con el Registro de la Propiedad, así como las garantías estatutariamente registrales (24).

El jurista Jerónimo González y Martínez define a esta Institución denominándola "Derecho Real Real Real", y señala que es el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles determinando los efectos que las acciones personales adquieren contra terceros por la anotación y fija el especial alcance de las prohibiciones del mismo.

Otra definición la encontramos en la declaración primera de la Carta de Buenos Aires, misma que fue aprobada en el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral; en la que se estableció que el Derecho Registral es:

Un sistema jurídico integrado con normas y principios propios de Derecho Público y Privado -- que coexisten y funcionan armónicamente, constituyendo una disciplina independiente de la cual el Derecho Registral Inmobiliario es uno de sus principales ramos.

También se podría considerar el concepto que nos da Martín Castro Marraquín al definir al Derecho Registral como:

El conjunto de normas de interés general, que regulan las relaciones entre el Estado y los particulares y los particulares entre sí, teniendo como fin la inscripción y la publicidad de los hechos o actos jurídicos considerados por la Ley como inscribibles, teniendo como base en general los principios propios de Derecho

y en forma especial, los principios de Derecho Registral, para que produzcan efectos de seguridad y certeza en el tráfico jurídico [23].

Es mi opinión considerar que el Derecho Registral es el conjunto de normas y principios de carácter público que regulan la constitución, transmisión, modificación y extinción de todos aquellos hechos y actos jurídicos que conforme a la Ley, deban ser considerados susceptibles de inscripción con el fin de dar certeza y seguridad en el ámbito jurídico.

Es el concepto anterior estoy considerando a esta rama del Derecho de carácter público por dos argumentos fundamentales. La primera lo encontramos en que el Derecho Registral es público porque es el Estado al que le corresponde velar por los intereses de la colectividad como administrador de justicia y más aún el acto de registrar es realizado por el propio Estado como autoridad, independientemente de que sea parte o no. La segunda razón que ofrece para considerar al Derecho Registral como rama del Derecho Público y no como otras ramas que llegan al género ya no se consideraría como rama del Derecho Civil, siendo que en este último, la regla es que los actos sólo producen efectos entre las partes; de tomar en cuenta esa clasificación se llegaría al absurdo de pensar que el Derecho Registral no tendría la-

---

23 MARTÍN CASTRO BARRAGÁN: Derecho de Registro, 1a. Ed., Ed. Porrúa, México, 1962, p. 58.

más mínima importancia. Es por ello también que consideró al Derecho Registral como rama del Derecho Público ya que su fin es de trascendencia e interés general y no sólo particular.

### 1.3. Finalidad del Registro de la Propiedad Inmueble.

Para dar un concepto claro de la finalidad del Registro de la Propiedad Inmueble, partí de la idea dada por el Licenciado Martín Castro Marroquín en su libro denominado "Derecho de Registro", de la cual se desprende que el derecho debe tener como presupuesto lógico o condición indispensable, la seguridad pública e jurídica como base, la solidaridad y cooperación social y como objeto las relaciones de convivencia humana, siendo su fin la realización del bien común; paz y bienestar en dichas relaciones con miras a la justicia. Con esta idea tan clara que nos da el mencionado autor es que el derecho debe tener como meta, la convivencia humana y el bien común, base de todo ordenamiento ya que de estos dos factores se desprende la seguridad y cooperación entre los hombres, nos es más fácil ahora poder dar una idea clara de la finalidad del Registro de la Propiedad Inmueble.

La Declaración Cuarta de la Carta de Buenos Aires nos da la pauta sobre la finalidad de los registros inmobiliarios diciendo:

Que constituye el medio más eficiente para la publicidad de los Derechos Reales sobre Inmuebles, los gravámenes que los afectan y las medidas que limiten o condicionen su libre tráfico

stabilidad, sin perjuicio del distinto valor y alcance que se asigna a la inscripción -- dentro de las modalidades de las legislaciones.

La Tercera Declaración de la Carta antes mencionada establece que los Registros son instituciones organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares, para consolidar la seguridad jurídica, facilitar el tráfico, garantizar el crédito y el cumplimiento de la función social que tiene la propiedad, compatible con la libertad, el progreso y desarrollo de los pueblos.

Francisco Lozano Soriega nos dice que el fin del Registro de la Propiedad Inmueble es dar la mayor estabilidad y certeza posible al Derecho de la Propiedad sobre bienes inmuebles, -- realizando como función dar a conocer cuál es la verdadera situación jurídica de un inmueble respecto de su propietario, como -- respecto a las cargas y derechos reales que recae en él.

En conclusión, considero que la finalidad del Registro de la Propiedad Inmueble, es la de hacer constar que los actos -- jurídicos que se encuentran previamente registrados o registrables estén regulados por la Ley, para facilitar el Tráfico Jurídico a través de una serie de procedimientos (de Derecho Registral), previamente establecidos y cuya última finalidad es la seguridad jurídica, dando a conocer la verdadera situación jurídica de la propiedad inmobiliaria, así como su historia, haciendo.

constar de un modo público y auténtico sus transmisiones, gravámenes y modificaciones, impidiéndose así los fraudes en las enajenaciones, créditos y derechos reales en general sobre inmuebles, brindando a los que realicen cualquier acto sobre esos bienes, una sólida garantía y máxima efectividad de su derecho.



C A P I T U L O   I V  
P R E N C I P I O S   J U R I D I C O S  
D E   L O S  
S I S T E M A S   R E G I S T R A L E S .

## CAPÍTULO IV

## PRINCIPIOS JURÍDICOS DE LOS SISTEMAS REGISTRALIS

## 4.1. Concepto y Naturaleza de los Principios Registrales.

Principio es la razón que sirve de fundamento para discutir en cualquier asunto, la causa primitiva de una cosa o aquello de la cual proviene o se origina otra. Filosóficamente es el enunciado lógico y metafísico, punto de partida o base discursiva.

Jurídicamente hablando, es una norma no legal, supletoria de ésta y constituida por doctrina y aforismo, que gana de su aceptación de jurisdicciones y tribunales.

El Licenciado Carral y de Teresa nos dice que los principios registrales o principios hipotecarios como se les conoce en España por la Ley Hipotecaria, constituyen el fundamento y la fuente inspiradora de todo sistema registral, ya que son indispensables, para las fincas y los derechos inscritos, así como sus titulares, tiene que someterse a ellas para producir los efectos de los actos que se han previsto de automero y efectos de los cuales el más importante es la creación de una situación de privilegio, depositabilidad y de verdad registral (26).

---

26 Cfr. LUIS CARRAL Y DE TERESA: Derecho Notarial y Derecho Registral, 1a. ed., Ed. Libros de México, México, 1963, p. 242.

#### 4.2. Principios.

Según los principios registrales, los que confieren al sistema registral su carácter científico y lógico, permitiéndole así alcanzar sus finalidades ordenadamente. Además dice el mencionado autor, no son reglas de aplicación directa, sino postulados que ilustran y explican las leyes que forman el sistema.

Para Rosa Castro, los principios son las orientaciones o directrices del sistema y el resultado de la estructuración -- del ordenamiento jurídico registral.

O sea que, los principios registrales sirven de guía, economizan conceptos y facilitan la comprensión del sistema registral, así como su organización.

El Licenciado Martín Castro Marroquín opina que los principios registrales son las bases o fundamentos prácticos, tomados de la experiencia en relación con el Derecho del Registro; son proposiciones admitidas generalmente que sirven de base a los ordenamientos legales de esta rama del Derecho, sin que dichos principios sean leyes propiamente y que son tomados en consideración en los diferentes sistemas registrales, ya sea sólo para el ingreso de los derechos en los registros, o para la producción de los efectos registrales.

La declaración de la segunda Carta de Buenos Aires es:

tábilos que:

Los principios del Derecho Registral son las orientaciones fundamentales que informan esta disciplina y dan las pautas en la solución de los problemas jurídicos planteados en el Derecho positivo.

De los criterios anteriormente descritos se desprende como conclusión que los principios en materia registral, son todas aquellas orientaciones estatutarias y constitucionales de las normas sobre las que apoya o funda el Derecho Registral, fijando los caracteres propios de cada institución, contextualizando las verdaderas o elementos complejos que de él se derivan, siendo las bases y presupuestos de otro sistema registral ya que los efectos y alcances de lo registrado dependen de ellas.

Es difícil saber con precisión cuántos y cuáles son los principios que rigen la materia registral, ya que cada legislación puede adoptar por uno a otro y puede darle un valor mayor o menor a determinado principio, y, a mayor abundamiento, los principios están entrelazados unos con otros, formando nuevos principios y el hecho de que una idea sistematizada adquiere fuerza, autoridad e importancia, hará que sea elevada a la categoría de principio.

Trataré de explicar en este Capítulo los principios más citados por los tratadistas en la materia, usando la denominación aceptada generalmente por ellos.

#### 4.2.1. Principio de Publicidad.

Considerado por la mayoría de los autores como el principio registral por excelencia, principal y básico en esta rama del Derecho, ya que se se conoce sin él al Registro de la Propiedad.

De dicho principio surge la necesidad imperiosa y absoluta de dar a conocer a los terceros interesados aquellos datos en que la propiedad se ve afectada, dividida o limitada.

La publicidad en materia registral se puede definir diciendo que es el conjunto de medios que se emplean con el fin de dar aviso a la colectividad, a efecto de revelar la situación jurídica de los inmuebles, permitiendo así enterarse cualquier persona de las inscripciones existentes.

Anteriormente se permitía al público la consulta gratuita y directa de las inscripciones existentes en los libros; actualmente el público no tiene acceso alguno a los folios del Registro, cuyas inscripciones sólo están a la vista de los funcionarios y empleados del propio Registro, quienes proporcionan los datos y copias certificadas al público que lo solicita.

#### 4.2.2. Principio de la Inscripción.

La inscripción se puede comprender en dos sentidos, como acción o efecto de anotar o como el asiento hecho en determina

de libro.

En materia registral no interesan ambas entidades, puesto que los dos nos van a indicar la medida a seguir y el valor que en determinada legislación se le dé a la inscripción.

Se pueden distinguir dos modalidades: cuando el derecho surge de la libre contratación, del consentimiento o voluntad de las partes fuera del registro, se le denominará inscripción declarativa; cuando la inscripción viene a perfeccionar la transmisión, constitución o modificación de un derecho, se la llamará inscripción constitutiva.

Por lo tanto, este principio de inscripción viene a constituir un factor indispensable a fin de producir el efecto requerido para que un hecho jurídico provoque sus efectos deseados.

Por este principio existe la oponibilidad ante terceros ya que para que produzca efectos en perjuicio de terceros un determinado acto de enajenación o gravamen o de limitación al dominio sobre derechos reales inmobiliarios, debe existir la inscripción.

En nuestro sistema mexicano registral la inscripción en el Registro tiene sólo un efecto declarativo ya que únicamente prueba la existencia del derecho real de que se trata y que nació-

de un acuerdo extrarregistral.

En nuestro sistema registral y en el francés la transmisión tiene lugar entre las partes y aún para beneficio de terceros, a virtud del negocio extrarregistral; es tanto que en los sistemas germánico y australiano la transmisión se opera aún entre las partes hasta que se lleva a cabo la inscripción y por virtud de ésta.

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

En nuestro sistema registral, como en el español, no existe la inscripción abstracta del dominio y de los demás derechos reales, ya que el objeto de la inscripción no es tanto la relación jurídica real en sí misma, como el acto jurídico que la produce, modifica o extingue; es decir, la causa jurídica del derecho real; la ley no nos ofrece una relación de los derechos inscribibles, sino tan sólo una enumeración de los actos y contratos susceptibles de inscripción, de tal manera que no se limita el Registro a expresar que tal finca o tal derecho pertenece a una persona determinada, sino que informa que tal titularidad se ha producido en virtud de tal acto o de tal contrato, y es precisamente

te este acto o contrato le da lo que tiene acceso al Registro Público de la Propiedad.

De acuerdo con este criterio factor de nuestro sistema de registro, en éste se inscriben además títulos, bajo un punto de vista material.

Bajo un punto de vista material son registrables los siguientes títulos:

1) Testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.

2) Resoluciones o providencias judiciales que consten de manera auténtica.

3) Documentos privados con firmas autenticadas por Notario, por el Registrador, por Corredor Público o por Jefe de Paz, en los términos de Ley.

Bajo un punto de vista material o en razón de su contenido, se registran los siguientes títulos:

1) Actos o contratos por los cuales se crea, declare, reconozca, adquiere, transmita, modifique, grave o extinga el dominio, posesión originaria y demás derechos reales sobre inmuebles.

2) Contratos de arrendamiento de inmuebles por un período mayor de seis años o con anticipo de rentas por más de tres



años.

3) Demandas y providencias judiciales que puedan trascender directa sobre derechos reales de un inmueble, fianzas y decretos expropiatorios y de ocupación temporal que afecten a inmuebles.

#### 4.2.3. Principio de Especialidad.

Consiste en la descripción exacta del derecho, del objeto que trata de inscribirse; se funda en la exigencia de que aparezcan registrados con una especificación descriptiva y clara que abarque, tanto su contenido jurídico-económico, como su titularidad.

La especialidad puede considerarse como esencial para la existencia de los demás principios registrales; este principio también llamado de determinación abarca tanto a la finca, que es la base física de la inscripción, el derecho que es el contenido jurídico de la misma y la persona que puede ejercer el derecho o sea, el titular.

De acuerdo a este principio debe desogarse o suspenderse la inscripción por el personal del Registro cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituye un derecho real o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado.

ESTADO LIBRE  
DE LA  
BIBLIOTECA

Cabe mencionar que en nuestro sistema registral no se procede a la transcripción del título, como en el Registro Francés, sino sólo a extraer un extracto del mismo.

#### 4.2.6. Principio de Consentimiento.

Por consentimiento se entiende el acuerdo deliberado, consciente y libre de la voluntad, respecto a un acto externo propio o ajeno.

También puede definir al consentimiento como el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de derechos y obligaciones.

Este principio surge de la distinción entre los modos de adquirir, ya sea por disposición de la ley o por un negocio jurídico y entre obligarse a transferir y la propia transferencia.

Para comprender con mayor claridad este principio se toman en cuenta las etapas de transferencia que son: 1) El contrato o acto causal en virtud del cual surgen derechos y obligaciones que obligan a una determinada transferencia; 2) La transferencia misma; y 3) La inscripción en el Registro.

Cada corriente que adapte al principio de consentimiento dentro de su legislación, exige un acuerdo de voluntad del titular, para que pueda verificarse la transferencia, y es por ello que puede decir que el consentimiento para la inscripción puede

manifestaciones tácitas o expresas dentro del contrato o acto cu-  
sal en la transferencia misma o una manifestación de la voluntad  
 distinta para que el registro se realice.

El consentimiento consiste, en materia de registro, en-  
 que el transferente y adquirente manifiesten un acuerdo de volun-  
 tad con el fin de autorizar al Registrador para que practique la  
 inscripción determinada. El consentimiento debe emanar de quien-  
 sea afectado en su derecho.

También conforme a este principio, quien aparece inscri-  
 to en su propiedad a fin de que sin su consentimiento no se haga nin-  
 gún cambio en su inscripción para rectificarla, ya que en caso de  
 rectificación de "errores de concepto", se requiere el consenti-  
 miento de todos los interesados y aún en el supuesto de un procedi-  
 miento judicial en el que se pretenda conseguir los resultados  
 anteriores, debe oírse al titular registral y dársele oportunidad  
 de alegar y de probar en el juicio, como lo ha reconocido también  
 la jurisprudencia de la I/a. Sala de la Suprema Corte de Justicia  
 de la Nación hasta 1975 en el Apéndice del Semanario Judicial de  
 la Federación.

#### 4.2.5. Principio de Tracto Sucesivo.

El principio de tracto sucesivo o tracto continuo con-  
 siste en que los asientos deben tener una continuidad o relación,  
 una sucesión y ordenación, de tal forma, que la historia regis-

ral de determinado inmueble, no se sea interrumpida, sino enlazada, de manera que exista relación entre el enajenante y el adquirente.

El principio de consentimiento se manifiesta en que sólo el titular del derecho puede transmitir o gravar el acto inscribible, expresando los antecedentes del registro que corresponden al anterior derecho que obra asentado en el mismo Registro y que viene a confirmar el principio de legitimación que atribuye o constituye a los asientos registrales.

El principio de tracto sucesivo no puede aplicarse a -- las primeras inscripciones, ya que nos encontraríamos en el caso de Inmatriculación.

Este principio se lleva a cabo actualmente en el folio-reservado a cada finca, concentrando en él todos los asientos registrales referentes a dicha finca, y sólo tiene como excepción que la inscripción que vaya a hacerse sea una "Inmatriculación" -- de un bien inmueble que por no estar inscrito antes en el Registro Público, no tenga antecedentes registrales que deba cancelar.

#### 4.2.6. Principio de Negación o de Instancia.

Este principio consiste en que el Registrador no puede efectuar inscripción de oficio aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del Registro, pues se necesita que haya una manifestación de los intere-

ciones o de la autoridad correspondiente.

Este principio tiene su base en que la inscripción es voluntaria y el Registro es una institución de orden público, al servicio de interés de los particulares y entre públicos y por lo tanto, la Ley protege a éstos para que sean ellos quienes soliciten la inscripción.

En algunos derechos la presentación del documento al Registro basta para que se entienda hecha la solicitud y el Registrador pueda iniciar el trámite. En otros derechos se requiere la solicitud por separado, luego el consentimiento de inscripción y finalmente los trámites del Registrador para realizar el asiento.

#### 4.3.7. Principio de Legalidad o Calificación.

Este principio lo puede definir como la facultad que le otorga la ley al Registrador para realizar los exámenes necesarios al documento que se presenta para registro, con el fin de que los asientos inscritos provengan de títulos válidos y perfectos y se apeguen a las formalidades y requisitos exigidos por la ley, contestando todos los datos que se requieran, como podrían ser: capacidad de los otorgantes, personalidad, formalidades del acto o contrato y otros requisitos que el mismo Registrador calificaría con objeto de suspender, negar o realizar la inscripción.

O sea, que es la función atribuida al personal del Re-

giro para examinar cada uno de los documentos que se presenten para su inscripción y determinar no sólo si es de los documentos susceptibles de inscribirse, sino también si el acto satisface - los requisitos de forma y de fondo exigidos por cualquier Ley, a fin de proceder en caso afirmativo a llevar a cabo la inscripción solicitada, previo pago de los derechos correspondientes de registro, o en caso contrario a suspenderla si el documento tiene defectos subsanables o denegarla si los defectos son insubsanables.

#### 4.3.4. Principio de Buena Fe.

Para poder entender este principio es necesario definir primero la mala fe.

La mala fe como vicio del consentimiento la define según el Código Civil como la "distorsión del error de uno de los contratantes que se conoce". Ahora bien, como es sabido, los vicios del consentimiento sirven a producir la nulidad del contrato.

Por mala fe en materia registral se puede entender al consentimiento por parte del adquirente de la existencia de un título no registrado o el conocimiento de causas de invalidez o ineficacia.

Al contrario, la Buena fe, es el desconocimiento del adquirente de la verdadera situación jurídica del derecho adquirido, en relación y con base en los asientos del Registro.

El principio que me ocupa ahora, viene a ser por lo tanto, un principio de protección de derechos inscritos por el tercer adquirente.

#### 4.1.9. Principio de Legitimación.

Considerado por varios autores como una manifestación de principio de publicidad, pero que en el presente trabajo me permito pensar como un principio independiente, ya que como quedó asentado en el inicio de este Capítulo, algunos principios dependen para su existencia de otros, otros se entrelazan formando aparentemente otro principio, pero cada uno tiene elementos diferentes que los distinguen entre sí.

El principio de legitimación consiste en que lo inscribible inscrito se presume asistente de verdad legal frente a todo el mundo.

Este principio tiene su base en que lo registral y la realidad jurídica coincidan: cuando ésto sucede se está dentro del principio de legitimación.

Es por ello que el principio de legitimación consiste en creer en el contenido del Registro mientras no se demuestre su inexactitud. Del principio de legitimación se desprende que en caso de no coincidir con la realidad jurídica, se puede interponer el recurso correspondiente, ante los tribunales competentes.

con el fin de que lo inscrito concuerde con lo real.

#### 4.2.10. Principio de Fe Pública.

El principio de fe pública surge al igual que el de legitimación de la posible inexactitud de lo registrado o como lo consideraran algunos autores dentro del principio de presunción de exactitud registral frente a la realidad jurídica.

El principio de fe pública viene, según mi entender, a afirmar el principio de buena fe en el sentido de que la fe pública constituye la manifestación de exactitud del Registro, sirviendo a beneficiar y garantizar al tercero adquirente de buena fe, las declaraciones e inscripciones que sobre asuntos en el Registro.

#### 4.3. Conceptos y Naturaleza de los Sistemas Registrales.

Una vez mencionados los antecedentes del Registro de la Propiedad Inmueble, así como los diversos tipos de registro, definiciones y denominaciones, considere necesario adentrarnos en lo referente a los sistemas registrales, así como a su clasificación.

Se entiende por sistema al conjunto de principios reunidos entre sí, de modo que forman un cuerpo de doctrina.

Es todo conjunto de elementos de cualquier orden relacionados entre sí y armónicamente conjugados.



Como sistema de registraci3n se entiende el m3todo empleado para la anotaci3n de diversas operaciones de una hacienda en la contabilidad.

Mas concretamente se puede decir que los sistemas registrales son el conjunto de principios que fijan las bases con el fin de realizar los procedimientos registrales en forma ordenada, manifestando a trav3s de ellos sus consecuencias y efectos.

La finalidad del cumplimiento de los principios registrales es la constancia de los documentos o inscripciones que establecen o modifican la situaci3n jur3dica de un inmueble, y en base a ello poder ejercer los derechos de los acreedores sobre aquellos deudores que hayan incumplido con alguna obligaci3n.

El Registro P3blico de la Propiedad tiene la obligaci3n de informar verazmente sobre esas inscripciones y teniendo en consideraci3n que los bienes inmuebles son parte importante del patrimonio de una persona; la informaci3n que proporciona el Registro resulta fundamental para demandar el cumplimiento de obligaciones de car3cter pecuniario. Es as3 como se pueden realizar embargos-inscribibles a efecto de obligar al cumplimiento de una prestaci3n; o bien, hipotecar un inmueble como garant3a de alguna obligaci3n; o en su caso, inscribir alg3n inmueble como patrimonio familiar, con objeto de conferirle protecci3n.

Toda esta materia es importante contenido jur3dico; el

debe ser, y la función del Registro juega papel importantísimo ya que poder exigir su cumplimiento.

#### 4.4. Clasificación de los Sistemas Registrales.

El Licenciado Luis Carral y de Teresa afirma que:

Los sistemas registrales pueden ser numerosos, mas, ya que puede responder su creación y funcionamiento a necesidades, puntos de vista y finalidades distintas (37).

Dichos sistemas se pueden dividir para su estudio en tres grupos: pasando en seguida a su estudio.

4.4.1. Sistemas en cuanto a la eficacia que produce la inscripción.

En primer término se tiene el sistema que exige como requisito indispensable, la inscripción para que el acuerdo de voluntades que se manifiesta fuera del Registro se perfeccione. A este sistema se le ha denominado sistema constitutivo y sus características principales son: que la inscripción es prescrite, solve probat in contrario; que la transmisión del dominio no ingresa si no consta en el Registro y todo lo que afecte a un inmueble debe ser registrado para su validez; el modelo de este sistema lo tenemos en el Derecho Alemán.

---

37 LUIS CARRAL Y DE TERESA: op. cit. p. 38.

En segundo término se encuentra el sistema que únicamente se declara lo sucedido por un acuerdo de voluntades fuera del Registro; a este sistema se lo conoce con el nombre de Sistema Declarativo, cuyas características principales se pueden sintetizar en la siguiente forma; sólo un acuerdo de voluntades para modificar o extinguir lo inscrito, su función; surtir efectos frente a terceros, como en el Derecho Francés.

Por último el sistema denominado "Substantivo" es virtud del cual la inscripción surte sus efectos sin necesidad del acuerdo de voluntades, ya que éste se realiza con el Registro mismo. Este sistema que actualmente se encuentra sólo en el Derecho Australiano, consiste en justificar el estado jurídico de la propiedad, con el título y una vez conseguida ésta, dar toda clase de facilidades para su transmisión, reconociendo el dominio de una manera absoluta con la mera presentación del título.

4.4.2. Sistemas en cuanto a los efectos que produce la inscripción.

Según la eficacia concedida en la inscripción, se pueden contemplar distintos efectos que el Registro produce:

4.4.2.1. Efectos de Hecho. Estos efectos son comunes a todos los Registros, pues en todos ellos el Registro existe, tiene un carácter informativo y puede ser consultado por cualquier persona.

4.4.2.2. Efectos probatorios. Estos efectos demuestran que el -

Registro es un medio privilegiado de prueba, en virtud de la cual se toma como verdad legal a la inscripción produciendo eficacia - contra terceros.

4.4.3. Sistemas en cuanto a la forma en que se realiza la inscripción.

4.4.3.1. Sistema de transcripción. Por el cual el documento se archiva o copia íntegramente en los libros del Registro.

4.4.3.2. Sistema de Folio Personal. En que los libros se ligan por índices de personas; o sea, de propietarios o titulares de dg rechos reales.

4.4.3.3. Sistema de Folio Real. En que los libros se ligan por fincas, a cada una de las cuales se le abre un folio en que se inscriben todos los cambios, gravámenes y transmisiones relaciona das con dicha fincas.

C A P I T U L O 7  
ORGANIZACION JURIDICA  
DEL REGISTRO DE LA  
PROPIEDAD INMUEBLE  
EN MEXICO.

## CAPITULO V

ORGANIZACION JURIDICA DEL REGISTRO DE  
LA PROPIEDAD INMUEBLE EN MEXICO.

## 5.1. Antecedentes Históricos.

La historia de México, testigo de grandes creaciones a través de los siglos, se puede integrar en tres grandes ciclos -- de cultura en los que la vida y la acción creadora tienen una vez una vez trascendencia universal.

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

El violento encuentro con el mundo de occidente y trescientos años de fusión humana y cultural, constituyen el segundo de sus ciclos. La experiencia del México que se llamó entonces -- Nueva España, a pesar de sombras y realidades, rehace el viejo -- marco de la vida de colonia. La cultura europea-mediterránea al-

canza aquí en florecimiento se previste al injertarse para siempre en las antiguas formas de vida indígena.

Finalmente, el siglo y medio de vida como nación independiente, México es objeto de múltiples especulaciones y proyectos por parte de propios y extraños. A las luchas internas se suman las guerras de intervención extranjera. Pero el jefe de las revoluciones tiene hombres que perciben cuál ha de ser su destino. Descubren dos proyectos de momento que se llamarán a sí mismos imperios. Para siempre sobrevive la organización republicana y con ella nace una forma bien propia de actividad liberal. Más tarde la revolución social mexicana será reconstrucción definitiva con el propio ser indígena y occidental a la vez y por tanto radicalmente mestizo. México hace inventario de sus problemas y estudia y pone en marcha soluciones.

En aquí avanza su trayectoria contemporánea de medio siglo sin alteraciones políticas, con la invención de una democracia de su medida y con un nacionalismo de tono defensivo que busca la expresión universal sobre todo por medio del arte, con la experiencia de su ser mestizo. México afirma la capacidad que tienen todos los pueblos para resolver sus problemas y para determinarse a sí mismos (28).

---

28 LEÓN FORTELLA NICOLÉ: México, *Eligios de Cultura, Historia de Acreditamiento Histórico*; Instituto de Antropología de México. Universidad Nacional Autónoma de México, p. 3.

Tomando como base la división que se hace de nuestra historia en el párrafo que antecede, trataré de seguir el mismo lineamiento en materia jurídica, con el fin de sintetizar en tres grandes grupos la evolución que sufre nuestro Derecho.

#### al México antiguo.

En el México precortesiano existió una gran cantidad de culturas, cada una con rasgos y matices diferentes, pero sería imposible estudiarlas a todas; es por ello que en el presente trabajo he escogido a la cultura azteca como común denominador de las demás culturas, por ser a mi entender la civilización que más documentos y datos aporta para nuestro estudio, siendo ésta de las más sobresalientes según cronistas y tratadistas de la Historia y del Derecho.

Con el fin de elaborar en forma más precisa, citaré algunas párrafos que el Profesor Kahler, Catedrático de la Universidad de Berlín, en su obra "El Derecho de los Aztecas" (39) menciona.

Hay que destacar en forma especial la importante trascendencia que el Derecho Azteca puede tener para el México de hoy, sin embargo en el Derecho positivo, actualmente no encuentro huellas claras que todavía en época de la Colonia se utilizaban.

---

39 KÄHLER: Derecho de los Aztecas; Revista de Ciencia Jurídica Comparada. Ed. Junko Mortenberg, Alemania, 1892.



Los astecas eran una tribu de los pueblos náhuas que en el transcurso de los siglos vivieron desde el Noroeste hacia el Este y el Sur de México, donde con fortuna fundaron reinos hasta llegar a la gloria y poder de Tenochtitlán; el grado de cultura de los astecas era relativamente elevado, las pinturas que nos quedan de Motecuhzilohtótl demuestran una profunda y madura sensibilidad, la escritura se había convertido en jeroglífica; ellos impusieron definitivamente en los comarcas conquistadas, una parte de su derecho, concentrándose a la fecha varios documentos jurídicos conservados por la tradición desde los tiempos de Motecuhzoma de cuya autenticidad no se puede dudar.

Eran infinitas las copias de las pinturas mexicanas en las que se expresaban las disposiciones de las leyes vigentes, -- pues aún han quedado muchas, no obstante haber sido tan ferrocamente perseguidas por los españoles. Quizá se encuentran todavía libros de Derecho semejantes entre los manuscritos. Sería un hallazgo importantísimo, aunque debemos suponer que en su mayor parte sólo colaborarían con lo que ya sabemos, aunque sería de mayor importancia que se hubieran conservado documentos acerca de contratos y procedimientos del reino asteca.

En el Derecho Asteca, el Rey tenía derecho de imponer las tributas, para éste existían catastrós muy minuciosos que subsistieron hasta después de la época de la conquista y aún en el siglo XVI servían como base para la distribución de impuestos.

En cuanto al Derecho Civil, particularmente la propiedad y los bienes raíces, encontramos que en el Derecho de los Aztecas, la conquista y el trabajo eran medios de adquirir la propiedad. El propietario podría perseguir su propiedad hasta el tercer adquirente, sin recaer a éste por el precio de la compra (30). La propiedad raíz sólo se había individualizado respecto a de las tierras de la nobleza, pues las otras eran comunales, de los pueblos, o más bien tierras de las parcialidades, sus barrios o capul-li. Las poblaciones tenían sus sesiones, sus barrios y éstas formaban unidades distintas con los terceros particulares de los capul-li; a la cabeza de éste estaba el capule (31).

Esta tierra comunal se llamaba capul-li y era designada en atención a las necesidades de la familia, para ser bienes comunes hereditarios pero inalienables, limitadas a las familias pertenecientes a la misma población.

En caso de que la familia abandonara la población, perdía su derecho a la tierra, ya que no se reportaba a los extraños en la tierra comunal. Otra modalidad, en cuanto a la propiedad,

30 Cfr. BERNARDINO DE SARAGUEN: Historia General de las Cosas de la Nueva España, Tomo VI, Ed. Bustamante, México, 1829, p. 41.

31 TORITA: Breve y Sumaria Relación de los Señores, Naciones y Diferencias que había de Ellos en la Nueva España, Ed. Suñer, 1a. ed., Madrid, 1894, p. 28.

la encontró en la obligación de cultivar; quien no cumplía por dos años, era aprehendido y en caso de que, sin excusa suficiente no cultivara el terreno su tierra quedaba libre. El Calpul-li era propietario del suelo y en consecuencia podía arrendar una parte de su tierra comunal a otro calpul-li, siendo en apariencia una excepción a la regla de que ningún extranjero era admitido en el suelo de un calpul-li.

El Calpula tenía que llevar un plano de las tierras y debía asentar en él los cambios de posesor.

Parte considerable de las tierras eran del Estado y sus frutos correspondían al palacio del príncipe, cosa análoga eran las tierras de los templos, cuyos productos se destinaban al servicio religioso.

También había en los calpul-li campos de guerra, que eran cultivados especialmente para el Estado y en particular para las necesidades militares.

En lo referente a sus obligaciones, comercio y derecho privado en general, puede decir que sus pactos se celebraban solamente en presencia de cuatro testigos; la publicidad producía el efecto civil de hacer preferente el compromiso público cuando alguien se obligaba para con varias personas; por otra parte, el primer compromiso tenía relación sobre el segundo, los contratos podían probarse por medio de invocaciones a la deidad, el --

col a la tierra y trasladarlo a la boca, como si estuviera comiendo de ella.

El mismo Sahagún nos hace referencia a que los escribanos llevaban sus protocolos en lenguaje asteca de signos, y los jueces hacían sus notas en lenguaje jeroglífico, los protocolos contenían la querrela y las declaraciones de los testigos; luego también hasta donde sabemos nada se nos ha conservado de los protocolos del tiempo antiguo de los mexicanos; desaparecidos en las espantosas destrucciones y devastaciones.

Por último, se tiene que los medios de prueba eran este solo documentos y testigos. La prueba documental era particularmente importante en las disputas sobre inmuebles, porque llevaban mapas catastrales exactos, a los cuales se recurría en caso de litigio.

Es de gran importancia para nuestro estudio el haber podido destacar a la cultura asteca como antecedente de la materia que se ocupa, ya que en esta civilización tan grande que dejó admirados a los propios conquistadores, tenía que haber rasgos y usos que no podemos prescindir de mencionarlos.

Es de admirarse que en el Derecho Asteca se mencionen algunos rasgos de publicidad, como es la presencia de cuatro testigos, planos de las tierras, contratos como el de arrendamiento, formalidades y solemnidades en los contratos; y como el mismo --

Sahagún dice que los escribanos llevaban sus protocolos en lengua je antes de signos y los jueces hacían sus notas en lenguaje jeroglífico.

Cabe hacer la aclaración que sería de gran conveniencia que se estudiara más a fondo al Derecho Anteco, en relación con el Derecho Registral, ya que éste representaría a la luz del Derecho comparado, un antecedente de suma importancia.

### 3.3.1. Época de la Colonia.

La conquista es la confrontación de dos culturas totalmente distintas. Entre los más antiguos testimonios están los que dejaron los conquistadores en contraste con los relatos que redactaron también los vecinos en idioma indígena, mismos en los cuales se resalta no sólo la violencia del encuentro sino todas sus consecuencias, entre ellas las del nuevo ser biológico y culturalmente mestizo de la nación que así hubo de forjarse. Del choque que previó el injerto de la cultura mediterránea en el mundo indígena, es como algo transitorio y superficial. España trajo consigo para siempre todo lo bueno y todo lo malo de su propia era. En México, más que en ninguna otra parte de América, la fusión de sangre y cultura fué un hecho sustancial e insuprimible como todo lo que acontece en la historia.

Poco a poco desde el siglo XVI, la realidad mexicana comenzó a modificarse sobre las ruinas de los antiguos centros cer-

mentales con pirámides, templos y palacios; se trazan al modo renacentista las nuevas plantas de las ciudades, primer testimonio monumental de la nueva cultura que se implanta en tierra indígena.

La vida de la nueva España, especialmente en su aspecto social y económico, es ciertamente mudo en el que hay pocas muestras de injusticia y de instituciones negativas. Sólo por vía de ejemplo recordemos la encomienda, con el trabajo forzado de los indios, la innegable compulsión que obliga a atenderse para las antiguas creencias y a aceptar un cristianismo cosido sólo a medias; pero tampoco hay que olvidar las realidades penales, entre éstas sobresalen las colegias y centros de educación, no sólo para los hijos y los conquistadores, sino también para los mestizos y para los descendientes de la nobleza indígena.

Tres siglos de vida novohispana transcurren en paz, sólo la interrumpida por aisladas y pasajeras breves de violencia; España se esfuerza por mantener a México en aislamiento, al igual que al resto de sus dominios de ultramar. Cada particular se esfuerza para impedir la difusión de cualquier especie de ideas o principios tenidos por disolventes.

Durante la época de la Colonia, tuvo franca vigencia la antigua legislación española, leyes de indios, siete por cada

servicio receptación, cédulas reales, etc. En esos cuerpos lega-  
les se regulaban las funciones de los escribanos y la referente a  
los protocolos, en donde se hacían constar las operaciones de --  
las partes contratantes, las declaraciones de los testigos, el dg  
périto de los protocolos, la obligación de los jefes de los archi-  
vos de mostrar a las partes los libros (32).

En los primeros tiempos de esta época, la transmisión --  
de la propiedad, la constitución y transmisión de los derechos --  
reales que sobre ellos se constituyen, eran actos ocultos para --  
terceros. El adquirente y el acreedor hipotecario no podían te-  
ner seguridad de que el enajenante o el deudor fuera el propietar-  
io de la finca que enajenaba o hipotecaba, ni podía saber con --  
certeza qué gravámenes pesaban sobre la finca. Para remediar en  
parte estos graves inconvenientes, por real cédula de 9 de mayo --  
de 1778 se mandó que en la que se llamaban Dominios de América, --  
se anotasen indispensablemente en los respectivos oficinas de anota-  
dores de hipotecas, cuantas escrituras otorgadas con hipotecas --  
expresas y especiales. Por real cédula de 16 de abril de 1781, --  
se mandó que se establecieran oficinas de anotadores de hipotecas,  
con calidad de vendible y renunciable, en todos los cabeceras de --  
partido de los expresados Dominios. Y el 17 de septiembre de --  
1784 y para facilitar los medios de cumplir estas disposiciones,

---

32 Cfr. GUILLERMO COLIN SANCHEZ: El Procedimiento Registral de --  
la Propiedad; 1a. ed., Porrúa, México, 1972, p. 17.

se firmó una instrucción por el fiscal de real hacienda, que en virtud de 17 del mismo septiembre aprobó la real cédula de México (13).

Como podemos observar, la conquista española marca el fin de la cultura indígena y su evolución; nuevas leyes y formas de organización vienen a ser implantadas, tomando como ejemplo -- las leyes vigentes en España; son tres siglos de dominación en los cuales se trata de borrar todo vestigio del antiguo indígena -- sin embargo, en un clima de poca satisfacción para las comunidades indígenas y vistas las condiciones que tenían de vida los magtinos, productores de la vida de estas dos cosas tan diferentes, se presentaron circunstancias que trascían como fin la dominación española.

### 3.1.3. México Independiente.

La primera imagen, más o menos confusa del México independiente, es la del pueblo que, a través de muchas décadas, se debate en luchas y revoluciones, con caudillos innumerables que se suprimen unos a otros, como si su único propósito fuera detentar el poder, sin a costa de venir al país en el caos. Por una parte están quienes pretenden mantener con superficiales adppts--

---

33 Cfr. HANSEL BORJA SOBIANO: El Barrocho Inmobiliario en México -- 22; Revista Notarial, Tomo 51, México, 1953, p. 4.



siones a la vida independiente, las estructurales tradicionales - heredadas de los siglos coloniales; por otra parte, los que plegan que la independencia política poco significa por sí sola si no se introducen transformaciones radicales en las formas de gobierno; en las relaciones entre la Iglesia y el Estado; en lo que toca a libertades primarias del hombre, en los derechos de los ciudadanos; a una distribución más equitativa de las cargas y -- tributos con la supresión de antiguas fueros y el aprovechamiento de los recursos de la Nación a favor de todos sus habitantes sin distinción.

A raíz de esto, surge la preocupación de darle a México un orden constitucional acorde con sus necesidades, surgen con -- ci -- ti -- ci -- o -- n -- e -- s como la de Nicolás "Sentimientos de la Nación", que es -- ta -- ble -- ce una independencia absoluta y una soberanía emanada del -- pueblo; Imperios como el de Iturbide, constituciones federales co -- mo -- las -- de -- 1824 -- y -- 1857 -- y -- co -- sti -- t -- u -- ci -- o -- ne -- s -- co -- n -- tr -- at -- i -- st -- a -- s como las si -- g -- u -- e -- s -- de -- 1824 -- y -- las -- base -- s -- o -- rg -- á -- n -- i -- c -- o -- s -- de -- 1843.

Cabe destacar a la Constitución de 1857 y a las leyes -- de Reforma de Benito Juárez, mismas que sirvieron de base para el Congreso Constituyente reunido en Querétaro el 3 de febrero de -- 1917, bajo el gobierno de Venustiano Carranza.

En cuanto a la materia registral tenemos que, al inde-- pe -- n -- d -- i -- z -- a -- r -- s -- e -- M -- é -- x -- i -- c -- o -- d -- e -- E -- s -- p -- a -- ñ -- a, se siguieron aplicando todas las di -- g -- n -- i -- t -- a -- d -- e -- s -- ap -- l -- i -- c -- a -- d -- o -- s.

prácticas que existían en tiempo de la colonia, referente a los -  
 -oficios de hipotecas. Fué hasta la promulgación del Código Civil  
 de 1870, basado en la Ley Hipotecaria Española del 9 de febrero -  
 de 1861 en la cual no sólo se regulaba a la hipoteca, sino que --  
 comprende disposiciones relativas a la institución del Registro -  
 Pública, adaptando el principio además de completa publicidad.

Durante el gobierno del Presidente Juárez, el 28 de fe-  
 brero de 1871, se expidió el Reglamento del título XIII del Códig  
 go Civil: este Reglamento ordenó se instalara la oficina denomina-  
 da "Registros Públicos de la Propiedad" (24).

Para el año de 1884 se expide un nuevo Código Civil, --  
 que tiene a coincidir en casi la totalidad de las disposiciones -  
 con el anterior Código de 1870, estableciendo el sistema declara-  
 tivo: aunque en la hipoteca imperó el sistema constitutivo, am-  
 los códigos consagraron el principio de publicidad absoluta. Inspi-  
 rado en el sistema germánico.

El segundo reglamento del Registro Público de la Propie-  
 dad data de fecha 9 de agosto de 1921, coincidiendo casi en tota-  
 lidad con las disposiciones del primer reglamento de 1871, siem-  
 que ya había sido reformado y adicionado en los años de 1900 y -  
 1918, en lo referente a la función administrativa del Registro, -  
 así como en aumentar títulos y operaciones sujetas a registro y-

nuevos requisitos para las inscripciones de algunos documentos.-

El Código Civil que actualmente nos rige, conocido como el Código de 28, entró en vigor el 10. de octubre de 1932, según decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 10. de septiembre del mismo año. El mencionado Código Civil hace referencia al Registro Público en el título segundo de la tercera parte, en seis capítulos que corren del artículo 2909 al 3074.

B.- El Sistema Registral vigente en la jurisdicción del C.F.

El mencionado Código Civil para el Distrito Federal de 1928, modificado en su título Segundo de la tercera parte del Libro Cuarto, por Decreto de 28 de diciembre de 1928, publicado en el Diario Oficial del 3 de enero de 1929, al igual que el Reglamento del Registro Público de la Propiedad constituyen el actual régimen legal en el Distrito Federal en materia registral.

Por considerer de gran importancia para nuestro estudio las disposiciones contenidas en el Código Civil, en seguida transcribiré los artículos que regulan actualmente al Registro Público de la Propiedad.

## TITULO SEGUNDO

### Del Registro Público

## 3.2. Legislación.

## CAPITULO I

## De su Organización.

Art. 2997.- Las oficinas del Registro Público se establecerán en el Distrito Federal y estarán ubicadas en el lugar -- que determine el Jefe del Departamento del Distrito Federal.

Art. 3000.- El Registro Público funcionará conforme al sistema y métodos que determine el Reglamento.

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

Art. 3002.- El reglamento establecerá los requisitos requisitos necesarios para desempeñar los cargos que requiera el funcionamiento del Registro Público.

Art. 3003.- Los encargados y los auxiliares del Registro Público, además de las penas que les sean aplicables por los deltos

tos en que puedan incurrir, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieren lugar, cuando:

I.- Refusen admitir el título, o si no practican el asiento de presentación por el orden de entrada del documento o del aviso a que se refiere el artículo 1016;

II.- Practiquen algún asiento indebidamente y refusen practicarle sin motivo fundado;

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

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

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

Art. 1024.- Las sentencias firmes que resulten en aplicación del artículo anterior, incluirán la inhabilitación para el desempeño del cargo o empleo hasta que sea pagada la indemnización de daños y perjuicios que en su caso corresponda.

## CAPÍTULO II

### Disposiciones Comunes de los Documentos Registrales.

Art. 1005.- Sólo se registrarán:

I.- Los testamentos 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 caso de los mismos haya la constancia de que el Notario, el Registrador, el Corredor Público o el Jefe de Paz, 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.

Art. 1008.- Los actos ejecutados o los contratos otorgados en otra entidad federativa o en el extranjero, sólo se inscribirán si dichos actos o contratos tienen el carácter de inscribibles conforme a las disposiciones de este Código y del Reglamento del Registro Público.

Si los documentos respectivos apareciesen redactados en idioma extranjero y se encuentran debidamente legalizados, deberán ser previamente traducidos por perito oficial y protocolizados ante Notario.

Las sentencias dictadas en el extranjero sólo se registrarán si no están en desacuerdo con leyes mexicanas y si ordena su ejecución la autoridad judicial competente.

Art. 1009.- Los documentos que conforme a este Código -

son registrables y no se registran, no producen efectos en perjuicio de tercero.

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

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

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

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

En caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreengañará el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, in-

mediatamente que conste en los actos, por manifestación judicial del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público.

Art. 1011.- Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos a del dominio, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en el folio de la fin en sobre que recaigan, en la forma que determine el Reglamento. - Lo dispuesto en este artículo se aplicará a los inmuebles que, en su caso, comprendan: la hipoteca industrial prevista por la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares; la hipoteca sobre los sistemas de las empresas, a que se refiera la ley de Vías Generales de Comunicación; y los casos similares previstos en otras leyes.

Art. 1012.- Tratándose de inmuebles, derechos reales o los mismos o otros derechos inscribibles o anotables, la sociedad conyugal no surtirá efectos contra terceros si no consta inscrita en el Registro Público.

Cualquiera de los cónyuges o otro interesado tiene derecho a pedir la rectificación del asiento respectivo, cuando alguno de esos bienes perteneciera a la sociedad conyugal y están inscritos a nombre de uno solo de aquellos.



## DE LA PRELACION.

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

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aún cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene en el artículo 3014.

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

Art. 3014.- Los asientos del Registro Público, en cuanto se refieren a derechos inscribibles e anotables, producen todos sus efectos, salvo resolución judicial.

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

Art. 3016.- Cuando vaya a otorgarse una escritura en la

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

Una vez firmada la escritura que produce cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el Notario o autoridad ante quien se otorgó, dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno, practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente, la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentac-

ción del aviso. Si éste se da dentro del término de treinta días a que se refiere el párrafo anterior, sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.

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

Si el documento en que consta alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo es hecho privado, deberá dar el aviso preventivo con vigencia por treinta días, el Notario, el Registrador o el Just de Paz que se hayan certificado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por los Notarios en el caso de los instrumentos públicos.

Art. 3013.- La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación los produjo.

**DE QUIENES PUEDEN SOLICITAR EL REGISTRO Y  
DE LA CALIFICACION REGISTRAL.**

Art. 1018.- La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número.

Art. 1019.- Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrita o anotada el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, o no ser que se trate de una inscripción de imatriculación.

Art. 1020.- Inscrito o anotado un título, no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose se al mismo inmueble o derecho real, si le ponga o sea incompatible.

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

Art. 1021.- Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presentan para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

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

II.- Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establece la Ley;

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

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

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

VI.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real o cuando no se fije la cantidad ni el que garantiza un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo las excepciones previstas en la última parte del artículo 1012, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y

VII.- Cuando falte algún otro requisito que debe llenar el

documentos de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables.

Art. 1022.- La calificación hecha por el Registrador podrá recurrirse ante el Director del Registro Público. Si éste confirma la calificación, el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio.

Si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá sus efectos, desde que por primera vez se presentó el título, si se hubiere hecho la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 1018.

#### DE LA RECTIFICACION DE ASIENTO.

Art. 1023.- La rectificación de los asientos por causa de error material o de concepto, sólo procede cuando existe discrepancia entre el título y la inscripción.

Art. 1024.- Se entenderá que se comete error material cuando se escriben unas palabras por otras, se omite 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 alguna de sus conceptos.

Art. 1025.- Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altera o varía 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 cualquier otra circunstancia.

Art. 3024.- Cuando se trate de errores de concepto los asientos practicados en los folios del Registro Público sólo podrán rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en el asiento.

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

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

En el caso previsto por el segundo párrafo del artículo 3022 el que solicita la rectificación deberá acompañar a la solicitud que presente al Registro, los documentos con los que prueba el régimen matrimonial.

Art. 3027.- El concepto rectificado surtirá efectos desde la fecha de su rectificación.

#### DE LA EXTINCION DE ASIENTOS.

Art. 3028.- Las inscripciones no se extinguen en cuanto a terceros sino por su cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.

Art. 1028.- Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción.

Art. 1030.- Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor están hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la Ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practica la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad.

Art. 1031.- Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública.

Art. 1032.- La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas, podrá ser total o parcial.

Art. 1033.- 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 vir-



tud 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 gravamen en el caso previsto en el artículo 2323; 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.

Art. 2034.- 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.

Art. 2035.- Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo; pero cualquier interesado podrá solicitar en todo caso que se registre la cancelación de el

cho asiento.

Art. 1016.- Cancelado en asiento, se presume extinguida el derecho a que dicho asiento se refiera.

Art. 1017.- Los padres como administradores de los bienes de sus hijos, los tutores de menores o incapacitados y cualesquiera otros administradores, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, sólo pueden consentir la cancelación del registro hecho en favor de sus representados, en el caso de pago o -- por sentencia judicial.

Art. 1018.- La cancelación de las inscripciones de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso, pueden hacerse:

I.- Presentándose la escritura otorgada por la que se hayan cobrado los créditos, en la cual deba constar haberse inutilizado los títulos endosables en el acto de su otorgamiento; y

II.- Por ofrecimiento del pago y consignación del importe de los títulos transmitidos y resueltos de acuerdo con las disposiciones legales relativas.

Art. 1019.- Las inscripciones de hipotecas constituidas con el objeto de garantizar títulos al portador, se cancelarán igualmente si se hubiere constar por acta notarial, estar recogidos y en poder del deudor la emisión de títulos debidamente inutilizados.

Procederá también la cancelación total si se presentasen por lo menos, las tres cuartas partes de los títulos si portadores emitidos y se asegurase el pago de los restantes, consignándose el importe y el de los intereses que procedan. La cancelación en este caso, deberá acordarse por sentencia, previas las trámites fijados en el Código de Procedimientos Civiles.

Art. 1040.- Podrá cancelarse parcialmente las inscripciones hipotecarias de que se trate, presentando esta notarial -- que acredite estar recogidos y en poder del deudor, debidamente inutilizados, títulos por su valor equivalente al importe de la hipoteca parcial que se trate de extinguir, siempre que dichos títulos ascenden, por lo menos, a la décima parte del total de la emisión.

Art. 1041.- Podrá también cancelarse, total o parcialmente, la hipoteca que garantice, tanto títulos nominativos como al portador, por consentimiento del representante común de los tenedores de los títulos, siempre que esté autorizado para ello y declare bajo su responsabilidad que ha recibido el importe por el que se cancela.

### CAPITULO III

#### DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DE LOS TITULOS INSCRIBIBLES Y ANOTABLES.

Art. 1042.- En el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirán:

I.- Las títulos por los cuales se crea, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, 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 transmite la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2648 I y 2648 J de este Código en relación con el derecho del tante correspondiente al arrendatario.

Art. 1043.- 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 auto 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 auto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

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

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

VI.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2832;

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.

#### DE LOS EFECTOS DE LAS ANOTACIONES.

Art. 3044.- La anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la cosa o derecho real a que se refiere la -

anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella, y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otra de fecha posterior a la anotación.

En los casos de las fracciones IV y VIII del artículo 3043 podrá producirse el cierre del registro en los términos de la resolución correspondiente. En el caso de la fracción VI, la anotación no producirá otro efecto que el fijado por el artículo 3054.

En el caso de la 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 resoluciones 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 preceda, hasta que se otorgue la escritura respectiva, salvo el caso expresamente previsto por alguna ley en que se establezca que no es necesario este requisito, 2112, 2654, 2609, 3013, 3043, IV, VI, VIII, 3045.

Art. 3043.- Salvo los casos en que la anotación cierre el registro, los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán enajenarse o gravarse, pero sin perjuicio del derecho de la-

persona a cuyo favor se haya hecho la anotación.

#### DE LA INMATRICULACIÓN.

Art. 3046.- La inmatriculación se practicará:

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 constata un bien de dominio privado un inmueble que se tenga tal carácter, o del título o títulos que expidan con fundamento en aquel decreto; y

V.- Mediante la inscripción del contrato privado de compraventa autenticado en los términos del artículo 3045, fracción III, acompañado del certificado de no inscripción de la finca y de un plano de la misma.

Art. 3047.- El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defecto, si no está en el caso de deducir la acción que la concede-

el artículo 1134, por no estar inscritos en el Registro Público - los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el -- Juez competente que ha tenido esa posesión, estudiando la informa- ción respectiva en los términos que establece el Código de Proce- dimientos Civiles. A su solicitud acompañará precisamente certi- ficado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos y otro relativo al estado actual de la finca en el ca- tastro y en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto - Predial.

La información se recibirá con citación del Ministerio - Público, del Registrador de la propiedad, de los colindantes y de la persona que tenga catastrada la finca a su favor o a cuyo nom- bre se expidan las boletas del impuesto predial.

Los testigos deben ser, por lo menos tres, de notario -- arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la informa- ción se refiere.

No se recibirá la información sin que previamente se pu- blique la solicitud del promovente, por Areas veces, de tres en -- tres días, en un periódico de amplia circulación y en el Boletín del Registro Público.

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 propie-



dad y será protocolizada e inscrita en el Registro Público.

Art. 1046.- El que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el Juez competente, ante quien la acredite del modo que fija el Código de Procedimientos Civiles.

A la solicitud acompañará los documentos que se mencionan en la parte final del párrafo primero del artículo anterior.

La información que se rinda para demostrar la posesión se sujetará a lo dispuesto en los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo 1047.

Las declaraciones de los testigos versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que debe tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre el origen de la posesión.

El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción al concluir el plazo cinco años contados desde la misma inscripción.

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

Art. 1049.- Cualquiera que se considere con derecho a -- los bienes cuya inscripción se solicita mediante información de dominio o de posesión, podrá alegarla ante la autoridad judicial competente.

La presentación del escrito de oposición, en la forma -- que establece el Código de Procedimientos Civiles suspenderá el curso del expediente de información; si éste estuviere ya concludido y aprobada, deberá el Juez poner la demanda en conocimiento del registrador para que suspenda la inscripción si ya estuviese hecha, para que ante dicha demanda.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover -- en el procedimiento de oposición, quedará éste sin efecto, haciéndose, en su caso, la cancelación que proceda.

Art. 1050.- Transcurridos cinco años desde que se practi-- có la inscripción, sin que en el Registro Público aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo, a que el Juez competente declare que se ha con-- vertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene se -- haga en el Registro Público la inscripción de dominio correspon-- diente.

Art. 1051.- No podrán inscribirse mediante información de -- posesoria, las servidumbres continuas no aparentes, ni las discon-

líneas, sean o no aparentes, al tiempo el derecho hipotecario.

Art. 3053.- El que tenga justo título a título fehaciente lo que abarque como menos un período ininterrumpido de cinco años, inmediatamente anteriores a su promoción, podrá inscribir su predio mediante resolución judicial, siempre que satisfaga los siguientes requisitos:

I.- Que acompañe a su promoción además de la titulación:

- a).- Certificado del Registro Público que acredite que el bien de que se trata no está inscrito;
- b).- Las boletas que comprueben que el predio está al corriente en el pago del impuesto predial;

II.- Que en tal promoción manifieste bajo protesta de decir verdad, si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso.

III.- Que se publique la solicitud de inscripción en el boletín del Registro Público y en una de las periódicas de amplia circulación, por tres veces, en cada una de ellas con intervalos de diez días.

IV.- Que se cite a los coligados, a las personas que figuren en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial como causantes, así como el poseedor, cuando exista; y

V.- Que transcurra un plazo de treinta días a partir de la última publicación sin que haya oposición.

Si hubiera oposición se suspenderá el procedimiento; ésta se substanciará conforme al Código de Procedimientos Civiles.

Art. 1053.- Para la inscripción de inmuebles que carezcan de antecedentes registrales, los interesados podrán acudir ante el Registro Público a solicitarla, mediante el procedimiento que establezca el reglamento respectivo.

Art. 1054.- Los interesados en la inscripción, además de satisfacer los requisitos que señala el reglamento deberán acreditar, a juicio del Director del Registro Público, que les asista derecho para obtenerla.

Art. 1055.- La inscripción de un inmueble por resolución del Director del Registro Público, nada prejuzga sobre los derechos de propiedad o posesión que puedan existir en favor de los solicitantes o de terceros.

Art. 1056.- La inscripción una vez hecha, no podrá modificarse o cancelarse, sino mediante determinación judicial contenida en sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público.

Art. 1057.- La resolución del Director del Registro Público que ordene la inscripción además de expresar los fundamentos en que se apoya, deberá comprender la siguiente advertencia:

"Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros".

Art. 1058.- Una vez ordenada la inscripción de un inmueble, se hará desde luego la inscripción en el folio correspondiente, previo el pago de los derechos que se deban cubrir.

#### DEL SISTEMA REGISTRAL.

Art. 1059.- El Reglamento establecerá el sistema conforme al cual deberán llevarse los folios del Registro Público y --- practicarse los asientos.

La primera inscripción de cada finca será de dominio o de posesión.

Art. 1060.- Los asientos y notas de presentación expresarán:

- I.- La fecha y número de entrada;
  - II.- La naturaleza del documento y el funcionario que lo haya autorizado;
  - III.- La naturaleza del acto o negocio de que se trate;
  - IV.- Los bienes o derechos objeto del título presentado, expresando su cuantía, si constare; y
  - V.- Los nombres y apellidos de los interesados.
- Art. 1061.- Los asientos de inscripción deberán expresar

las circunstancias siguientes:

I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse; su medida superficial, nombre y número si consta 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.

Art. 1062.- Las anotaciones preventivas contendrán las circunstancias que exprese el artículo anterior, en cuanto resulten de los documentos presentados y, por lo menos, la finca o derecho anotado, la persona a quien favorece la anotación y la fecha de ésta.

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

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

Art. 1063.- Los asientos de cancelación de una inscripción o anotación preventiva, expresarán:

I.- la clase de documento en virtud del cual se practique la cancelación, su fecha y número si lo tuviere y el funcionario que lo autorice;

II.- la causa por la que se hace la cancelación;

III.- El nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación;

IV.- La expresión de quedar cancelada total o parcialmen

se el asiento de que se trate; y

V.- Cuando se trate de cancelación parcial, la parte -- que se segregue o que haya desaparecido del inmueble, o la que -- reduce el derecho y la que subsista.

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

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

Art. 3066.- Todos los asientos, de la clase que fueren, -- deberán ser firmados por el registrador y expresar la fecha en que se practiquen, así como el día y número del asiento de presentación.

Art. 3067.- Los asientos del Registro Público no surtirán efectos mientras no estén firmados por el registrador o funcionario que lo substituya; pero la firma de aquellos puede exigirse por quien tenga el título con la certificación de haber sido registrado.

Los asientos podrán anularse por resolución judicial con



audiencia de los interesados, cuando substancialmente se hubieran alterado dichos asientos, así como en el caso de que se hayan cambiado los datos esenciales relativos a la fianza de que se trata, o a los derechos inscritos o al titular de éstos, sin perjuicio de lo establecido respecto a la rectificación de errores, inexactitudes o omisiones.

Art. 1048.- La nulidad de los asientos a que se refiere el artículo anterior, no perjudicará el derecho anteriormente adquirido por un tercero, protegido con arreglo al artículo 1008.

#### CAPÍTULO IV

##### DEL REGISTRO DE OPERACIONES SOBRE BIENES MUEBLES.

Art. 1049.- Se inscribirán en los folios de operaciones sobre bienes muebles:

I.- Los contratos de compraventa de bienes muebles sujetos a condición resolutoria a que se refiere la fracción II del artículo 1310;

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 1311; y

III.- Los contratos de prenda que mencionen el artículo 1859.

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

I.- Los nombres de los contratantes;

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

III.- El precio y forma de pago estipuladas en el contrato en su caso, el importe del crédito garantizado por la prenda;

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

## CAPITULO V

### DEL REGISTRO DE PERSONAS MORALES.

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

I.- Los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan 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 2716 de este Código; y

III.- Las fundaciones y asociaciones de beneficencia privada.

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

I.- El nombre de las otorgantes;

II.- La causa social o denominación;

III.- El objeto duración y domicilio;

IV.- El capital social, si lo hubiera, y la aportación - con que cada socio debe 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 otorgan;

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

VIII.- La fecha y la firma del registrador.

Art. 3073.- Las demás inscripciones que se practiquen - en los folios de las personas morales, expresarán los datos esenciales del acto o contrato, según resulten del título respectivo.

Art. 3074.- Las inscripciones que se practiquen en los - folios relativos a bienes muebles y personas morales no produci-

rán más efectos que las señaladas en los artículos 2310, fracción I, 2312, 2673, 2694 y 2837 de este Código, y las serán aplicables a los registros las disposiciones relativas a los bienes inmuebles, en cuanto sean compatibles con la naturaleza de los actos o contratos materia de éste y del anterior capítulo y con los efectos que las inscripciones producen (35).

Habiéndose percatado de la estructura legal del Registro Público de la Propiedad, podemos resaltar la aplicación de los principios registrales a nuestro derecho positivo registral.

En así como el principio de publicidad lo encontramos en el artículo 1001 del Código Civil.

El Principio de Inscripción en nuestra legislación, cuando el acto surge fuera del registro, produciendo todos los efectos entre las partes y no se ve invalidado por la falta de inscripción, no podrá producir efectos frente a terceros, el cual si podrá aprovechar en todo lo que le favorezca la falta de inscripción.

Tomando en sentido estricto el significado y valor que nuestra legislación le da a la inscripción de los contratos de compraventa, por ejemplo, al no considerarla obligatoria, ésta

---

15 ARTS. 2998-3076, Código Civil para el Distrito Federal; Ferrerón, México, 1987.

produca consecuencias negativas en toda la materia que nos ocupa, ya que la publicidad del registro no funciona porque no refleja a la verdadera realidad.

El principio de especialidad se puede dividir en especialidad o determinación de la finca. Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes:

I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a las cuales afecta el derecho que debe inscribirse; su medida superficial, nombre y número al censo en el título o la referencia al registro anterior en donde consten estos datos; asimismo, constará la mención de haberse agregado al plano o croquis del legajo respectivo.

II.- Especialidad y determinación del contenido jurídico, o sea la naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se constituya, transmita, modifique o extinga.

III.- Especialidad o determinación del titular, o sea los datos de identificación de la persona que será adquiriendo los derechos sobre el inmueble.

Respecto al principio de consentimiento tenemos que, en nuestra legislación basta el consentimiento para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. Es decir, que con el mero acuerdo de voluntades, basta para que se produzcan los efectos deseados.

En la materia que nos ocupa tenemos que, la sola presentación del documento en el Registro, es suficiente para manifi-  
 tar la conformidad para que se realice la inscripción.

En cuanto al principio de tracto sucesivo, aunque no se encuentra regulado específicamente en un precepto determinado, -  
 podemos decir que nuestra Ley sí lo reconoce y que el legislador  
 lo tomó en cuenta para dictar las reformas del Código Civil.

El principio de regación o de instancia se encuentra con-  
 sagrado en el artículo 3018 al decir que: "La inscripción e ins-  
cripción de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por-  
 quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir  
 o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de -  
 que se trata...".

El principio de prioridad se manifiesta al señalar la -  
 ley que las inscripciones no se podrán realizar a favor de más -  
 de una persona, a menos que sean copartícipes. También al requerir  
 señalar la hora y el día de la presentación del título ante  
 el Registro (Artículo 3013).

El principio de legalidad es la facultad que tiene el -  
 registrador de hacer la calificación del documento que se presen-  
ta para su inscripción, como lo marca el artículo 3021.

El principio de buena fe no necesita demostración por -

apoyarse en los principios generales de derecho.

Los principios de legitimación y fe pública registral consisten en creer en el contenido del registro, ya que éste debe coincidir con la realidad jurídica, pero también en nuestra ley el acto surge fuera del registro, produciendo entre las partes todos sus efectos, no quedando invalidado por falta de inscripción.

C A P I T U L O VI  
PROPUESTA JURIBICA PARA  
LA REGLAMENTACION DEL  
SISTEMA REGISTRAL DE  
LA PROPIEDAD INMUEBLE  
EN MEXICO.



## CAPITULO III

PROPUESTA JURIDICA PARA LA REGLAMENTACION DEL  
 SISTEMA REGISTRAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN  
 MEXICO.

6.1 SISTEMA REGISTRAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN MEXICO.

Una vez que han quedado establecidos los antecedentes --  
 históricos y evolución del registro en general, después de haber dado --  
 una serie de conceptos y definiciones con el fin de comprender más amplia-  
 mente esta rama del Derecho y dar una panorámica general de los princi- --  
 pios y sistemas registrales más comunmente aceptados por diversas corrien-  
 tes doctrinales, analizáramos los ciclos en que he dividido nuestra histo-  
 ria, así como la aplicación de la misma en materia registral y vistas que  
 han quedado los principios que nuestra Ley consagra, trataré en el presen-  
 te capítulo de dar una visión congruente de las fallas que a nuestro juici-  
 o tiene el sistema registral mexicano, así como un proyecto de solución  
 con el fin de dar seguridad, publicidad y control a los particulares y al  
 Estado, procurando así una certeza y protección en el tráfico de la pro-  
 piedad inmueble en beneficio de la nación mexicana.

Dicha certeza y seguridad que correspondiendo al Estado propor-  
 cionar a sus gobernados en beneficio de la paz y el bienestar general, --  
 debe ir acorde con las demás ciencias del hombre, sin que por ésto se --  
 piense que se contraponen con los fines del Derecho.

## 6.2 DISCORDANCIA EN EL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO.

En el camino de la historia, las diversas formas que se han ideado con el fin de dar seguridad, publicidad y control, han ido -- evolucionando paulatinamente. Absurdas me parecen en nuestros días las formalidades que el Derecho Romano tenía para la transferencia de la propiedad: recordemos a base de ejemplo las formalidades que para la Mancipatio existían, en las cuales el adquirente y el transferente acudían ante la presencia de un agente público que sostenía una balanza, misma que podía pesarse con una barra de metal o una rama de árbol, pronunciando al efecto las palabras rituales para la perfección del acto.

Igualmente absurdas les parecían en un futuro mediano las formalidades que nos rigen para dar publicidad y eficacia "erga omnes" a determinado acto que sea inscribible conforme a la Ley, basta mencionar algunos preceptos del reglamento de Registro Público, ver su explicación y visitar sus oficinas para percatarnos de la discordancia que existe en su funcionamiento.

Al efecto me permite transcribir las palabras del Licenciado Guillermo Collin Sánchez, que narra parte de la realidad que impera en las oficinas del Registro:

El Registro Público en general en todo el país, está mal organizado y puede decirse que existe-

una indiferencia muy acentuada para resolver sus problemas y lograr sus funcionamiento, ajustados estrictamente a las leyes. Para demostrar nuestra afirmación basta visitar las oficinas respectivas y en ellas se observará: - abandono absoluto, polvo, destrucción, estado deplorable de los libros, amontonamiento de papeles, pérdida de documentos, dilación en el despacho de asuntos, inmorales y otros factores más, que se traducen en un denominador común burocracia maccherónica que agobia a las instituciones produciendo en ellas una incesante agitación que se pierde entre la sobrosa y el múltiple papeleo, propiciando tal situación la finidad de fraudes y juicios constantes en todo a la propiedad y posesión legítima.

Por otra parte, la ignorancia de muchos poseedores y propietarios concerniente a lo que deben hacer para protegerse de quienes ocupan tierras, ha contribuido también a crear una situación anárquica y difícil en cuanto a la finalidad que en esos órdenes debiera existir -- (36).

Visto lo anterior puede darse cuenta que el error que impera en el Registro se consiste en todas aquellas orientaciones supletorias y constitutivas de las normas que denominamos principios, sobre los que descansa el Derecho Registral, fijando los caracteres propios de cada institución, conteniendo en ellos las verdades y elementos complejos que de él se deriva, siendo éstos las bases y presupuestos de todo sistema registral, ya que los alcances y efectos de lo registrado dependen de ellas; sino que el error está en la forma en que esta institución es manejada, en los sistemas que en ellas se aplican y en los procedimientos que

---

36 GUILLERMO COLIN SANDOZ: El Procedimiento Registral de la Propiedad 2a. ed., Porrúa, México, 1979, p. 352.

al efecto se siguen.

### 6.3 IMPORTANCIA EN EL TRAFICO JURIDICO.

Ahora bien, sobrada razón tengo para destacar en el presente trabajo la importancia tan grande que el Derecho Registral y todos los registros jurídicos que existen en nuestro país tienen en nuestros días. Importancia que va aumentando día con día, debido a la creación de nuevas operaciones y ampliación de las ya existentes y múltiples transacciones - que diariamente se efectúan y que por su conveniencia o necesidad deban - registrarse. El crecimiento de la población y las necesidades de vivienda hacen un hecho palpable de búsqueda de fórmulas para facilitar el tráfico jurídico a través de una serie de procedimientos de Derecho Registral, cuya finalidad es la seguridad y la certeza por parte de los particulares - y del Estado.

Es por ello que se imponen las reformas indispensable para dar firmeza a la institución que nos ocupa. Sin un buen sistema de procedimiento no es posible el desarrollo de la economía nacional, ni hablar de la seguridad, certeza, publicidad y control que el tráfico jurídico - de la propiedad requiere.

Estas reformas corresponden al Estado, como poder máximo que debe proporcionar un beneficio a la colectividad. Es por ello que nos permitimos una vez más evocar la idea del Licenciado Castro Marroquín, en cuanto a que es deber ineludible de todo buen gobierno promover y ejecu-

tar las leyes que entiendan al logro y mantenimiento de la paz y del bienestar general de sus gobernados.

Dichas disposiciones que el Estado dicta, deben estar de acuerdo con los lineamientos constitucionales que rigen actualmente dándole la importancia a los principios generalmente admitidos que rigen la materia, pues no hay que olvidar que el sistema imperante debe estar moldeado por tales principios.

Conocer nuestra realidad es fundamental, ver nuestros necesidades y encontrar así las reformas a que convergen para resolver a tiempo el problema, son el principal objetivo que se busca.

#### 6.4 EL ORDEN Y LA SIMBOLICA EN EL REGISTRO.

El sistema que estoy presentando al efecto, está basado en el progreso, en la técnica moderna, en los grandes adelantos del hombre en otras ramas del saber y consiste pues en una máquina moderna, capaz de operar selectivamente al modo del cerebro humano, con una velocidad que trasciende las posibilidades del hombre como tal, y de dar respuestas exactas en problemas en que entran en juego grandes cantidades de números o datos denominados cerebros electrónicos o computadoras.

En nuestros días las computadoras son ampliamente utilizadas en la solución de todo tipo de problemas. Este uso está basado en la habilidad de tales aparatos para operar a grandes velocidades, dando re-

sultados exactos, así como en su capacidad para almacenar enormes cantidades de información. Por lo tanto piensa que los computadores vienen a responder cabalmente a las necesidades y exigencias del registro, ya que - además de tener una infinidad de aplicaciones y operar a grandes velocidades, creando con ésto una mayor rapidez en el despacho de asuntos, pueden ser capaces de agilizar el tráfico jurídico, dando cabida a una multiplicidad de operaciones que antes no podían considerarse susceptibles de inscripción, y una certeza en virtud de la inexistencia de errores, así como una seguridad y control basados en los principios que regulan esta rama del Derecho.

Al presentar un sistema de computación como solución al procedimiento registral no pretendo superar a la electrónica como única solución, pero sí reconocer que en ella están los grandes avances de la técnica moderna, siendo obvio que un sistema si no se contrapona a los fines del Derecho y ver que el Derecho no debe quedar al margen de las demás disciplinas.

Tampoco pretendo exagerar la importancia de los computadores, pues de cualquier forma y en toda circunstancia el hombre siempre estará por encima de ellos, pero sí hacer ver y destacar las necesidades y conveniencias que un sistema automatizado traería para la solución de los problemas que agobian al Registro.

Al efecto, una vez hechos los cálculos a fondo, así como

los estudios, seadños, informes, en fin, una investigación general que nos indique sobre la conveniencia de la implantación de un sistema de computación en el Registro para toda la República integrada, se pasará a la selección del equipo, tarea que estaría a cargo de técnicos especializados (ingenieros en computación), quienes determinarán después de un amplio estudio las características del equipo a instalar. Una vez seleccionado el equipo capaz de manejar grandes volúmenes de memoria auxiliar através de unidades de discos magnéticos suficientes para almacenar toda la información que al efecto se necesitara y con la característica de "tele-proceso", que es la cualidad de manejo de terminales, similar a las utilizadas en algunas instituciones de crédito; se pasará a lo que en computación se denomina "Programación", siendo ésta el conjunto o secuencia de instrucciones que le indican a la computadora lo que debe hacer.

#### 4.5 UN PROGRAMA ADECUADO PARA EL SISTEMA REGISTRAL.

Un sistema de programación adecuado nos permitiría la recuperación de la información indistintamente, ya sea por nombre de propietario, ubicación del predio, cuenta predial o por un determinado antecedente, de tal forma que al consultante se le diera a conocer en forma eficaz el estado jurídico del inmueble, con sólo alguno de sus datos, pudiendo consultar ésto en cualquier parte de la República, a través de terminales las cuales estarán integradas al sistema central que está en el Distrito Federal, --- (Computadora Maestra).

Después de haber programado a la computadora sobre lo que debe hacer, por medio de una secuencia o conjunto de instrucciones, el siguiente paso consiste en "alimentarla" con toda la información que va a manejar, misma información que deberá estar organizada en forma de registros individuales (Banco de Información).

Este banco de información se integra con todos los datos que actualmente se encuentran en los libros del Registro, y al efecto, se requiere que estos datos sean transcritos en una forma que pueda ser almacenada por la computadora (cintas o discos magnéticos, o tarjetas perforadas).

Con lo anteriormente descrito quedaría debidamente integrado el nuevo sistema de registro, pero en un principio sería de gran conveniencia que el sistema de computación arrancara en paralelo con el actual sistema, con el fin de ver que efectivamente se encuentre trabajando adecuadamente.

#### 6.5.1 ETAPAS Y SECCIONES DEL PROGRAMA.

Una vez que se haya implantado el sistema de computación, en virtud de haber pasado todas las pruebas y de reunir las características necesarias para responder a las exigencias del registro de la Propiedad Inmueble, trataré de ver cómo sería el procedimiento registral, de cuántas etapas constaría, cómo se organizaría y cómo se garantizaría la seguridad y control de las inscripciones, así como sus consecuencias y ventajas.



En tal suerte diré a grandes rasgos que, por procedimiento registral se entiende, al conjunto de normas, actos y formalidades encaminadas a que determinadas actos o hechos jurídicos que conforme a la Ley pueda o deban ser registrados, se inscriban y alcancen por medio de la publicidad, el perfeccionamiento y protección que el registro otorga.

Por lo tanto, puedo concluir diciendo que el fin del procedimiento registral, es lograr la inscripción y con esto garantizar la seguridad del titular por medio de la publicidad registral.

Este sistema registral podría dividirse en tres secciones -- denominadas:

Sección de consulta.

Sección de solicitud de constancias; y

Sección de actualización.

Al efecto, cada una de estas secciones requiere de un procedimiento especial y como tal necesita de una serie de etapas, es por ello que en el presente trabajo se explicarán cada una de las secciones por separado, aunque pertenezcan al mismo sistema.

#### 6.6.1.1 SECCION DE CONSULTA.

Esta primera sección es aquella que responde al principio de publicidad y que consagra nuestro Código Civil vigente para el Distrito fg

denal en la primera parte del Artículo 3001 que menciona la publicidad del Registro y la obligación de empleados de permitir a quien así lo solicite se entere de las inscripciones que en él existen.

Esta sección con acceso al público en general no requeriría mayor trámite que el de acudir a la terminal de consultas a solicitar directamente por conducto de un operador, las consultas necesarias pudiéndose destinar una o varias terminales para uso exclusivo de Notarios Públicos o Instituciones de Crédito.

#### 6.5.1.2 SECCIÓN DE SOLICITUD DE CONSTANCIAS.

Esta sección se encuentra consagrada en el Artículo 3888 del Código Civil para el Distrito Federal, que señala la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en el Registro, o bien, certificaciones de no existir asientos.

El procedimiento a seguir para la obtención de las constancias o certificaciones en esta sección consistiría en siete etapas, iniciando con la primera que consistiría en la solicitud por escrito, dirigida al C. Director del Registro, en la que se pedirían informes sobre las inscripciones, constancias o certificaciones.

La segunda etapa sería el pago de los derechos que conforme

El sistema de procesamiento de datos de la computadora se basa en la estructura de la computadora. De la lectura a la salida de los datos se requiere la utilización de un lenguaje de programación que permita al usuario interactuar con la computadora. Este lenguaje de programación se divide en dos partes: una que permite al usuario interactuar con la computadora y otra que permite al usuario interactuar con el sistema de procesamiento de datos. El lenguaje de programación se divide en dos partes: una que permite al usuario interactuar con la computadora y otra que permite al usuario interactuar con el sistema de procesamiento de datos. El lenguaje de programación se divide en dos partes: una que permite al usuario interactuar con la computadora y otra que permite al usuario interactuar con el sistema de procesamiento de datos.

Este lenguaje de programación se divide en dos partes: una que permite al usuario interactuar con la computadora y otra que permite al usuario interactuar con el sistema de procesamiento de datos. Este lenguaje de programación se divide en dos partes: una que permite al usuario interactuar con la computadora y otra que permite al usuario interactuar con el sistema de procesamiento de datos.

4.5.1.3. USO DEL REGISTRO

El registro es un sistema de procesamiento de datos que permite al usuario interactuar con la computadora y con el sistema de procesamiento de datos. Este sistema de procesamiento de datos se divide en dos partes: una que permite al usuario interactuar con la computadora y otra que permite al usuario interactuar con el sistema de procesamiento de datos. Este sistema de procesamiento de datos se divide en dos partes: una que permite al usuario interactuar con la computadora y otra que permite al usuario interactuar con el sistema de procesamiento de datos.

En el Banco de Información de la computadora va a quedar al macasado en forma individual, todos los datos que actualmente se encuentran en los libros y folios del Registro.

El procedimiento a seguir en esta sección de actualización sería muy simple en comparación con el actual y se integraría con los siguientes pasos:

La Oficina de Partes que por conductos de ella son recibidos los títulos y documentos que se tratan de registrar o anotar, así como los oficios y correspondencia dirigida al Registro.

Al recibirse se sellarán con el sello marcador con fecha y hora en que son presentados; se dará al que presente el documento una etiqueta sellada que contendrá el mismo número progresivo así como la fecha y hora de su presentación, que le servirá al interesado como comprobante de presentación, que le servirá al interesado como comprobante de protección y como contraseña para su tramitación.

Además, en la primera parte de esta sección se llevará un libro de entradas, en el que se anotará el día y la hora de presentación, así como el número de entrada, la naturaleza del documento, etc.

La segunda etapa que le he llamado calificación registral,

consistirá en que el registrador aprobará la inscripción si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse, llena las formas exigidas por la Ley y contiene todos los requisitos para su registro.

La tercera etapa del procedimiento sería, la calificación fiscal, que estaría a cargo de personas especializadas en derecho tributario, en ella se cuantificaría el monto de los derechos que conforme a las leyes fiscales y naturaleza del acto, deben cubrirse para la obtención del registro, así como mencionarse de que se ha cubierto los impuestos que conforme a las diversas leyes fiscales graven a determinada operación.

Una vez formulada la cuantificación de derechos por registro y haber calificado fiscalmente el documento a registrar, se procederá a expedir al interesado una boleta de pago para que acuda a las cajas recaudadoras y se inicia con esto el procedimiento de inscripción.

La quinta etapa que he denominado como Departamento de Actualización, vendría a ser la esencia del procedimiento en virtud de que en ella se va a realizar lo que bien podríamos llamar el "Acto de Registro". -- En este Departamento y una vez que se ha calificado al documento, tanto registral como fiscalmente, el jefe de la oficina girará instrucciones a la competidora con el fin de modificar, cancelar, o realizar las inscripciones, según el caso concreto del documento que se pretenda anotar o inscribir.

Una vez giradas las instrucciones a la computadora, se pasa a lo que se denominará "verificación de la anotación" que se realizaría a través de un Departamento de Abogados, que cotejaría el documento con una nueva consulta que al efecto se solicitaría a la misma computadora; y una vez cerciorados de lo que podría llamarse la especialidad del Registro, - pasaría el documento para su autorización ante el Director del Registro y poder ser entregado al interesado, culminando así la secuencia del procedimiento Registral.

#### 6.6 VENTAJAS DEL NUEVO SISTEMA.

Como podría desprenderse de la lectura de los párrafos que anteceden, no estoy tratando de reformar las leyes sólo por cambiarlas, sino de hacer unas modificaciones que actualicen el sistema registral como las demás disciplinas del hombre, mediante la aplicación de un sistema que responda cabalmente a las necesidades del Registro, que consagre dicho sistema los principios generalmente admitidos, mismos principios que se reconocen ampliamente como orientaciones supletorias y constitutivas de las normas, conteniendo en ellos las verdades y elementos de todo sistema registral.

Tampoco se está tratando de desplazar personal, sino que por el contrario, se crearían fuentes de trabajo que se organizarían en toros

al mismo Registro y fuera de él, al agilizarse el procedimiento y dar mayor celeridad a las múltiples operaciones que se suscitan día a día en el mundo de lo económico.

Al implantar un sistema nuevo como es el caso que nos ocupa, es requisito indispensable la reorganización, por lo tanto, la estructura interna y del personal que laborará, deberá planearse en forma diferente, pero siempre buscando la optimización de trámites, a fin de contribuir -- con la simplificación administrativa que se lleva a cabo en el Gobierno Federal.

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

Desde hace varias décadas se ha habido atención al Derecho Registral y por ende, cambios trascendentes al Registro de la Propiedad Inmueble en México.

Se hace necesario implementar reformas que reestructuren a esta rama del Derecho, a fin de lograr una mejor certeza y seguridad en el tráfico jurídico de la propiedad inmueble.

El Derecho Registral tiene una serie de antecedentes muy remotos, de tal manera que en las civilizaciones antiguas, al menos, que no haya realizado una cooperación importante al Derecho de Registro.

Es de admirarse que en el Derecho Actual se mencionen algunas con clases de publicidad en la materia, lo que nos permite proponer que se estudie más a fondo, por la importancia que la cuestión revierte a la luz del Derecho Comparado.

La forma en que actualmente funciona el Registro Público de la Propiedad resulta obsoleta, no respondiendo a las exigencias de la vida contemporánea.

La propuesta que se presenta está basada en el progreso de la técnica moderna. Consiste en el funcionamiento de una máquina capaz de operar selectivamente los datos relativos a una actividad que trascienda las posibilidades del hombre como tal, y



de dar respuestas exactas a la solución de todo tipo de problemas, teniendo capacidad para almacenar enormes cantidades de información. Son los llamados cerebros electrónicos: computadoras.

al presentar un sistema de computación como solución - al procedimiento registral, no quiere tener a la electrónica como única solución, pero sí desea que se reconozca que es esta solución - los grandes avances de la técnica moderna, a cuyo margen no pueden ni deben jamás quedar las regulaciones del Derecho, y en este caso, las convenciones del sistema de computación aplicable al sistema registral serían:

I.- Una mayor seguridad y control, en virtud de que se ampliarían los servicios que actualmente presta el Registro.

II.- Una mayor confiabilidad en las inscripciones, ya que habría menos posibilidad de error en virtud de que el sistema se constituirá de tal forma que sólo personas autorizadas y de absoluta confianza tendrían acceso a la computadora.

III.- Se desarrollaría un sistema registral para toda la República, en el cual se podría hacer consultas de tal o cual propiedad en cualquier parte de la República Mexicana, siendo de la para la vida moderna y en la que cada día surgen más operaciones, sea, el avance que México necesita en materia registral, dando como resultado una mejora en el tráfico de la propiedad.

Ha de querido decir con dato que no se tienen los compu

actores hay en día en algunas ciudades muy importantes de México, para ésto se ha resuelto el problema hasta que se unifique todo el sistema Registral con un catastro maestro al cual se ha de dar información a toda la República Mexicana, entendiéndose que en cualquier parte del territorio nacional, se podrían obtener los datos deseados de una manera rápida, eficaz y verazmente en las oficinas correspondientes.

Teniendo entendido que todo Notario o Institución de crédito podrá tener una terminal que le dé únicamente la información de los predios requeridos, tanto en su situación fiscal como propietario y especificaciones descriptivas del predio en cuestión.

## BIBLIOGRAFIA

- 1.- CARLOS ARRIANO GARCÍA: Análisis para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Extranjera 1a. ed., Ed. Porrúa, México, 1975.
- 2.- ROQUE BARRERA: Statutos Castellanos; 1a. ed., Ed. Sopena, Argentina, 1967.
- 3.- MANUEL ROSA SORIANO: El derecho inmobiliario en México; -- Revista Semanal, Tomo IV, México, 1937.
- 4.- LUIS CARRAL Y DE CEREDA: Derecho Notarial y Derecho Registral; 1a. ed., Libros de México, México, 1965.
- 5.- MARTIN CASTRO MARQUEZ: Derecho de Registro; 1a., ed., Ed. Porrúa, México, 1962.
- 6.- Código Civil; Porrúa, México, 1960.
- 7.- Código Civil para el Distrito Federal; Ed. Porrúa, México. - 1963.
- 8.- Código Civil para el Distrito Federal; Porrúa, México, 1965.
- 9.- GUILLERMO COLIN SANCHEZ: El Procedimiento Registral de la Propiedad; 1a. Ed., Porrúa, México, 1971.
- 10.- GUILLERMO COLIN SANCHEZ: El Procedimiento Registral de la Propiedad; 1a. Ed., Porrúa, México, 1973.
- 11.- Constitución de la Unión de Repúblicas Socialistas Socialistas, Ed., Progreso, Moscú, 1977.
- 12.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Porrúa México, 1983.
- 13.- CLEMENTE DE DIEGO: Instituciones de Derecho Civil; Tomo III, 2a. ed., Ed. Ipana, Madrid, 1906.
- 14.- RAFAEL DE RIPA: Derecho Civil Mexicano; Tomo I, 4a., ed., - Ed., Porrúa, México, 1970.
- 15.- ERNESTO GUTIERREZ Y CORRAL: El Patrimonio Económico y Moral o Derechos de la Personalidad y Derecho Sacramental; 2a. ed., Cajica, Puebla, 1968.

- 16.- SONLER: Ensayo de los Anteros; Revista de Ciencia Jurídica Comparada, Ed. Henke Wolfenberg, Alemania, 1892.
- 17.- Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Extranjera; Ed. Porrua, México, 1917.
- 18.- Ley Sobre el Registro de Transferencia de Tecnología y el Uso de Explotación de Patentes y Marcas; Ed. Porrua, México, 1980.
- 19.- JOSÉ MARÍA LORENZO: Ensayo Hipotecario Comparado; 1a. Ed., Ipana, España, 1981.
- 20.- FRANCISCO LOZANO MORENO: Registro Nacional de Actos de Voluntad; Revista de Derecho Notarial Mexicano, Vol. II México, 1958.
- 21.- M. GONZALEZ: Explicación Histórica de las Instituciones del Encarador Justiciero, Madrid, 1878.
- 22.- JOSÉ MARÍA PASTOJA y ANTONIO M. LLOBET: Ley Hipotecaria; Tomo I, 1a. Ed. Ipana, España, 1983.
- 23.- LEON FORTILLA MIGUEL: México. Milenarios de Cultura. Síntesis de Avanzamiento Histórico.
- 24.- ERNESTO BARCEL ATALA: Apechos de Derecho Civil; 2a. ed., - Ed. Sepena, México, 1970.
- 25.- RAMÓN MARIA ROCA CASTRO: Instituciones de Derecho Hipotecario; 2a. Ed. Barcelona, España, 1967.
- 26.- RAFAEL ROJAS VILLEGAS: Compendio de Derecho Civil; Tomo II, Ed. Ed. Porrua, México, 1978.
- 27.- BERNARDINO JR. LABASTO: Historia General de las Colonias de la Nueva España; Tomo VI, Ed. Reclamante, México, 1819.
- 28.- FELIPE SANCHEZ ROMÁN: Estudios de Derecho Civil; Tomo III, 2a. ed. Ed. Ipana, Madrid, 1969.
- 29.- SEPP VOLFF ENGELCEPUS: Tratado de Derecho Civil; Tomo III, - 2a. ed. Ed. Neuch, Alemania, 1967.
- 30.- FRUITA: Brera y Semaria Relación de los Señores, Marqueses y Marquesas que había en el año en la Nueva España; Ed. Sabat, 2a. ed. Madrid, 1884.