

LA COMUNIDAD CONYUGAL EN EL DERECHO REGISTRAL

Tesis que para obtener el título de Abogado
presenta el señor

Salvador Sánchez de la Barquera Ortega

INTRODUCCION

Son múltiples los problemas que suscitan las relaciones patrimoniales de los cónyuges entre sí y con relación a terceros, según sean o no registradas las capitulaciones matrimoniales.

Tiene este trabajo a exponer brevemente, algunas consideraciones referentes a la comunidad conyugal, preferentemente en el campo del Derecho Registral.

El sustentante se propone examinar la aplicación de los principios registrales a la comunidad conyugal, con el fin de que dicha aplicación y las conclusiones que de esto resultan, sirvan como materia de crítica a los estudiosos del Derecho Registral; asimismo se dejan entrever otros problemas que, dada la brevedad de esta exposición, no pudieron ser estudiados debidamente, quedando pues, a iniciativa de los juristas mexicanos la resolución de dichos problemas.

CAPITULO PRIMERO

LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES

- 1).—DIVERSOS SISTEMAS. 2).—SISTEMA DE OPCION OBLIGATORIA DE NUESTRO CODIGO CIVIL. 3).—REGIMEN LEGAL. 4).—CONCEPTO DE CAPITULACIONES MATRIMONIALES. 5).—NATURALEZA DE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES: OPINION DE JOSSEERAND, CRITICA, OPINION DE LOZANO NORIEGA. 6).—NATURALEZA CONTRACTUAL DE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES. 7).—ELEMENTOS ESENCIALES DE LOS CONTRATOS REFERIDOS A LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES: a) Consentimiento. b) Objeto. 8).—REQUISITOS DE VALIDEZ DE LOS CONTRATOS EN RELACION CON LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES: a) Capacidad. b) Consentimiento. c) Fin licito. d) Forma.

El régimen de bienes a que estarán sometidos los esposos durante el matrimonio, ha sido reglamentado por varios sistemas. Entre ellos se pueden citar: el régimen obligatorio, libertad de elección y el sistema denominado de opción obligatoria.

Mediante el primero de ellos, la ley establece un régimen determinado que es impuesto obligatoriamente a los cónyuges. Tal es el caso en México de la Ley de Relaciones Familiares que impuso la separación de bienes como régimen obligatorio.

Mediante la libertad de elección del régimen, los cónyuges, de común acuerdo, escogen de entre varios regímenes a cuál de ellos quedarán sometidos; pero la ley presume, si no hubo pacto expreso, que los cónyuges han escogido un régimen determinado al que por esto se le denomina régimen legal, tal es el sistema que seguían los Códigos del Distrito Federal de 1884 y de 1870.

El régimen denominado de opción obligatoria, permite a los esposos que, al contraer matrimonio, escojan de entre dos regímenes establecidos por la ley, el que más les satisfaga; pero les impone la obligación de optar por uno o por el otro.

Nuestro Código vigente ha tomado éste último sistema que adolece de varios defectos, entre los que podemos mencionar el que deja a los cónyuges la obligación de reglamentar detalladamente el régimen bajo el cual se casan, por lo que si se elige la sociedad conyugal como régimen, se ven ante el difícil problema de la cabal elaboración, un tanto complicada, de las capitulaciones.

Aparentemente en nuestro Código no hay un régimen supletorio de la voluntad de los cónyuges. Pero estudiando detenidamente el artículo 172 del Código Civil vigente, en el que se dispone que: "el marido y la mujer, mayores de edad, tienen capacidad de administrar, contratar o disponer de sus bienes propios, y ejercitar las acciones u oponer las excepciones que a ellos corresponden, sin que para tal objeto necesite el esposo del consentimiento de la esposa ni ésta de la autorización de aquél; salvo lo que se estipule en las capitulaciones matrimoniales sobre la administración de los bienes", se puede concluir que la separación de bienes es el régimen supletorio, en ausencia absoluta de declaración por parte de los cónyuges; sólo las capitulaciones matrimoniales pueden modificar lo dispuesto en la primera parte de este artículo, el cual viene a configurar un régimen supletorio de bienes.

Para que haya un régimen en "sociedad conyugal", se necesita, de acuerdo con el Código vigente, que exista un acto jurídico que la establezca expresamente. Este acto es llamado por la Ley, capitulaciones matrimoniales, que son definidas en el artículo 179 como los pactos que los esposos celebran para constituir la "sociedad conyugal" o la separación de bienes y reglamentar la administración de éstos en uno y en otro caso.

Es necesario determinar si las capitulaciones matrimoniales son efectivamente un contrato.

Josserand les niega el carácter de contrato, porque las capitulaciones matrimoniales no producen necesariamente obligaciones. (Josserand L., Cours de droit civil positif français. Tomo III, París 1933, pág. 203).

Es indudable que no siempre las capitulaciones matrimoniales producen obligaciones. Con un simple inventario de los bienes y la declaración de que los cónyuges adoptan el régimen de separación de bienes, están plenamente celebradas las capitulaciones matrimoniales y no producirán obligaciones. Es decir, que aunque las capitulaciones siempre tienden a fijar el régimen patrimonial, son actos de diversa índole, ya que si se establece en ellas la comunidad conyugal, se producirán obligaciones o si se pacta la separación de bienes, no se producirán necesariamente.

Francisco Lozano Noriega es de opinión de analizar por separado los dos tipos de capitulaciones matrimoniales: separación de bienes y sociedad conyugal, y determinar en cada caso si hay o no contrato. (En este sentido Lozano Noriega F., Tópicos sobre regímenes matrimoniales, en Revista Jurídica Notarial. Vol. II, año III, núm. 3. México, sept. de 1952, pág. 298).

Siguiendo esta acertada idea de separación, veamos si la "sociedad conyugal" es un contrato. Contrato es un convenio que produce otra serie de obligaciones de acuerdo con el artículo 1793 del Código Civil vigente; y convenio, según el artículo 1792, es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. Para saber si la "sociedad conyugal" entra dentro de

la definición de contrato, necesitamos analizar en qué consiste ésta. El artículo 189 del Código Civil vigente, que establece lo que deben contener las capitulaciones matrimoniales en que se establezca la sociedad conyugal, nos da los elementos para deducir, que por medio de la sociedad conyugal, los cónyuges se obligan: a poner en la comunidad, todos sus bienes o algunos de ellos, los productos de éstos y de su trabajo personal y a fijar la manera de administrar esos bienes comunes, y a la manera de liquidar la comunidad de acuerdo con lo que convinieron.

Es decir, que cada cónyuge se obliga a transmitir al otro la propiedad, el uso y el disfrute de ciertos bienes. Por lo tanto, las capitulaciones matrimoniales que establecen la sociedad conyugal, si caben dentro del concepto de convenio que se hace para producir obligaciones y por lo mismo son un contrato.

Si bien es cierto que puede establecerse que únicamente se transmitan los bienes futuros, y las obligaciones entre los cónyuges puedan no llegar a nacer, no dejarán por eso de ser contrato las capitulaciones celebradas, solamente que carecerán de efectos.

Establecida así la naturaleza contractual o convencional de las capitulaciones matrimoniales, es preciso referirnos a los requisitos de existencia y de validez que deberán ser los de todo contrato.

De acuerdo con el artículo 1794 del Código Civil vigente, para la existencia del contrato se requiere: 1) Consentimiento. 2) Objeto que pueda ser materia del contrato.

Debe entenderse por consentimiento en el contrato de capitulaciones matrimoniales, el acuerdo de voluntades entre los esposos o los futuros esposos, para regular durante su vida matrimonial todo lo relativo a los bienes de ambos.

El objeto de este contrato y de acuerdo con el artículo 1824 del Código Civil, deberá consistir en cosas o derechos.

Como requisitos de validez de este contrato, tenemos la capacidad, el consentimiento exento de vicios, el objeto, motivo y fin lícitos, y la forma. Cuando en las capitulaciones matrimoniales se transmite al otro cónyuge el dominio de bienes, se debe exigir una especial capacidad de disposición, es decir, que los contratantes sean esposos o vayan a serlo, pues de otra manera no se puede celebrar este contrato.

Hay además una derogación de capacidad al permitir que el menor que, con arreglo a la ley puede celebrar matrimonio, pueda también celebrar capitulaciones matrimoniales, siempre que concurren a su otorgamiento las personas cuyo consentimiento fue necesario para contraer matrimonio.

El contrato de capitulaciones no será válido si el consentimiento ha sido dado por error, dolo o violencia, es decir, que tienen perfecta aplicación a este contrato, las disposiciones comunes de la teoría general de obligaciones, no habiendo en esta materia ninguna regla especial.

El objeto, motivo y fin lícitos, requisito de validez en los contratos, es también aplicable a éste, ya que en el artículo 1831 del Có-

digo Civil se prescriben que el fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan, no debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres y se repite en el capítulo relativo al contrato de matrimonio con relación a los bienes, en el artículo 182; siendo, pues, una regla común a todos los contratos.

Las capitulaciones matrimoniales en cuanto a su forma, se celebrarán en escritura pública cuando haya transmisión de bienes que amerite tal requisito. El Código establece directamente en su artículo 98, fracción V, que por regla general, bastará un escrito privado, puesto que ordena que a la solicitud de matrimonio, deberá acompañarse el convenio que los pretendientes deberán celebrar en relación a sus bienes presentes y a los que adquieran durante el matrimonio.

CAPITULO SEGUNDO

COMUNIDAD CONYUGAL

1).—DISTINCIONES ENTRE SOCIEDAD CIVIL, ASOCIACION Y COMUNIDAD CONYUGAL. 2).—EL FIN DE LA SOCIEDAD CIVIL, EN LA ASOCIACION Y EN LA COMUNIDAD CONYUGAL. 3).—NORMAS DEL CONTRATO DE SOCIEDAD CIVIL EN RELACION A LA COMUNIDAD CONYUGAL. 4).—¿TIENE PERSONALIDAD JURIDICA LA COMUNIDAD CONYUGAL? 5).—LA COPROPIEDAD Y LA COMUNIDAD CONYUGAL. 6).—COMUNIDAD ROMANA Y COMUNIDAD GERMANICA. 7).—NATURALEZA JURIDICA DE LA COMUNIDAD CONYUGAL

El artículo 183 del Código Civil dice: "La sociedad conyugal se regirá por las capitulaciones matrimoniales que la constituyan, y en lo que no estuviere expresamente estipulado, por las disposiciones relativas al contrato de sociedad". Es necesario, de acuerdo con este artículo, precisar si la sociedad conyugal pertenece al género sociedad civil o si nada más es coincidencia de nombre. Es también necesario comparar la comunidad conyugal y la asociación y encontrar las diferencias substanciales que presentan.

"Por el contrato de sociedad (dice el artículo 2688), los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos o sus esfuerzos para la realización de un fin común, de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial".

En este contrato existe un fin común, coincidiendo con la comunidad conyugal en este aspecto, ya que los esposos se obligan a combinar sus recursos y sus esfuerzos para la realización de un fin también común.

El fin de la sociedad civil y de la comunidad conyugal, debe ser: lícito, determinado y posible. Las cualidades de licitud y posibilidad son aplicables sin necesidad de demostración, tanto a la sociedad civil como a la comunidad conyugal, pero la cualidad de que el fin debe ser determinado, difiere en cada una de ellas.

Lo que distingue a la sociedad civil de otros contratos afines, es su fin determinado que consiste en que es preponderantemente económica y que no constituye especulación comercial.

La característica necesaria del fin de las personas jurídicas y el elemento esencial de existencia de éstas, es la "determinación". Pues, "una absoluta vaguedad de fines (nos dice Ferrara), no sería compa-

tible con el nacimiento de una institución, ya que en su fin encuentra su individualidad y deja sin freno la potestad de los que la administran". (Ferrara F., Teoría de las personas jurídicas, Madrid 1929. Ob. cit. pág. 372).

¿Existe en la comunidad conyugal un fin determinado? El Código Civil no menciona el fin como requisito que deban contener las capitulaciones matrimoniales en que se establezca la comunidad conyugal. Si bien es cierto que el fin de la comunidad conyugal consiste en satisfacer las necesidades conyugales y familiares, éste no es su fin determinado. Por necesidades debe entenderse un conjunto de fines indeterminados que varían según sean deseados por los cónyuges y sus hijos.

Por lo que se refiere a la Asociación, el Código Civil en su artículo 2670, nos dice: "Cuando varios individuos convinieron en reunirse, de manera que no sea enteramente transitoria, para realizar un fin común que no esté prohibido por la Ley y que no tenga carácter preponderantemente económico, constituyen una asociación". Existe pues, un fin común y determinado y así lo sostiene Rojina Villegas al decir que "por virtud del contrato de asociación se agrupan una o más personas para la realización de un fin posible, lícito, determinado y de naturaleza no económica. (Rojina Villegas R., Derecho Civil, Contratos, Tomo I, pág. 449). Además, si el fin no fuere determinado en la asociación, no se entenderían las fracciones II y III del artículo 2685 del Código Civil que se refieren a la extinción de las asociaciones: por haber conseguido totalmente el objeto de su fundación y por haberse vuelto incapaces para realizar el fin para que fueron fundadas, respectivamente.

Se ve entonces una diferencia substancial entre la sociedad y la asociación con fines determinados por un lado, y la comunidad conyugal con fin indeterminado por el otro.

El carácter del fin preponderantemente económico de las sociedades y no preponderantemente económico de las asociaciones, no es aplicable a la comunidad conyugal, ya que el fin de ésta, aunque se pudiera considerar como económico por las aportaciones de los cónyuges a la comunidad, tiene como fin lógico el bienestar de la familia en todos los órdenes. Y aunque, tanto la sociedad civil como la asociación y la comunidad conyugal se asemejan porque en las tres se combinan bienes para alcanzar un fin común, si podemos distinguir a la comunidad conyugal por la naturaleza del fin y por la forma de alcanzarlo.

La sociedad civil es la figura jurídica más semejante con la comunidad conyugal, tanto por el nombre, ya que nuestro Código llama a la comunidad de bienes entre esposos "sociedad conyugal", como porque en el artículo 83 del propio Código, se dispone que en lo no pactado por los esposos en las capitulaciones, se aplicarían las disposiciones del contrato de sociedad.

No quiere decir esto que por el hecho de que a un contrato se le apliquen normas supletorias de otro, se conviertan en contratos idénticos.

Lo más que se puede deducir, es que son especies del género contrato, ya que, por ejemplo, se remiten a las disposiciones de la *compraventa* (2331) las relativas a la permuta, sin que sean contratos idénticos, aunque eso sí, tengan caracteres análogos. Es decir, que la remisión de las disposiciones legales de un contrato a otro, no los hace iguales, sino que a lo más, los declara especies del género común a los dos.

Un problema que surge de la aplicación supletoria de las normas de la sociedad civil a la comunidad conyugal, es el referente a la determinación de si ésta es persona moral y tiene personalidad jurídica. El artículo 25 del Código Civil, limitativamente enumera las personas morales sin incluir a la sociedad conyugal; pero en la fracción III de dicho artículo, sí mencionan a las sociedades civiles. ¿Quiere esto decir que está incluida la sociedad conyugal en esta fracción? Es cierto que tanto *sociedad civil* como *sociedad conyugal* son llamadas por la Ley "sociedades" (capítulo V y título II libro II), pero no se concluye que la sociedad conyugal sea una especie de la sociedad civil, por las razones expuestas anteriormente.

En el mismo artículo 183, por el cual se remite a las disposiciones de la sociedad civil lo no expresamente estipulado en la comunidad conyugal, se está previendo que las normas de la sociedad civil, se aplicarán cuando no se haya estipulado algo que debió haberse estipulado. Y como la personalidad jurídica no es pactable, sino que se atribuye por ley, no puede aplicarse supletoriamente la personalidad de la sociedad civil a la conyugal.

Otra nota, pues, que distingue la comunidad conyugal de la sociedad civil, es que aquella no tiene personalidad jurídica.

La *comunidad conyugal* no es una persona moral distinta a cada uno de los cónyuges, por lo que los titulares de los bienes de la comunidad conyugal son cada uno de los cónyuges, es decir, que la llamada "sociedad conyugal", en nuestro Código, es en realidad una comunidad conyugal.

De aquí surge el problema de saber si la comunidad conyugal y lo que nuestro Código entiende por copropiedad, son una misma cosa.

El artículo 938 del propio Código, dice que hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.

La comunidad, o sea "la pertenencia de un objeto a una pluralidad de sujetos, sin división material que permita delimitar la extensión y la intensidad del poder", (Beltrán de Heredia. La comunidad de bienes en el derecho español, Madrid. Pág. 28), puede revestir dos formas principales: la comunidad latina o de "cuotas partes" y la comunidad germánica o de "mano común".

La primera consiste en que cada uno de los miembros de la comunidad, tenían o gozaban de un derecho concreto a la masa de bienes comunes, derecho que era llamado "cuota" (Ferrara F., ob. cit., pág. 434).

La característica principal de la "cuota" en la comunidad romana, era su "disponibilidad".

Nuestro Código toma este tipo de comunidad latina en el artículo 938 y siguientes, bajo la denominación de copropiedad y se refiere a la característica de "disponibilidad" al decir, en el artículo 950: "Todo codueño tiene la plena propiedad de la parte alicuota que le corresponde y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los codueños, estará limitada a la porción que se le adjudique en la cesión al cesar la comunidad. Los codueños gozan del derecho al tanto". Supone también nuestro Código en este artículo, que la copropiedad constituye un estado transitorio destinado a desaparecer por la partición de la cosa común, idea que confirma el mismo Código en sus artículos 939 y 940 que se refieren a que los que tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarla indivisa.

Es así que, los copropietarios pueden usar o disfrutar de las cosas comunes, teniendo como límite su cuota legal de una cosa, y no pueden ser obligados a conservarlo indiviso.

En resumen, los copropietarios pueden usar o disfrutar de las cosas comunes, teniendo como límite su cuota propia, pueden asimismo, disponer de su derecho de copropiedad y pedir la partición de las cosas comunes.

La comunidad germana, caracterizada también por una pluralidad de titulares, difiere de la comunidad latina, en que en aquella los bienes y derechos que forman la comunidad, son atribuidos al conjunto de los comuneros, es decir, que existe un patrimonio autónomo, separado del patrimonio de cada uno de los comuneros. Además, como dice Ferrara, la comunidad en "mano común", nace entre personas que tienen un vínculo personal, que podía ser el parentesco (ob. cit. pág. 436 y 437).

Como en la comunidad germánica no se podía disponer de un derecho actual y concreto (cuota latina), porque ninguno de los pertenecientes a la comunidad tenía un derecho separado para sí, tampoco podía pedirse la división de la cosa común como ocurre en la comunidad latina.

¿A cuál de éstas ramas de comunidad debe pertenecer la comunidad conyugal?

Indudablemente que a la comunidad germánica, ya que ninguno de los cónyuges puede enajenar su parte, mientras subsista la comunidad conyugal, lo cual se desprende del hecho de que si uno de los cónyuges enajenara su parte, se disolvería consecuentemente la comunidad, la cual sólo puede disolverse por las causas expresadas en los artículos 188 y 197 del Código vigente, observándose en este caso, las disposiciones contenidas, ya sea en las capitulaciones hechas por los cónyuges o en su defecto las disposiciones del propio Código Civil.

Es innegable asimismo, que no puede equipararse el derecho que tienen los cónyuges de dar por terminada la comunidad conyugal por mutuo consentimiento (artículo 197) o por las causas que limitativa-

mente enumera el artículo 188 del Código, con el derecho concedido a los copropietarios a pedir la división de la cosa común, ya que éstos podrían exigir a los demás copropietarios la división de la cosa común, con solo probar que se es copropietario, mientras que los cónyuges deberían convencerse mutuamente, o bien referirse a las causas especiales de disolución de la comunidad conyugal a que se refieren los artículos dichos.

En la comunidad conyugal existe un patrimonio autónomo, es decir, que consiste en un conjunto de bienes, derechos y obligaciones apreciables en dinero y separado de los fines personales y propios de los cónyuges.

Debe pues concluirse, tanto de la existencia en la sociedad conyugal de un patrimonio autónomo, como de la titularidad de los cónyuges a la comunidad, y ya que éstos no pueden disolver la comunidad conyugal a su arbitrio, que la comunidad conyugal en nuestro derecho, es una comunidad tipo germánica o de "mano común" y no una copropiedad o comunidad latina de que habla el Código vigente. (En este sentido Ruggiero R., ob. cit., pág. 817-818).

CAPITULO TERCERO

EL DERECHO REGISTRAL

1).—EL DERECHO REGISTRAL. 2).—LA PUBLICIDAD. 3).—PRINCIPIOS REGISTRALES. 4).—PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN. 5).—PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. 6).—PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO. 7).—PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. 8).—PRINCIPIO DE ROGACIÓN. 9).—PRINCIPIO DE PRIORIDAD. 10).—PRINCIPIO DE LEGALIDAD. 11).—PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN. 12).—PRINCIPIO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL

El Derecho Registral en nuestro sistema jurídico, está inspirado en la Ley Hipotecaria Española, muchos de cuyos principios se introdujeron en nuestro Código Civil al tratar de la hipoteca y del registro.

Se le denomina también al Derecho Registral, con los nombres de Derecho Inmobiliario o Derecho Hipotecario, dado el origen que lo inspira.

Fue el español Bienvenido Olivier quien en 1892 llamó a esta materia Derecho Inmobiliario, y llegó a estimar que la Ley Hipotecaria Española era "el conjunto sistemático de reglas o preceptos legales acerca de los derechos constituidos sobre cosa raíz". (Ignacio de Casso R. Derecho Hipotecario o del Registro Público de la Propiedad. 1951. Pág. 3). De esta definición se debe deducir que el Derecho Inmobiliario y la Ley Hipotecaria Española, son para Olivier, los que construirán la teoría del Derecho Real sobre inmuebles, tanto en su configuración sustantivo como en lo relativo al tráfico jurídico protegido por el Registro Público de la Propiedad.

Pero Olivier, a quien debemos el estudio sistemático de esta disciplina, llevó su posición a extremos exagerados, dando al Derecho Inmobiliario la función de la construcción del Derecho Real y otras instituciones relacionadas con el dominio, campo que pertenece al Derecho Civil y del cual es innegable que el Derecho Inmobiliario o Registral es sólo un sector, que proporciona a los derechos reales mayor protección a través de la publicidad.

Para la exposición de este capítulo, seguiré las ideas del licenciado Luis Carral y de Teresa expuestas en sus conferencias, que sobre los principios registrales, dictó en el aula "Jacinto Pallares" los días 10 y 14 de marzo de 1955, en los cursos de invierno organizados por la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México.

La claridad de sus exposiciones y el sentido tan acertado que da a la de por sí complicada materia del Derecho Registral, hace que el sustentante se adhiera a sus ideas y rinda con este pequeño trabajo, un sincero homenaje a tan distinguido jurista.

"El sector del Derecho Registral, es pues, el tráfico jurídico; el de los diferentes modos de adquirir las cosas; regula las transmisiones de un titular del derecho a otro titular. No trata de la composición o contenido del Derecho (objeto del Derecho Civil), sino de su mutabilidad y por eso se dice que constituye la dinámica del derecho real y que más que la anatomía de éste, le preocupa su biología". (Luis Carral y de Teresa. Dos conferencias sobre los principios registrales. Revista Notarial. Núm. 22).

Debe distinguirse asimismo que al Derecho Registral no le interesa cualquier tipo de derecho, sino que le competen únicamente aquellos que son inscribibles y éstos son los que requieren publicidad para la salvaguarda del comercio jurídico.

La publicidad es esencial para el régimen de los derechos sobre las cosas, tanto para dar fijeza en el tráfico jurídico-económico a la titularidad actual del dominio y de los derechos reales, como para conocer en un momento dado la libertad de cargas de una cosa o los gravámenes que sobre ella pesan y que disminuyen su valor o garantía.

La historia del actual Registro Público de la Propiedad se desenvuelve alrededor de esta idea de publicidad, con objeto de hacer fácilmente notorio a todos, el estado jurídico y económico que una cosa inmueble, guarda en un momento dado y los derechos constituidos sobre ella.

Han sido tres los principales medios de protección publicitaria, que a través de la historia se han usado para la enajenación o gravamen real de los inmuebles:

a).—El de mera publicidad, limitado a dar a conocer, con finalidad probatoria, el acto o contrato celebrado o que se desea celebrar. Entre ellos se pueden citar el pregón, el anuncio, el edicto, etc., que aunque son modos primarios de publicidad, aún están reconocidos en algunos derechos extranjeros.

b).—El de publicidad protectora de terceros y especialmente de los acreedores del que transmite o constituye. Este acusa ya una organización y requiere una fórmula solemne, ante un órgano, sea estatal o familiar. Así, las transacciones sobre inmuebles y los derechos reales sobre los mismos, se celebran y ratifican ante la asamblea constituida, que redactaba, generalmente por escrito, y registraba en un archivo, ya fuere de la familia o del Estado.

c).—La última evolución de la publicidad, más perfecta y más moderna, la constituye el Registro y la inscripción registral, que en algunas legislaciones ha llegado a ser imprescindible para la validez del negocio jurídico de transferencia o gravamen, llevando anexa la presunción de ser verdad lo que en el Registro aparece.

Este medio publicitario persigue fundamentalmente la finalidad de dar a conocer a todos los que lo deseen, el estado jurídico y económico de una finca; de proteger a los terceros de buena fe, y de dar consecuentemente seguridad al tráfico jurídico y al crédito sobre inmuebles.

"Todos los pueblos modernos cuentan con Registro Público de la Propiedad inmueble, sólo que, según sea el sistema que se siga, se otorgarán a tales registros, funciones y efectos que varían desde el simple resultado de notificación del derecho inscrito, hasta el de conceder a la inscripción una fuerza sustantiva, es decir, que vale por sí misma sin relación de causa y cuyo lema es "lo no registrado no existe". Los alcances y efectos de la inscripción dependen de los principios que sustentan el sistema respectivo". (Ob. cit., Lic. Luis Carral y de Teresa).

Jerónimo González declaraba que por principios, en toda investigación filosófica, debe entenderse "la primera verdad", el punto de partida o el presupuesto inicial para las demás verdades, y que por ello no necesita demostración, dada su primera evidencia". (Ob. cit., Ignacio de Casso, pág. 137).

Esta noción nos parece ambiciosa con exceso, aplicada a los principios registrales, porque estos no son axiomas o postulados universales. Es más, ni los llamados principios racionales, a los que se llega por deducción silogística, se pueden aplicar a los principios registrales, que son principios inductivos, es decir, que parten de un hecho para remontarse a un principio. Si los principios registrales no son verdad universal dentro del campo filosófico, si son válidos en el sistema positivo que estudiamos.

Como anteriormente se expuso, los principios registrales constituyen el fundamento y la fuente inspiradora de todo sistema. Es necesario, pues, estudiar los principales principios que son aceptados casi por unanimidad por los autores, para compenetrarnos en el sistema que nos rige.

Los principales son: Principio de Inscripción, Principio de Especialidad o Determinación, Principio de Consentimiento, Principio de Tracto Sucesivo o Continuo, Principio de Rogación, Principio de Prioridad, Principio de Legalidad, Principio de Legitimación y Principio de Fe Pública Registral.

PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN.—Este principio hace referencia al papel que desempeña la inscripción en cuanto a la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre inmuebles.

Pueden verse dos criterios: el de inscripción con valor constitutivo y el de la inscripción simplemente declarativa.

En el de la inscripción con valor constitutivo (caso de Alemania), se exige que la inscripción se realice para que nazca, se transmita, modifique o extinga el derecho real de que se trata. Es decir, que si la inscripción falta, el derecho no nace. Así, la inscripción actúa como elemento esencial en la vida del derecho real.

La inscripción simplemente declarativa (caso de México), es meramente de publicidad. Es declarativa la inscripción cuando se atribu-

ye al acto o negocio jurídico inscribible, valor, por sí solo, para crear o constituir, transmitir, modificar o extinguir el derecho de que se trate, aunque no esté registrado. La inscripción no hace más que publicar o declarar la existencia, transmisión, modificación o extinción ya causada fuera del Registro.

En México se adopta este criterio, en el que la inscripción no tiene efectos constitutivos. El Registro se limita a publicar el acto que extraregistradamente ha dado nacimiento ya, al derecho que se inscribe, es decir, declara un derecho que ya existe.

En nuestro derecho el registro es inútil entre las partes contratantes, pues sirve para protección de terceros. Esto se deduce de la lectura de nuestro artículo 3003 del Código Civil, que, al establecer que "los documentos registrables no inscritos sólo producirán efectos entre quienes los otorguen y no perjudicarán, pero sí aprovecharán al tercero en cuanto le fueren favorables", está admitiendo la existencia y validez de los derechos inscribibles, aunque no obstante no se hayan registrado".

Existe en México, para seguridad del tráfico jurídico, una inscripción cuyo efecto sí es constitutivo. Me refiero al juego de la Fe Pública Registral que se analizará al hablar del principio del mismo nombre.

PRINCIPIO DE DETERMINACION O ESPECIALIDAD.—El principio de Especialidad o Determinación, se refiere a la base física de la vida registral o tabular.

Consiste en la exigencia de que los derechos inmobiliarios aparezcan registrados con una especificación descriptiva que abarque su contenido jurídico y económico así como su titularidad.

Para su desarrollo, el principio de especialidad supone:

a).—Que los derechos inmobiliarios aparezcan registrados con especificación de su base física. Para lo cual es necesario llevar un registro de fincas. A cada finca debe abrirse una hoja o folio registral. La descripción de la finca debe reflejar sus cualidades y características físicas.

b).—Que los derechos inmobiliarios aparezcan registrados con especificación de su contenido jurídico y económico. Esto se logra manifestando en la inscripción el derecho que sobre la finca recaiga y el valor por la cual responde, principalmente tratándose de derechos de Hipoteca, etc.

c).—Que los derechos inmobiliarios aparezcan registrados con especificación de su titularidad. Es decir, que cuando concurren varios sujetos en la misma titularidad, es necesario determinar con datos matemáticos la participación que a cada uno corresponda en el derecho registrado.

En nuestro derecho encontramos aplicación a este principio en el artículo 3015 del Código Civil vigente, y en los artículos 3053 y 3055 del proyecto de reformas ya publicado, que tratan de lo que debe ser y contener la inscripción. En el artículo 36 del próximo reglamento del

Registro Público que dispone abrir un registro particular a cada finca, también se ve una aplicación de este principio.

PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.—Siempre que se hace una inscripción sobre la base de una instancia, ésta ha de fundarse en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho. Este consentimiento manifiesta al registrador la autorización para practicar una inscripción determinada o es la consecuencia lógica de un convenio entre las partes.

En México rige el llamado sistema de consentimiento que consiste en que para que el Registro se realice, es suficiente un acuerdo de voluntades entre el que transfiere y el que adquiere. Así, las enajenaciones, cargas y extinciones de los derechos, se producen por convenio entre las partes.

Este sistema destruye el conocido con el nombre “del título y del modo” aún en vigor en España, y que tiene su origen en el Derecho Romano, en el que para adquirir el dominio de las cosas, hacían falta dos elementos: el título (convenio entre las partes) y el modo (tradición). El contrato creaba la obligación de transmitir la propiedad, pero no la transmitía. Era la tradición que, integrada por dos elementos: el espiritual (ánimus transferendi et accipiendi domini) y el material (corpus) la que hacía posible la adquisición de la propiedad.

Aunque el principio de la libre contratación que nos rige hace pensar en la adopción de este sistema de contrato abstracto, se presentarían tales dificultades y problemas, que no convendría intentar introducirlo en nuestro derecho, ya que además sería ocioso, dado el sistema de consensualismo que impera en el Derecho Mexicano.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO O CONTINUO.—La Historia Registral de las transmisiones del dominio o de la titularidad, en cuanto a los derechos reales de una finca, no puede interrumpirse. El Registro debe darla a conocer sin saltos, o sea, de una manera enlazada y encadenada, reflejando exactamente la realidad jurídica. A este resultado tiende el principio que nos ocupa.

Presenta un doble aspecto: uno positivo, al exigir que el derecho del disponente o titular aparezca inscrito en el Registro, como requisito previo, para que pueda inscribirse su acto de disposición a favor del adquirente. Y otro negativo, al impedirse la inscripción de todo acto dispositivo que no emane del titular registral.

Asimismo debe distinguirse el aspecto de tracto formal y tracto material.

En el tracto formal se alude a la necesidad de que el acto inscribible derive del titular del derecho; porque nadie puede disponer de lo que no tiene (non dat quod non habet). En el tracto material se expresa una idea de concatenación en las inscripciones, así no se debe, en una misma inscripción, hacer constar, vrg. la transmisión del dominio de una finca de A a B y de B a C, sino que se requieren dos inscripciones, una para asentar la transmisión del dominio de A a B y otra para hacer lo propio en la transmisión de B a C. (Artículo 3019 del Nuevo Código Civil).

Este principio por otra parte hace posible la coincidencia del mundo registral con el mundo real.

Cabe hacer notar que este principio, es un derivado del principio de consentimiento, por el cual el titular registral está inmune contra todo cambio en su derecho, que no consienta.

PRINCIPIO DE ROGACION.—Este principio tiene un carácter formal, pues se refiere al proceso de Registración. Consiste en que el registrador no pueda efectuar la inscripción de oficio, aunque conozca la existencia de actos o hechos que en alguna forma alteren el contenido registral. Se necesita, pues, que haya una manifestación de voluntad, una instancia.

Está consagrado por el artículo 3010 del Código Civil que dice: "La inscripción de los títulos en el Registro puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se va a inscribir, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trata".

Se desprende del artículo 3012 del propio Código Civil, que la simple presentación del título satisface la exigencia de la rogación. No es, pues, necesaria una petición escrita ni verbal dirigida al registrador, para que éste efectúe la inscripción. Solamente sería exigible la forma escrita o verbal de la rogación, en el caso en que el interesado o el Notario deseen que el título se inscriba parcialmente, ya que la inscripción entre nosotros, no es constitutiva ni obligatoria.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD.—Este principio da carácter registral a la regla "prior tempore potiorius".

Significa que la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca se determina por el orden de la registración y no por la antigüedad del otorgamiento del título.

Es decir, que supone la existencia de dos o más títulos de una misma finca que son contradictorios.

Este principio existe en todos los sistemas registrales y entre nosotros el nuevo artículo 3013 del Código Civil lo establece en estos términos: "la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derecho, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución".

Hay, sin embargo, derechos sobre una misma finca, que aunque son incompatibles, no se excluyen, sino que se admiten en el Registro en el orden en que sean presentados, tal es el caso de varias hipotecas sobre la misma finca. Es decir, que lo que puede determinarse únicamente es el "rango" que tiene un derecho frente a otro.

PRINCIPIO DE LEGALIDAD.—Por este principio se procura que los libros del Registro sólo tengan inscripciones que provengan de títulos válidos y perfectos.

El principio de legalidad se actúa mediante la calificación de los títulos que debe inscribir el registrador, con trámite previo, y que darán por resultado la inscripción o la suspensión o denegación del asiento solicitado.

El registrador, por lo tanto, debe decidir sobre la existencia o extensión del derecho inscribible, y registrarlo cuando esté cerciorado de su legalidad.

Este principio está consagrado en el artículo 3013 del Código Civil en el que se preceptúa que el registrador inscribirá, si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse, y lleva las formas intrínsecas exigidas por la Ley y contiene los datos necesarios para hacer el Registro.

PRINCIPIO DE LEGITIMACION.— Tanto este principio, como el que enseguida analizaremos, son una manifestación de la publicidad, y sin duda los de mayor trascendencia en nuestro Derecho Registral.

En el Derecho Mexicano se sigue el sistema registral de folio real (de res - cosa) y en él se inscribe la historia completa de las fincas. No se lleva por personas, como en otros sistemas.

De este sistema resulta que surgen dos mundos diferentes: uno, el de la realidad jurídica y otro el Registral.

En cada uno de esos mundos, hay nacimientos, transmisiones y extinciones de derechos reales, relativos a una misma finca y en ellos viven también los derechos de los titulares.

Esta divergencia es necesaria e indispensable para la existencia del Registro, ya que de no ser posible una identificación entre el mundo de la realidad jurídica y el mundo registral, con observar el primero tendríamos un conocimiento exacto de la historia de una finca.

Por otra parte, la Ley reconoce dos clases de propiedad: la tabular y la extraregistral, aunque lo hace por seguridad del tráfico jurídico-económico.

Ahora bien, la realidad jurídica siempre es verdad; la realidad registral es la inexacta. ¿Cuál de éstas debe imperar y prevalecer con objeto de proteger el comercio jurídico? Aunque sea extraño, es la realidad registral.

El registro excepcionalmente es inexacto, según nos dice la estadística y la simple observación. De aquí surge la justificación de este principio de legitimación.

Legitimar es justificar la verdad conforme a la Ley. En Derecho Registral debemos entender legitimado el derecho que ha sido completado o beneficiado con una presunción de integridad y de exactitud.

Este principio lógicamente no puede existir en aquellos sistemas en que la inscripción es constitutiva, puesto que en ellos el derecho nace con la inscripción, es decir, no hay más que una realidad que es al mismo tiempo jurídica y registral.

Para que exista la legitimación es necesario que el derecho haya nacido fuera del registro. Al ser inscrito adquirirá por efecto del principio que estudiamos, una presunción "juris tantum" de existencia y titularidad a favor de aquél a cuyo nombre se registró.

El principio de legitimación puede manifestarse en tres sistemas distintos:

a).— En el que el registro es meramente informativo. Este sistema es inútil, pues en caso de conflicto entre la realidad jurídica y el

derecho inscrito prevalece aquélla y por lo mismo sale sobrando la fuerza legitimadora del registro.

b).—El sistema en el que el adquirente de una finca no adquiere el carácter de propietario por obra del título o contrato. Es decir, que el propietario nace por virtud de la inscripción. Es el sistema de la inscripción constitutiva. En este sistema no hay fuerza legitimadora registral, pues no se puede legitimar lo que no ha nacido.

c).—El sistema que llamaremos ecléctico, es decir, que no excluye ninguno de los dos, y si admite la existencia y validez del derecho extraregistral del primer sistema y también reconoce fuerza a la inscripción, sólo que tiene como fin la seguridad del tráfico jurídico.

Legitima el derecho registral al admitir la prueba en contrario y permitir la vigencia del derecho extraregistral al destruir el derecho del titular registral aparente.

Vemos pues, en el principio de legitimación, una idea de presunción de verdad del asiento registral, mientras no se pruebe lo contrario.

Por lo que hace al límite de vigencia del principio de legitimación, hay que aclarar que abarca únicamente la existencia, titularidad y extensión del derecho real, así como su inexistencia; pero no legitima los datos meramente físicos de la finca, ni los derechos de crédito.

En rigor, el principio de legitimación lo que hace es un traslado de la prueba. El legitimado no tiene que probar nada.

PRINCIPIO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL.—Este principio al igual que el anterior, sienta una presunción de verdad, pero son diferentes en lo siguiente:

I.—En el caso de la fe pública registral, no se admite la prueba en contrario y si en el de la legitimación.

II.—El principio de legitimación beneficia y perjudica al titular registral; el de la fe pública registral únicamente beneficia al tercero adquirente.

En rigor el principio de legitimación es presupuesto indispensable de la fe pública registral.

Tanto el principio de legitimación como el principio de la fe pública registral, responden a una necesidad proveniente de la discordancia entre la realidad jurídica y el mundo registral.

El principio de fe pública registral se concreta en una presunción “iures et de iure” de integridad y exactitud del contenido jurídico de los asientos del Registro, que despliega sus efectos en beneficio de terceros adquirentes cuando concurren determinados requisitos.

El artículo 3003 del Código Civil, al expresar que los documentos no registrados no producirán efectos **contra** tercero, está estableciendo una presunción negativa de la veracidad e **integridad** del Registro; completando esta idea el artículo 3007 del propio Código, establece una presunción de **exactitud** del Registro, al asentar: “...los actos o contratos que se otorgan o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ellos, no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule

o resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro..."

Al examinar detenidamente el artículo 3007 del Código Civil, se llega a la conclusión de que son indispensables, para que opere la protección registral, los siguientes requisitos:

a).—Que el derecho del transferente esté registrado. Esto se deriva del principio de legitimación que nos hace presumir que el derecho registral **existe** y que, además, este derecho **pertenece** a su titular. Por eso el artículo habla de que el acto deberá ser otorgado "por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello".

b).—Que la transferencia sea una derivación del derecho inscrito mediante contrato o acto traslativo válido. Se aplica aquí el principio de tracto sucesivo, ya que la protección del artículo no está dirigida al titular registral, sino al tercero de buena fe.

c).—El adquirente debe registrar su derecho. Si el principio es adquirir según registro, no habrá protección, sino hasta que el adquirente inscriba su derecho. Por eso el artículo dice: "...una vez inscritos..."

d).—Buena fe.—El adquirente debe ignorar la existencia de título no registrado o las causas de ineficacia o invalidez del contrato o acto traslativo.

e).—Adquisición a título oneroso.—Es un requisito basado en razones de equidad; la Ley debe proteger aquél adquirente que al ser privado de su derecho, sufra un quebranto en su patrimonio.

Estos requisitos son indispensables para que el tercero pueda beneficiarse de la fe pública registral; y como dice Cossío y Corral: "no hay inconveniente en denominar tercero registral al destinatario de la fe pública registral".

Ampliando un poco esta idea diremos:

I.—La fe pública registral tiene sus efectos en el ámbito jurídico real.

a).—En sentido negativo, la fe pública registral determina que los derechos reales, gravámenes sobre derechos reales, etc., si no constan en el Registro, no perjudican al tercero adquirente que llene los requisitos que enunciamos. Como el tercero adquirente realiza su adquisición confiado en que todo está en el Registro, y los datos del Registro no dan publicidad a esos derechos, gravámenes, etc., dicho tercero adquirente queda inmunizado.

b).—En sentido positivo, la fe pública registral, sólo garantiza al tercero adquirente la exactitud de los datos jurídicos de los asientos. La fe pública responde de que el derecho real inscrito, existe, aunque la realidad jurídica no haya existido nunca, o haya dejado de existir. Responde también de que el derecho real inscrito pertenece a la persona que en el Registro aparece como titular. La fe pública responde asimismo, al tercero adquirente, de que no existe el derecho real cuya inscripción ha sido cancelada.

II.—La fe pública no tiene sus efectos fuera del ámbito jurídico real; la fe pública registral no garantiza la exactitud de los datos fi-

sicos descritos en los asientos del Registro, tales como la existencia de la finca, accidentes del terreno, detalles de la construcción, etc., tampoco garantiza la exactitud de los datos que consten en el Registro sobre el estado civil y capacidad de las personas (función del Registro Civil). Finalmente la fe pública tampoco garantiza al tercero adquirente la exactitud de los datos referentes a derechos personales que figuren en los asientos del Registro. Aunque a veces los asientos del Registro consignan derechos personales, no asegurados especialmente, éstos son ajenos a la misión del Registro.

III.—La fe pública sólo protege al adquirente en cuanto es tercero.—Es decir, la fe pública sólo purga los vicios del título inscrito a favor del transferente, o sea, del acto o contrato por el cual adquirió el transferente. Esto es lógico, porque los datos del Registro que tuvo en cuenta el adquirente, son datos anteriores a su propia adquisición, son datos que se refieren al título en cuya virtud adquirió su causante o transferente. La fe pública no purga los vicios del propio adquirente en cuanto es parte, o sea, en cuanto a su propia adquisición.

IV.—La fe pública registral sólo protege al tercero adquirente cuando concurren los requisitos aludidos anteriormente: traer causa de un titular registral, adquirir por título oneroso, ser de buena fe, inscribir su adquisición, etc.

CAPITULO CUARTO

LA COMUNIDAD CONYUGAL EN EL DERECHO REGISTRAL

1).—LA COMUNIDAD CONYUGAL EN EL DERECHO REGISTRAL. 2).—LA PUBLICIDAD DE LA COMUNIDAD CONYUGAL. 3).—DE LA MANERA DE HACER EL REGISTRO DE LA COMUNIDAD. 4).—LOS PRINCIPIOS REGISTRALES Y LA COMUNIDAD CONYUGAL. 5).—EL PRINCIPIO DE INSCRIPCION Y LA COMUNIDAD CONYUGAL. 6).—EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD Y LA COMUNIDAD CONYUGAL. 7).—EL PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO Y LA COMUNIDAD CONYUGAL. 8).—EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO Y LA COMUNIDAD CONYUGAL. 9).—PRINCIPIO DE ROGACION Y LA COMUNIDAD CONYUGAL. 10).—EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y LA COMUNIDAD CONYUGAL. 11).—EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD Y LA COMUNIDAD CONYUGAL. 12).—EL PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y LA COMUNIDAD CONYUGAL. 13).—EL PRINCIPIO DE LA FE PUBLICA REGISTRAL Y LA COMUNIDAD CONYUGAL

El artículo 185 del Código Civil vigente, estatuye que “las capitulaciones matrimoniales en que se constituya la sociedad conyugal, constarán en escritura pública cuando los esposos pacten hacerse coparticipes o transferirse la propiedad de bienes que ameriten tal requisito para que la traslación sea válida”.

El artículo siguiente preceptúa: “En este caso, la alteración que se haga de las capitulaciones deberá también otorgarse en escritura pública, haciendo la respectiva anotación en el protocolo en que se otorgaron las primitivas capitulaciones y en la inscripción del Registro Público de la Propiedad. Sin llenar estos requisitos, las alteraciones no producirán efecto contra tercero”.

De la lectura de estos dos artículos, se desprende la necesidad del registro de las capitulaciones matrimoniales cuando en éstas se incluyan bienes registrables. Por lo tanto, la comunidad conyugal debe sujetarse a las disposiciones relativas al Derecho Registral, y regirse por sus principios.

En el título relativo al Registro Público de la Propiedad, del propio Código Civil, en el artículo 3002, fracción I, se dice: “Se ins-

cribirán en el Registro... I.—Los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles". Debe considerarse incluido en esta fracción lo relativo a las capitulaciones matrimoniales en lo referente a bienes inmuebles sujetos a registro.

De las ideas anteriores, se debe concluir, que si bien las capitulaciones matrimoniales, y más en especial la comunidad conyugal, están regidas por el Derecho Civil, deben sujetarse también, en lo relativo a bienes inmuebles, sujetos a registro, a las disposiciones del Derecho Registral, para la protección del tráfico jurídico económico.

Si el Derecho Registral tutela las transmisiones de un titular del derecho a otro titular, y en las capitulaciones matrimoniales los cónyuges hacen transmisiones al fondo común, es ineludible concluir que deben sujetarse a todas las reglas y principios registrales.

Desde el momento en que por voluntad de los esposos nace la comunidad conyugal, el interés de los terceros se ve afectado; por esto la ley debe proteger a los terceros desde la iniciación de la comunidad. Esta protección únicamente se logra con la publicidad de la comunidad conyugal.

El Registro Público logra, mediante la inscripción en sus libros de la comunidad conyugal, que los terceros, futuros contratantes de los cónyuges, estén garantizados en sus derechos, lográndose así la seguridad del tráfico jurídico, fin principal del Registro Público.

Debemos, sin embargo, precisar cómo debe hacerse el registro de la comunidad conyugal.

Ni el Código Civil, ni el Reglamento del Registro Público, nos indican el modo de hacer tal registro. Es necesario, pues, analizar los rasgos y características principales de la comunidad conyugal para poder así hacer el registro más conveniente y de más fácil conocimiento por los terceros.

Como en nuestro Derecho se sigue el sistema de registro de fincas, es ineludible que el registro de la comunidad conyugal se realice en relación a determinados bienes inmuebles.

Los cónyuges al constituir la comunidad conyugal, aportan o se obligan a sujetar diversos bienes al fondo común, es decir, a transmitir la propiedad de sus bienes a la comunidad.

Como la comunidad conyugal no es una persona moral distinta de la de los cónyuges, y así lo ha declarado la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia en diversas ejecutorias (ver Semanario Judicial a la Federación. Tomo CXV, pág. 700. Alvarado Crispin, 19 de agosto de 1952, 4 votos), no tiene personalidad jurídica. Es por eso que los bienes aportados o sujetos a la comunidad conyugal, deben registrarse a nombre de los dos cónyuges o a nombre de uno de ellos, con la especificación de los pactos hechos por ambos, consistentes en la formación de un fondo común.

Ahora bien, de acuerdo con el sistema de opción obligatoria, los bienes que entran en la comunidad deben determinarse por la voluntad de los esposos.

De aquí surge el problema de la inscripción de las capitulaciones, acerca de qué pactos deberán registrarse y en relación con qué bienes se hará dicho registro, pues las capitulaciones pueden comprender todos los bienes presentes y los de futura adquisición, o bien algunos presentes y no incluir los futuros, o de los futuros sólo unos y no otros, etc.

Respecto a los bienes presentes, los cónyuges deberán pactar: qué bienes aportan a la comunidad, y qué bienes quedarán excluidos expresamente (artículo 189 fracción IV y V).

Si los cónyuges no tienen bienes inmuebles presentes, las capitulaciones matrimoniales lógicamente no serán registrables, dado el sistema de registro por fincas que nos rige, pero si deberán constar en escritura pública, ya que el artículo 185 del Código Civil al decir que: "las capitulaciones matrimoniales... constarán en escritura pública cuando los esposos pacten hacerse coparticipes o transferirse la propiedad de bienes que ameriten tal requisito para que la traslación sea válida"; está previendo la posibilidad de que los esposos no tengan bienes presentes, porque de lo contrario debería expresar que las capitulaciones constarán en escritura pública cuando los esposos se transfieran la propiedad de bienes que ameriten tal requisito.

Ahora bien, cuando alguno de los cónyuges adquiera un inmueble para la comunidad, en fecha posterior a la celebración de las capitulaciones por las que se pactó la inclusión al fondo común, de los bienes futuros, y registre a su nombre dicha adquisición, deberán entonces, registrarse las capitulaciones matrimoniales con referencia a ese inmueble, ampliando dicho registro en cada caso de nueva adquisición.

Al hacer la inscripción de las capitulaciones matrimoniales con referencia a uno o varios inmuebles, deberá, en mi opinión, registrarse asimismo el pacto por el cual los esposos incluyan en el fondo común los bienes futuros, ya que, aunque la inscripción de dicho pacto va en contra del sistema de registro que nos rige, no es sino hasta el momento en que se adquiere un nuevo inmueble y se registra a nombre de uno de los cónyuges, cuando surte sus efectos frente a terceros, ya que el tercero puede conocer así al o a los verdaderos titulares del inmueble. Es decir, que mientras no se adquiera un nuevo bien inmueble, el pacto no surta efectos contra terceros, sino que será oponible sólo en relación con el bien registrado, protegiéndose así el tráfico jurídico que persigue el Registro.

Al registrarse el pacto por el cual los esposos convienen en sujetar a la comunidad los bienes inmuebles que adquieran en lo futuro, es conveniente precisar si los inmuebles que se adquieran por don de fortuna, por donación, herencia o legado hechos a uno sólo de ellos, deben ser incluidos en el fondo común, para facilitar el conocimiento, de tal circunstancia, a los futuros adquirentes.

Es indispensable pues, en opinión del sustentante, hacer constar, en la inscripción de la comunidad conyugal, si los bienes que en lo futuro adquieran los cónyuges, entrarán a formar parte de la comunidad, o si dichos bienes los conservará cada cónyuge en propiedad exclusiva,

ya que si alguno de los cónyuges adquiere para la comunidad un inmueble en fecha posterior a la celebración de las capitulaciones, y en el registro de éstas no consta que los bienes que en el futuro adquieran los cónyuges entran en el fondo común, los terceros podrán contratar con el cónyuge adquirente (titular aparente), sin que el otro cónyuge pueda oponer, en lo referente a ese inmueble, derechos derivados de la celebración de las capitulaciones matrimoniales.

Es necesario incluir también en la inscripción, la designación del administrador de los bienes de la comunidad.

Esto se deduce de la fracción VII del artículo 189 del Código Civil vigente, que establece: "Las capitulaciones matrimoniales en que se establezca la sociedad conyugal, deberán contener: VII.—La declaración terminante acerca de quién debe ser el administrador de la sociedad, expresándose con claridad las facultades que se le conceden".

En las capitulaciones hechas en machotes, se resuelve el problema de quién debe administrar, pero no se especifican sus facultades; en efecto, la cláusula cuarta de esas capitulaciones suelen decir: "Administrará la sociedad el marido, teniendo las facultades inherentes a su cargo, según el Código Civil".

A falta de estipulación, pues, los dos esposos administrarán el caudal común. (Aplicación análogica del artículo 167).

En lo relativo a las facultades del administrador, y toda vez que el Código no nos indica cuáles son, debemos, a falta de disposiciones, buscar la solución en las normas del contrato de sociedad, que aunque no resuelve el problema, si nos da un principio de solución.

En efecto, el artículo 2712 dice: "Los socios administradores ejercerán las facultades que fueren necesarias al giro y desarrollo de los negocios que formen el objeto de la sociedad; pero salvo convenio en contrario, necesitan autorización expresa de los otros socios: I.—Para enajenar las cosas de la sociedad, si ésta no se ha constituido con ese objeto. II.—Para empeñarlas, hipotecarlas o gravarlas con cualquier otro derecho real. III.—Para tomar capitales prestados".

En este artículo resalta la diferencia entre el fin de la comunidad conyugal y el de la Sociedad Civil. Pero podemos entresacar que el cónyuge administrador necesita autorización del otro para enajenar, empeñar, hipotecar o gravar las cosas comunes y para tomar capitales prestados.

Pero ¿qué deudas puede contraer válidamente a cargo de la comunidad? Si aplicamos por analogía el artículo 2716 debemos concluir que cualquier obligación contraída por el cónyuge administrador, excediéndose de las facultades que tenga, será a cargo del fondo común si se ratifica por su consorte o si beneficia a la comunidad.

El registro de la comunidad conyugal, debe, pues, hacerse de la siguiente manera:

a).—De acuerdo con el artículo 24 del Reglamento del Registro Público, comenzará con la mención de los bienes que hayan sido aportados por los cónyuges, o estén sujetos a la comunidad conyugal, ex-

presando en los aportados, la ubicación de las fincas, así como sus colindancias y superficie, si constaren en el título.

Cuando se trate de varias fincas, deberán observarse lo dispuesto en el artículo siguiente, comenzando la inscripción con la mención de una de ellas y la expresión de los datos relativos; procediéndose de igual manera sucesivamente, con las demás fincas, haciéndose constar, por último, los demás datos que se refieran a todas ellas.

b).—Se hará constar, asimismo, la voluntad de los cónyuges de formar, con los bienes relacionados, un fondo común, con la expresión de los demás pactos celebrados por los cónyuges con motivo de dichos bienes; así como la mención de si los bienes que los cónyuges adquieren en lo futuro, entrarán a formar parte de la comunidad o no.

c).—Deberá ponerse, al margen del registro de los bienes en que aparecen como titulares los cónyuges, una nota referente a la celebración de la comunidad conyugal, y que dichos bienes forman parte del fondo común.

Cuando los dos cónyuges pacten modificar, parcial o totalmente las capitulaciones matrimoniales ya registradas, el registrador ampliará dicha inscripción o la cancelará totalmente, remitiendo, con una nota al margen del asiento de las capitulaciones, y de la inscripción de las fincas afectadas, la nueva inscripción.

El mismo procedimiento seguirá el registrador, si los cónyuges pactaran que los bienes que cualquiera de ellos adquiriera en el futuro, formarán parte de la comunidad. Ampliando la inscripción en cada caso de nueva adquisición. Si en la nueva adquisición no se estipulara expresamente que el inmueble era adquirido por la comunidad, procedería la inclusión de dicho inmueble en el registro de la comunidad, con la sola petición por escrito del otro cónyuge.

Referente a la sección en que deberán registrarse las capitulaciones, y de acuerdo con el Reglamento del Registro, debe concluirse:

Las capitulaciones matrimoniales en que se constituye la comunidad conyugal, deberán inscribirse en la Sección Primera. Esto se desprende del artículo 48 del Reglamento del Registro que expresa: "Se inscribirá en la Sección Primera... I.—Los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio o la posesión sobre inmuebles".

De acuerdo con el artículo 174 del Código Civil vigente, la mujer necesita autorización judicial para contratar con su marido. El Juez al otorgársela, deberá aprobar el convenio de capitulaciones matrimoniales, las cuales una vez aprobadas, serán protocolizadas ante Notario.

Y aunque los títulos en que consten las capitulaciones matrimoniales lleven la resolución judicial que autoriza a la mujer a contratar con su marido, no se otorgan como consecuencia de esa resolución, sino que contienen pactos de libre contratación, sirviendo dicha autorización, como complemento de la capacidad de la mujer.

De aquí se concluye que las capitulaciones deberán ser inscritas en la Sección Primera, y en especial, en los libros de la serie "A" y

no en los de la serie "C", ya que el artículo 58 del Reglamento del Registro, preceptúa: "En los libros de la serie "A" se harán las inscripciones de los testimonios de escrituras públicas... y en los de la serie "C" se registrarán las resoluciones judiciales y administrativas y los documentos públicos o privados que se otorguen como consecuencia de esas resoluciones".

Expuesto lo anterior, debemos analizar en qué forma la comunidad conyugal es regida por los principios registrales y cómo éstos le permiten desenvolverse dentro del campo del Derecho Registral.

EL PRINCIPIO DE LA INSCRIPCIÓN Y LA COMUNIDAD CONYUGAL.—Al registrarse las capitulaciones matrimoniales en que se hace constar la comunidad conyugal, la inscripción, de acuerdo con el sistema declarativo que rige en México, no hace más que publicar la existencia de la comunidad. La comunidad conyugal ya había nacido, surtía efectos entre las partes, pero no era oponible a terceros. Con la inscripción, los terceros ya no pueden alegar el desconocimiento de la comunidad y por lo mismo, al contratar con alguno de los cónyuges, respecto de un bien propiedad de la comunidad, deberán solicitar que el otro cónyuge manifieste su expreso consentimiento para la celebración del contrato respectivo, ya que si uno de ellos no lo manifiesta, el contrato será nulo.

Las capitulaciones matrimoniales, nacidas extraregistralmente, adquieren, al inscribirse, mayor firmeza y protección, pues entran en juego los principios de legitimación y de fe pública, que se analizarán más adelante.

De esto resulta que siendo el registro una necesidad para que el derecho se desenvuelva con todo su vigor y alcance, tendremos que calificar la inscripción de la comunidad conyugal, de necesaria, no en sentido de obligatoria, pues en nuestro derecho la inscripción no es constitutiva, sino en el de indispensable. Será obligatoria la inscripción para que surta efectos contra terceros.

EL PRINCIPIO DE DETERMINACION O ESPECIALIDAD Y LA COMUNIDAD CONYUGAL.—Como ya se dijo, este principio se refiere a la base física de los derechos registrados, al contenido jurídico y económico y a la titularidad de los derechos inmobiliarios.

Las capitulaciones matrimoniales en que conste la constitución de la comunidad conyugal, deberán, al registrarse, especificar: a).—De una manera descriptiva, los bienes inmuebles que sean aportados a la comunidad; b).—La especificación del contenido jurídico y económico de los mismos, es decir, que deberá hacerse mención de su valor, de sus cargas, gravámenes, así como el valor de garantía por el cual respondan; c).—Deberá expresarse también, que ambos cónyuges son los titulares de los derechos inscritos, aunque estén a nombre de uno de ellos o de ambos, así como la designación del cónyuge que tienen a su cargo la administración de los bienes del patrimonio que forma el fondo común (artículo 189 fracción VII del Código Civil). Esto es necesario para que los terceros sepan en un momento dado, la persona con quien deberán contratar, ya que los terceros no pueden saber

de la existencia de las capitulaciones, ni la fecha y el lugar donde los esposos se casaron, para poder obtener una copia de las capitulaciones, si es que se cumplió el requisito de celebrarlas al contraer matrimonio en el Registro Civil. En caso de que no haya nombramiento de administrador, se entenderá, como ya se dijo, que la comunidad es administrada por ambos esposos, debiendo, pues, concurrir los dos cónyuges al otorgamiento de contratos sobre algún bien del fondo común.

Cabe hacer notar, que las capitulaciones deberán inscribirse en relación a todos los bienes sujetos a ellas, pues si se registrasen en relación a uno de ellos solamente, la comunidad no surtiría efectos más que por el registrado como perteneciente al fondo común.

El problema de la adquisición de bienes comunes se presenta así: ¿Puede un tercero adquirir un bien de la comunidad conyugal, por acto jurídico celebrado con uno solo de los cónyuges? ¿Qué efectos producirá el acto de enajenación concluido con intervención de uno solo de ellos?

Si un bien inmueble, cuyo dominio reside en ambos cónyuges es enajenado por uno solo de ellos, el acto de enajenación no es perfecto, le falta algo. Objeto tiene, pues éste es el bien enajenado; el que enajena es capaz y se supone que se observaron todas las formalidades de ley; le falta, entonces, el consentimiento. Es cierto que entre el esposo enajenante y el tercero adquirente hubo consentimiento, pero para que ese consentimiento se considere cabalmente otorgado, debe ser dado por todos aquellos que tienen el dominio del bien enajenado, y el artículo 194 del Código Civil dice que: "El dominio de los bienes comunes reside en ambos cónyuges mientras subsiste la sociedad".

Para los efectos registrales, deberá entenderse, que los bienes son comunes, únicamente si están registrados a nombre de los dos cónyuges y pertenecen a la comunidad, o bien a nombre de uno solo de ellos, con mención de la constitución de la comunidad. Por lo tanto, para la enajenación de alguno de ellos, deberán dar su consentimiento y vender, ambos cónyuges.

Esto tiene su base en este principio de especialidad que analizamos, ya que para su aplicación deberá aparecer en el asiento registral, la titularidad del que puede ejercer el derecho, y a la inversa, si en el asiento registral no consta la titularidad de los cónyuges, la venta perjudicará al cónyuge que no aparezca como titular aparente, por no haber registrado su derecho.

EL PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO Y LA COMUNIDAD CONYUGAL.—De acuerdo con este principio, los cónyuges, al registrar las capitulaciones en que se constituyó o modificó la comunidad conyugal, deberán expresar su consentimiento para que el registrador practique la nueva inscripción, en la que se haga constar que la comunidad es la titular de los derechos inmobiliarios de que se trate. Deben consentir los esposos en transmitir la propiedad de los bienes que quedan sujetos al fondo común; expresando consecuentemente su conformidad para que el registrador anote en la partida relativa a la inscripción, por la cual los cónyuges adquirieron el dominio y la titularidad regis-

tral del bien o bienes propios de la comunidad, la mención de la celebración o alteración de las capitulaciones matrimoniales.

EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO Y LA COMUNIDAD CONYUGAL.—Como éste es un principio de sucesión o de ordenación, los asientos del registro deben formar una serie eslabonada, de forma que toda transmisión o extinción de derechos aparezca como resultado de la voluntad del titular inscrito.

De aquí resulta que las capitulaciones matrimoniales, al registrarse, no pueden interrumpir la cadena de asientos y así, deberá resultar que el registro nos muestre una historia completa de las fincas sujetas al fondo común y de los anteriores titulares que han tenido los bienes del fondo común. De igual forma, al salir de la comunidad alguno de los bienes, serán ambos titulares y no sólo uno de ellos, los que otorgarán el acto de transferencia.

Explicado de otra manera, las capitulaciones matrimoniales al registrarse, deben provocar un cambio de titular en los bienes que la constituyan, y para que este cambio se realice, deberá constar previamente el asiento del cónyuge transmitente (titular registral), ya sea antes de la transmisión o simultáneamente a la inscripción de las capitulaciones matrimoniales (tracto comprimido o abreviado).

EL PRINCIPIO DE ROGACION Y LA COMUNIDAD CONYUGAL.—Las capitulaciones matrimoniales en donde se constituya la comunidad conyugal, para registrarse, necesitarán también la manifestación de voluntad, por la que se solicita se efectúe la inscripción de las capitulaciones.

Esto se desprende del artículo 3010 del Código Civil y además, ya está consagrado este mismo principio en el nuevo artículo 3018, que lo enuncia con estas palabras: "La inscripción... puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir... o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate".

Esto no excluye la posibilidad de que sea cualquier persona y ésto es lo más frecuente, la que presente el título en que consten las capitulaciones al Registro Público, sirviendo, como ya se dijo, dicha presentación, como productora de la petición de registro del título al registrador (artículo 3012).

Se ha dicho también que hay un caso en que la rogación debe hacerse por escrito, y es cuando el interesado desea que el título se inscriba parcialmente, lo que es posible gracias a que en nuestro derecho la inscripción no es obligatoria.

En mi opinión, el registro de las capitulaciones matrimoniales en que se constituya la comunidad conyugal, no debe ser hecho parcialmente, porque se menoscaba el fin que persigue el registro, y que es el de dar a la publicidad, el derecho que la comunidad adquirió sobre los bienes que a ella se sujetaron. Al inscribir parcialmente las capitulaciones, quedarán, necesariamente, una o varias fincas propiedad del fondo común, fuera del campo de la publicidad, con el peligro que acarrea para uno de los cónyuges tal situación.

EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y LA COMUNIDAD CONYUGAL.—Supone este principio, como se dijo, la existencia de dos títulos contradictorios, es decir, vrg.: la existencia de dos ventas, referentes a una misma finca, propiedad de la comunidad.

De acuerdo con este principio, el que compró en segundo lugar y no registra, no adquiere nada, puesto que, habiendo salido la cosa del patrimonio del vendedor, al ser vendida en la primera venta, la segunda es nula. Pero si registra primero el segundo comprador, impide el registro de la primera venta y "prevalece" sobre ésta (artículo 2266).

Ahora bien, en el caso de que existan dos títulos en que se constituya la comunidad conyugal, pero que se excluyen, por ser contradictorias, no hay impenetrabilidad ya que las partes, en ambos títulos, son las mismas. En los demás casos, siempre se da un tercero distinto en los dos contratos opuestos, no así en las capitulaciones, ya que en éstos, son siempre los cónyuges, los otorgantes de los pactos contradictorios.

Los dos títulos son válidos, sólo que el primer título, queda sin efecto, no por invalidez, sino por novación realizada en el segundo.

Es decir, que si se registra primero el título en que consten las segundas capitulaciones, no será registrable el título de las primeras capitulaciones, ya que éstas han sido modificadas totalmente por aquéllas.

EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD Y LA COMUNIDAD CONYUGAL.—El medio para determinar, antes de proceder al registro, si las capitulaciones matrimoniales tienen algún defecto que justifique la denegación o suspensión de la inscripción, es la calificación que practica el registrador a los títulos presentados.

Mediante la calificación del título en que conste la comunidad conyugal, el registrador se cerciorará de que el título es de los que deben inscribirse, es decir: a).—que los cónyuges transmiten la propiedad de los bienes que aportan o que estarán sujetos al fondo común; b).—que el título llena las formas intrínsecas exigidas por la Ley; c).—que contiene los datos a que se refiere el artículo 3015 del Código Civil; d).—que conforme a la Ley el acto es inscribible.

Las capitulaciones matrimoniales por las que se constituya la comunidad conyugal, deberán expresar: I.—La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles aportados a la comunidad. Su medida superficial, nombre y número si constaren; II.—La naturaleza, extensión, condiciones y cargos de los derechos que se transmiten; III.—El valor de los bienes sujetos al fondo común; IV.—Los nombres, edades, domicilios y profesiones de los cónyuges, y los de sus representantes, en su caso; V.—La naturaleza de las capitulaciones. VI.—La fecha del título y el funcionario que lo haya autorizado; VII.—El día y hora de la presentación del título en el Registro.

EL PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y LA COMUNIDAD CONYUGAL.—Mediante este principio, la titularidad registral que tienen los cónyuges en virtud de la inscripción de las capitulaciones, se entiende legitimada mientras no se pruebe lo contrario.

El derecho que adquieren los cónyuges en virtud de las capitulaciones matrimoniales, ya existe, y al ser inscrito, adquirirá una presunción "Juris tantum" de titularidad en favor de la comunidad.

El principio de legitimación dá a los cónyuges una protección en virtud del carácter de titulares registrales que ostentan.

Esta presunción de veracidad hace que se tenga por exacto lo que el registro dice, mientras no se pruebe lo contrario; surte efectos de traslado de prueba.

Debe hacerse notar, que por este principio se legitima únicamente la existencia y titularidad del derecho real que tienen los cónyuges; no se legitima la inexistencia de las capitulaciones matrimoniales, ni legitima tampoco los datos físicos de las fincas aportados o sujetos a la comunidad, ni los derechos de crédito que recaen sobre las fincas, propiedad de los cónyuges.

Es decir, que el tercero adquirente de un predio, propiedad de la comunidad, debe tener por cierto, únicamente, los datos de existencia de un derecho real sobre el inmueble y la titularidad del mismo, a favor del fondo comun; llegándose a probar lo contrario, la presunción sería destruída respecto del titular registral.

El tercero adquirente en consecuencia, no deberá tener por ciertos, es decir, protegidos legítimamente, los datos físicos del inmueble como son: superficie, linderos, colindancias, etc.

En resumen, el principio de legitimación beneficia al titular registral, es decir a los dos cónyuges.

EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL Y LA COMUNIDAD CONYUGAL.—Al tratar de aplicar este principio a la comunidad conyugal, y ya que la fe pública registral beneficia al tercero adquirente, es necesario expresar someramente, lo que en este estudio, y en opinión del sustentante, debe entenderse por "tercero" en el Derecho Registral.

Siguiendo las ideas del maestro Manuel Borja Soriano, diremos que tercero registral es aquél que siendo ajeno a un acto o contrato, por el que se transmite, modifique o extinga un derecho inscrito en el Registro Público, adquiera del titular registral, la propiedad o algún derecho real sobre el objeto materia de ese acto.

Es decir, que no es tercero registral, todo aquél que sea ajeno al acto o contrato cuyo objeto esté inscrito en el Registro, sino que es necesario que adquiera un derecho real sobre el mismo objeto, del que aparezca como dueño en el Registro.

Esta idea de tercero registral, es a la que me refiero en este trabajo, entendiéndose pues, que al hablar de "tercero adquirente" signifique "tercero registral".

El principio de fe pública registral, como ya se dijo, se dá exclusivamente, en beneficio de los terceros, es decir, que no se protege al titular registral, ya que éste está protegido en su derecho por el principio de legitimación ya expuesto.

No se trata, pues, con este principio, de beneficiar al adquirente de un inmueble de la comunidad conyugal, en su carácter de titular re-

gistrar, sino de proteger a los terceros que adquieran un bien propiedad del adquirente del fondo común e inscrito en el Registro Público, confiados en los datos aparentes del propio Registro.

El problema de la aplicación de este principio, se presenta en este caso:

Una persona, de buena fe, compra a título oneroso al titular registral (uno de los cónyuges), un bien inmueble, que extraregistrarmente es de la comunidad, pero que no constan inscritas las capitulaciones matrimoniales, y el adquirente a su vez registra su derecho. ¿Es nula la compraventa por la falta de consentimiento del otro cónyuge?

Naturalmente que sí, ya que el artículo 3006 del Código Civil, establece que la inscripción no convalida los actos que sean nulos conforme a las leyes, y aquí falta el consentimiento, elemento esencial de los contratos.

Aunque el acto nulo se registre, las partes conservan sus acciones, y al declararse judicialmente la nulidad del contrato, deberá ser ordenada la cancelación del asiento, reviviéndose registralmente los derechos anteriores.

Pero distinto es el caso si el adquirente a que me refiero (titular tabular aparente), enajena dicho inmueble a un tercero adquirente que llena los requisitos aludidos en el capítulo anterior y que en el caso particular son:

- a).—Que el derecho del transferente esté registrado.
- b).—Que la transferencia sea derivación del derecho inscrito mediante contrato o acto traslativo válido.
- c).—Que el tercero adquirente haya registrado su derecho.
- d).—Que la ineficacia del derecho del otorgante se deba a causas que no resultan claramente del mismo registro.
- e).—Que el tercero adquirente haya obrado de buena fe.
- f).—Que la compraventa haya sido a título oneroso.

En este segundo contrato, el tercero está protegido por el artículo 3007 del Código Civil y consiguientemente por el principio de la fe pública registral, ya que si se declara la nulidad del primer contrato, y ya ha surgido el segundo contrato, no puede revivirse el asiento a favor del primer vendedor.

El tercero adquirente está pues, protegido en su adquisición por el principio de la fe pública registral, teniendo únicamente el cónyuge sorprendido, las acciones de daños y perjuicios que procedan, contra el otro cónyuge.

De ésto se puede sacar una conclusión: Los registradores al calificar un título por el cual se transmite, modifica o extingue el dominio de un bien inscrito en el Registro Público, deberán pedir el consentimiento del cónyuge del titular registral, solamente en caso de que se manifieste que éste es casado bajo el régimen de comunidad conyugal, y estén registradas las capitulaciones matrimoniales en las que consta que se ha sujetado al fondo común, el inmueble materia de la operación que ampara el título presentado.

En la práctica, los registradores piden el consentimiento del cónyuge del titular registral, con la sola manifestación de que éste es casado bajo el régimen de sociedad conyugal, queriendo dar así más protección y seguridad a los adquirentes.

Esta costumbre, aunque no tiene ningún fundamento legal, es elogiada desde varios puntos de vista, ya que trata de proteger a los intereses de los adquirentes, dando así mayor seguridad al tráfico jurídico-económico, función primordial del Registro Público de la Propiedad.

CONCLUSIONES

PRIMERA.—Las capitulaciones matrimoniales por las que se constituye la Comunidad Conyugal de bienes, son un contrato y deben aplicárseles las reglas que rigen a los contratos.

SEGUNDA.—La llamada por el Código Civil vigente sociedad conyugal, no es sino una comunidad de tipo germánico.

TERCERA.—La comunidad conyugal de bienes no tiene personalidad jurídica.

CUARTA.—Las capitulaciones matrimoniales por las que se constituye la comunidad conyugal, necesitan registrarse, cuando en ellas se incluyan bienes sujetos a registro, para que surtan efectos contra terceros.

QUINTA.—El registro de las capitulaciones matrimoniales en nuestro derecho, deberá hacerse en la Sección Primera, Serie "A", y en relación a bienes inmuebles determinados.

SEXTA.—Al registrarse las capitulaciones matrimoniales, deberá hacerse constar en la misma inscripción el pacto por el cual los cónyuges incluyan en la comunidad los bienes futuros.

SEPTIMA.—Aunque las capitulaciones matrimoniales no comprendan bienes presentes, deberán constar en escritura pública.

OCTAVA.—Para efectos registrales, debe entenderse que los bienes son comunes, si están registrados a nombre de los cónyuges, o bien a nombre de uno de ellos, con mención de la constitución de la comunidad.

NOVENA.—El registro de las capitulaciones matrimoniales en que se constituya la comunidad conyugal, no debe ser hecho parcialmente.

BIBLIOGRAFIA

- Bonnetcase J.**—Précis de droit civil, París 1935.
- Carral y de Teresa Luis.**—Revista Notarial No. 22.—Dos conferencias sobre los principios registrales.—México.
- Casso Romero Ignacio de.**—Derecho Hipotecario o del Registro Público de la Propiedad.—Madrid, Esp.
- Cossío y Corral Alfonso de.**—Lecciones de Derecho Hipotecario.—Barcelona, Esp.
- Ferrara F.**—Teoría de las personas jurídicas.—Traducción española de E. Ovejero.—Madrid 1929.
- González Ordóñez José Ma.**—Apuntes de Derecho Hipotecario.—Madrid, Esp.
- Josserand L.**—Cours de Droit civil positif francais.—París 1933.
- Kipp-Wolff.**—Derecho de Familia.—Tomo IV, Vol. I del tratado de Derecho Civil de Enneccerus Kipp-Wolff.—Traducción Española, Barcelona 1941.
- Lozano Noriega Francisco, Lic.**—Tópicos sobre Regímenes Matrimoniales.—Revista Jurídica Notarial 1952.—México.
- Marín Pérez Pascual.**—Introducción al Derecho Registral.—Madrid, Esp.
- Petit E.**—Tratado Elemental de Derecho Romano.—Traducción española de la 9a. Edición Francesa.—Madrid s/f.
- Planiol-Ripert.**—Traité de droit civil francais.—Volumen XI.—París 1932.
- Rojina Villegas R.**—Derecho Civil.—Contratos.—México s/f.
- Ruggiero R. de.**—Introducción de Derecho Civil.—Traducción Española.—Madrid 1934.
- Ruiz Quiroz Humberto.**—La comunidad conyugal de bienes en el Derecho Mexicano.

Código de 1870.

Código de 1884.

Código Civil de 1928.

Ley de Relaciones Familiares de 1917 .

Proyecto de Reformas del Código Civil.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad.