Esta revista forma parte del acervo de la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM
www.juridicas.unam.mx http://biblio.juridicas.unam.mx

APLICACION DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN LAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL, Y EN EL NUEVO REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

Conferencia del Lic. Luis Madrigal Ortiz en los Cursos de Invierno de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México.

16 de Marzo de 1955.

El señor licenciado Eduardo Baz, digno Secretario de la ilustre Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México y organizador de los actuales Cursos de Invierno, tuvo la gentileza de honrarme con la invitación para hablar acerca de la Aplicación de los Principios Registrales en las Reformas al Código Civil, y en el nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

He aceptado con agrado, consciente de mi poca valía y de mis modestos conocimientos, pero animado por haber formado parte de la Comisión que dio los retoques finales a los proyectos, circunstancia que me permite dar a conocer algunos de los motivos que sirven de fundamento a los nuevos artículos de la Ley y del Reglamento.

Comenzaré por recordar que los autores de los proyectos, tanto de reformas al Código Civil como de nuevo Reglamento, fueron los señores licenciados José Castelló G. Trevijano, Juan Manuel García de Quevedo, Luis Chávez Hayhoe y Maximiano Rojo Salido; a ellos se deben las inovaciones fundamentales que fueron definitivamente aprobadas, y suyo es el mérito de haber emprendido la obra de transformación, modernización y reorganización del Registro Público de la Propiedad. En el estudio posterior de los proyectos, intervinieron dos comisiones: una, integrada por los señores abogados Protasio Guerra Ramiro, Ernesto Grether García y el que habla, de la Dirección de Servicios Legales del Departamento del Distrito Federal, glosó las opiniones de los tribunales, escuelas de Derecho, organismos profesionales y sectores interesados, e hizo algunas observaciones; otra, la última, de la que formaron parte los señores licenciados Noé Graham Gurría, Luis Carral y de

Esta revista forma parte del acervo de la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM
www.juridicas.unam.mx http://biblio.juridicas.unam.mx

Teresa, Francisco Lozano Noriega, Francisco Vázquez Pérez, Ricardo Rendón y este servidor, hizo la redacción de la iniciativa final de reformas al Código Civil, y la del Reglamento, conservando en términos generales los proyectos originales y mejorándolos en varios puntos.

Para poder relacionar los principios registrales con el derecho positivo y hacer notar la aplicación de aquellos en las últimas reformas, es preciso repetir muy suscintamente esos principios, que ya fueron expuestos con filosófica profundidad y erudita amplitud por el señor licenciado Luis Carral. Haré además ligera referencia a las leyes y Reglamentos anteriores, para poder apreciar en qué consistieron las reformas.

Estas se contienen en el Decreto publicado el 18 de enero de 1952, que reforma varios artículos del Código Civil, y el Título II de la Tercera Parte del Libro Cuarto del mismo Código, y en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, publicado el 15 de diciembre del mismo año. En el artículo 1° transitorio del Decreto, se expresó que entraría en vigor al mismo tiempo que el nuevo Reglamento y en el 1º transitorio de éste, se señaló para tal efecto el primero de julio de mil novecientos cincuenta y tres; pero el 20 de junio de ese año se publicó un Decreto Presidencial aplazando la vigencia del Reglamento hasta que lo determine el Ejecutivo.

Las reformas tienen por objeto perfeccionar la aplicación de los principios de Derecho Registral en el articulado del Código; incluir en éste los principios que faltaban; señalar y distinguir con claridad las diversas clases de asientos que pueden hacerse en el Registro, y sobre todo, prever sus efectos y precisar sus alcances, para no dejar materia de contención sobre estos puntos. Pero los fines más importantes que se persiguen con las reformas, son dos, uno teórico y otro práctico; el fin teórico es integrar, con el conjunto de normas relativas al Registro Público de la Propiedad, un todo sistemático y orgánico, en el que haya unidad, homogeneidad y trabazón lógica. El fin práctico es reemplazar el anticuado sistema de protocolo que se sigue para efectuar los asientos, por el moderno, racional y eficaz sistema del "registro particular de la finca", introducido por la primera comisión, y mejorado por la última con los "fascículos".

El punto de partido del Derecho Registral es el principio de publicidad, que se expresa diciendo que el Registro debe revelar las situaciones jurídicas que afecten a los inmuebles. Por ende, toda persona puede enterarse de los asientos del Registro y obtener copias certificadas o certificaciones de los mismos. Este principio lo encontramos aplicado desde el Código Civil de 1870, cuyo artículo 2040 dice: "Los encargados de los oficios de hipotecas tienen obligación de dejar ver los registros a cualquier persona que lo pretenda y de expedir las certificaciones que se les pidan de la libertad o gravámenes de las fincas". En el Reglamento expedido por el Ministerio de Justicia para el establecimiento del Registro Público, el 28 de febrero de 1871, se expresa también el principio; en el Código Civil de 1884 no se expone de manera explícita, pero se deduce necesariamente; vuelve a expresarse en el Reglamento del 1921 y en el Código Civil de 1928, cuyo artículo

Esta revista forma parte del acervo de la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM
www.juridicas.unam.mx http://biblio.juridicas.unam.mx

3001 pasa al Decreto de reformas, en los siguientes términos: "El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren, en presencia de un empleado de la Oficina, de los asientos que obren en los libros del Registro, así como certificaciones de no existir asientos de ninguna que estén archivados. También tienen obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros del Registro, así como certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada sobre bienes señalados o a nombre de ciertas personas". En este artículo se emplea el término "asientos" en lugar de "inscripciones" empleado en el Código de 28, porque aquél es más general y comprende, además de las inscripciones, las anotaciones preventivas, avisos preventivos, asientos de presentación, asientos de cancelación, notas marginales y demás constancias del Registro a que debe extenderse el principio de publicidad. Este figura también en el Reglamento de 1940 y en el nuevo Reglamento.

La función publicitaria del Registro se realiza mediante la inscripción, cuyos efectos varían según los sistemas registrales. Estos pueden clasificarse en tres categorías: declarativos, en los que los negocios jurídicos registrables se celebran sin intervención del Registro; constitutivos, en los que se celebran con intervención del Registro; e intermedios, en los que se celebran sin intervención del Registro, pero al registrarse quedan investidos de legitimación y de fe pública registral. La legitimación es una presunción juris tantum de exactitud del registro, y a virtud de ella, se tiene por cierto, mientras no se pruebe plenamente lo contrario, que el derecho inscrito existe, que pertenece a su titular y que es tal como lo expresa la inscripción. La fe pública registral o fides pública, es una presunción juris et de jure, de verdad del registro hecho a favor del tercero que adquiere de buena fe y a título oneroso, un derecho registrado a nombre del trasmitente; a virtud de esa presunción, que no admite prueba en contrario, persiste la eficacia del derecho del tercero, aunque se invalide el de su otorgante por causas que no se desprendan del Registro. La buena fe del tercero se presume, salvo prueba en contrario.

Entre los sistemas de tipo constitutivo, hay que hacer una subdivisión: si para la trasmisión de un derecho se necesita el acuerdo de transferencia además del registro, éste es constitutivo; si para ello basta el solo registro por sí mismo, es sustantivo.

Intima relación con los principios hasta aquí expuestos, tiene el del valor probatorio de las inscripciones. En los sistemas declarativos, el registro no tiene valor probatorio autónomo o independiente del título, pero éste no produce efectos contra tercero mientras no se registra. En los sistemas constitutivos y sustantivos, la inscripción es el título, y por lo mismo, sí tiene valor probatorio autónomo, que se llama fuerza probante o eficacia jurídica formal del Registro. En los sistemas intermedios, la inscripción acumula a la prueba del título, la presunción juris tantum de la legitimación y la presunción juris et de jure de la fides pública. Tanto en los sistemas declarativos como en los

Esta revista forma parte del acervo de la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM
www.juridicas.unam.mx http://biblio.juridicas.unam.mx

intermedios la inscripción no convalida los actos nulos; pero en los de tipo intermedio, no prospera la acción de nulidad por causas que el Registro no revele, contra el tercero de buena fe causa habiente a título oneroso del titular registral.

De todo lo anterior se siguen las siguientes consecuencias; si hay discrepancia entre la inscripción y la realidad jurídica extrarregistral, la primera prevalece generalmente a costa de la segunda en los sistemas constitutivo y sustantivo; por el contrario, se impone la realidad jurídica en los sistemas declarativos e intermedios, excepción hecha en estos últimos, del caso en que actúa la fides pública, porque entonces la ley acude a una ficción y toma como verdadero la situación aparente tabular, para proteger al tercero de buena fe contra las consecuencias de una realidad extra tabular, que pone en peligro su derecho por causas que no le son imputables.

Ejemplo típico de un sistema declarativo es el francés, en el que el negocio jurídico se hace constar en documento notarial o privado, que se lleva al Registro para su transcripción, a fin de que pueda producir efectos contra tercero.

Modelo de sistema constitutivo es el alemán, en el cual el otorgante y el adquirente se presentan ante el registrador. El otorgante manifiesta la "suflassung" o desasimiento del derecho, que no es causal, y el registrador hace a favor del adquirente una nueva inscripción, que significa la "gewere" o investidura del derecho.

Característico de sustantividad en el sistema australiano. Conforme al "Acta Torrens", la verificación de la propiedad de un inmueble se hace mediante su inmatriculación en el Registro, que expide un certificado de título en dos ejemplares, uno para el propietario y otro para la oficina. La trasmisión de la propiedad se efectúa por endoso, que se hace constar en los dos ejemplares con intervención del Registro.

Entre los sistemas registrales intermedios se encuentra el español, que tiene de común con el declarativo, que los derechos se crean, modifican, gravan, trasmiten y extinguen, sin intervención del Registro; y en que al ingresar a éste, surten efectos contra tercero. Tiene por otra parte de común con el sistema alemán, los principios de legitimación y fides pública que adoptó éste; pero se aparta del mismo en que la inscripción no es constitutiva.

Es muy interesante seguir, a la luz de los principios expuestos las transformaciones que han ido marcando la evolución de nuestro Derecho positivo en materia de Registro. Este era, en la época colonial, simplemente informativo, sin más objeto que el de revelar las hipotecas, censos y tributos, a través de los oficios de hipotecas. Bajo el Código Civil de 1870, el Registro viene a ser declarativo, y según el artículo 3332, "Los actos y contratos que conforme a la ley deban registrarse, no producirán efecto contra tercero, si no estuvieren inscritos en el oficio respectivo". Dicho Código tenía un punto de contacto con el Registro constitutivo, en el artículo 1980, que establecía respecto a la hipoteca: "para subsistir necesita siempre de registro". El Reglamento de 1871, que suprimió los oficios particulares de hipotecas e

Esta revista forma parte del acervo de la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM
www.juridicas.unam.mx http://biblio.juridicas.unam.mx

instituyó la Oficina del Registro Público, conservó el sistema declarativo. El Código Civil de 1884 mantuvo el mismo sistema, así como el punto de contacto con el constitutivo al estatuir, en el artículo 1889, que "La hipoteca no producirá efecto alguno legal sino desde la fecha y hora en que fuere debidamente registrada". En el Reglamento de 1921 no descubrimos aún indicios de variación, y no fue sino hasta el Código Civil de 1928, cuando se introdujo un nuevo sistema, de tipo intermedio, que se tomó de la Ley Hipotecaria Española. Por primera vez aparecen en nuestra legislación los principios de legitimación y de fe pública registral, en los artículos 3008 y 3007 del Código de 28, equivalentes a los artículos 24 y 34 de la expresada Ley Hipotecaria. El 3008 dice: "No podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. En el caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en autos, por manifestación auténtica del Registro Público de la Propiedad, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiese dirigido contra ella la acción como causahabiente del que aparece dueño en el Registro". Este precepto no es aún la definición del principio de legitimación; pero sí una aplicación o consecuencia del mismo. En efecto, si no se puede ejercitar acción contradictoria del dominio de inmuebles sin demandar la nulidad o cancelación de su inscripción, y si basta que el inmueble embargado en un procedimiento de apremio esté inscrito a nombre de persona distinta del demandado, para sobreseer el procedimiento, es porque se reconoce el valor probatorio de la inscripción, con independencia del título que la ha originado, y ese valor probatorio autónomo del Registro, no siendo constitutivo, sólo puede dárselo el principio de legitimación. El principio de la fides públicas si está claramente expresado en el artículo 3007 del Código de 28, en los siguientes términos: "No obstante lo dispuesto en el artículo anterior (el que establece que "La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes"), los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público".

Por fin, en el Decreto de reformas al Código Civil, se enunció con claridad el principio de legitimación, en el primer párrafo del artículo 3010, en estos términos: "El derecho registrado se presume que existe

Esta revista forma parte del acervo de la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM
www.juridicas.unam.mx http://biblio.juridicas.unam.mx

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". Este primer párrafo es con ligeras variaciones de redacción, igual al primer párrafo del artículo 38 del texto refundido en 1946, de las reformas de 1944, a la Ley Hipotecaria Española. Los otros dos párrafos del citado artículo 3010 del Decreto de reformas, son una reproducción del artículo 3008 del Código de 28. En el artículo 3009 del mismo Decreto reformatorio se consigna el principio de la fe pública registral, en términos iguales a los del 3007 del Código de 28, con excepción del último párrafo, al que se hicieron dos modificaciones: una, suprimiendo la excepción que excluía los actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de orden público, de la aplicación del principio de fides pública; y otra, adicionando la presunción de buena fe del tercero. Las razones que se tuvieron en cuenta para hacer estas modificaciones, ya fueron brillantemente expuestas por el señor licenciado Carral.

En el Código Civil de 28 se borró todo vestigio constitutivo y el registro de la hipoteca ya sólo es necesario para que surta efectos contra tercero; pero en cambio, se dio un paso hacia la sustantividad del registro, en el artículo 2321, que dice: "Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de cinco mil pesos, cuando la venta sea al contado puede hacerse trasmitiendo el dominio por endoso puesto en el certificado de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes. El endoso será ratificado ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos, en favor del comprador". Esta forma de trasmitir la propiedad es casi idéntica a la del sistema sustantivo australiano.

También el principio de la fides pública, traslado de la Ley Hipotecaria Española a nuestras leyes, tiene, al decir de Morell y Terry, el mismo efecto de la sustantividad.

Hemos visto cómo ha evolucionado nuestro Derecho Registral, de los oficios particulares de hipotecas al Registro Público declarativo, tocando tangencialmente al constitutivo; del declarativo al intermedio, regido por los principios de legitimación y fides pública, avanzando hacia el sustantivo. Es acaso que la meta de nuestro Registro debe ser la sustantividad? Definitivamente no. Las ideas filosóficas predominantes, los sentimientos colectivos, y, más que todo, las necesidades sociales de un pueblo, son factores determinantes de sus instituciones jurídicas. Entre los sajones, los extremos filosóficos se tocan, y el idealismo metafísico de Kant se da la mano con el utilitarismo pragmático de John Stuart Mill. Mientras en Alemania se erigió el simbolismo abstracto de la suflassung y la gewere como norma universal de trasmisión de propiedad inmobiliaria, con obligatoriedad de

Esta revista forma parte del acervo de la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM
www.juridicas.unam.mx http://biblio.juridicas.unam.mx

imperativo categórico y en forma apriorística o sin expresión de las causas reales y concretas de la trasmisión, en Australia se implantó la fórmula útil y práctica del endoso ante el Registro, sin expresar tampoco esas causas reales y concretas. Si en el primero de estos sistemas se puede sacrificar la realidad jurídica en aras de la inmutabilidad de los principios constitutivos, en el segundo se sacrifica dicha realidad se opone a la eficacia de la fórmula, cuya utilidad radica en su indiscutibilidad. Ahora bien, en México predomina la corriente realista o mejor dicho verista del Derecho, que alimentada en las fuentes de una filosofía ecléctica y guiada por la máxima aristotélica "virtus in medio", quiere que la ley escrita no sea obra de elucubraciones deductivas ni mero conjunto de fórmulas empíricas, sino la resultante inductiva deductiva de las necesidades verdaderas, reales y concretas del organismo social, y de la aplicación de los principios a esas necesidades. El padecimiento de innumerables injusticias a través de los tiempos y la experiencia demasiado frecuente de la inutilidad de algunas leyes y de la injustificación de otras, hacen que México tenga más sed de Justicia que urgencia de Leyes y que su Constitución levante por encima del drástico apotegma "dura lex sed lex", la inviolabilidad de los derechos del hombre. Cuando Juárez sentó la premisa de la paz, preconizó el respeto, no a la Ley, sino al derecho y no al Derecho abstracto, impersonal o con mayúscula, sino al derecho con minúscula, el derecho ajeno hecho carne en las personas de nuestros semejantes. Siempre hemos sido y seguiremos siendo, unos realistas del Derecho, no idealistas ni utilitaristas, y más que realistas, versistas. Por eso, cuando se presenta una pugna entre las constancias del Registro y la realidad jurídica extrarregistral, preferimos que triunfe la realidad, a menos que ésta resulte inadmisiblemente injusta, porque entonces, contra la verdad de facto, se impone la verdad de jure. Por eso mismo, tenemos que sostener nuestro sistema intermedio de Derecho Registral, que es el que más se adapta a nuestra necesidad de realismo jurídico y de verdadera justicia. Otra razón por la que jamás admitiremos sistema alguno constitutivo o sustantivo en materia de Registro, es porque eso sería dar muerte a la noble y honrosa profesión del Notariado. Si la intervención del Registro fuera suficiente para hacer constar la adquisición, modificación, transmisión o extinción de un derecho, como sucede en dichos sistemas, sería superflua la intervención del Notario y su función terminaría por desaparecer. Ahora bien, el Notariado es una institución destinada a subsistir siempre, por su eficiencia insustituible, por su impoluta tradición de honradez, por la amplia cultura jurídica de sus componentes y porque ha sido el más eficaz auxiliar de la administración de justicia y el más fuerte escudo de los derechos privados. Así pues, no es de desearse ni de temerse que algún día cambiemos nuestro sistema registral por otro extraño a nuestra realidad y a nuestras instituciones.

Sigamos examinando los principios relativos a la inscripción. Esta se hace a solicitud de persona interesada conforme al principio de rogación, que se expresa así en el artículo 3018 del Derecho de Re-

Esta revista forma parte del acervo de la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM
www.juridicas.unam.mx http://biblio.juridicas.unam.mx

formas al Código Civil: "La inscripción o anotación de los títulos en el Registro puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o a anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate". Nótese que el registro es facultativo y no obligatorio como en Alemania. El principio del consentimiento, que requiere la voluntad del interesado para que se haga una inscripción o cancelación, cuando no la impone una ley o resolución judicial, se contiene en el artículo que acabamos de citar y en el 3030 del Decreto de reformas, que dispone: "Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación debido a hecho que no requiere la intervención de la voluntad". Un caso comprendido en esta última parte, es el usufructo vitalicio, cuya cancelación en el registro no requiere el consentimiento ni la orden judicial, sino que basta la presentación del certificado de defunción del usufructuario. Sólo la primera parte de este artículo está tomada del Código de 28; lo demás es nuevo.

En virtud del principio de legalidad, los títulos que se presentan a registración deben someterse a un examen previo, a fin de que sólo tengan acceso al Registro los títulos válidos y perfectos. La calificación registral es precisamente el examen que realiza el registrador, de la legalidad de los títulos, para determinar que su inscripción se admita, suspenda o deniegue.

Los principios de legalidad y calificación registral se fusionan en el artículo 3021 del Decreto de reformas, que faculta a los registradores para calificar bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación, la que suspenderán o denegarán en cualquiera de los casos previstos en las fracciones que contiene el mismo artículo. El proyecto inicial enunciaba el principio en términos generales y amplios, sin limitar en forma casuística las facultades del registrador; pero la última comisión resolvió enumerarlas, para evitar que la calificación registral se extralimite, pues hay que tomar en cuenta que los notarios y jueces, al autorizar un documento, cuidan de su legalidad y validez intrínseca y extrínseca por lo que el tamiz de la calificación no debe ser tan cerrado que obstruya el paso a puntos reservados exclusivamente a la responsabilidad de los notarios o a la competencia y jurisdicción de los jueces.

Naturalmente que la decisión del registrador no puede tener la fuerza definitiva de la cosa juzgada, pues como opina el jurisconsulto español don Jerónimo González, es equiparable al acuerdo que recae a una promoción de jurisdicción voluntaria. Por eso se previó en el artículo 3022 del Decreto de reformas, un recurso administrativo contra dicha decisión, ante el Director del Registro Público, sin perjuicio de que el interesado pueda reclamar en juicio sumario la resolución del

Esta revista forma parte del acervo de la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM
www.juridicas.unam.mx http://biblio.juridicas.unam.mx

Director. Ese expedito recurso administrativo no existe en el Código de 28, cuyo artículo 3013 sólo prevé la resolución judicial contra la calificación registral.

Un principio ligado con los que acabamos de examinar es el del tracto sucesivo registral, que es la continuidad sustancial o encadenamiento de los asientos relativos a una misma finca, de suerte que sólo puede hacerse una inscripción o anotación, si se basa en su antecedente y no interrumpe la serie de titulares registrales, salvo el caso de inmatriculación. Conforme a este principio, el artículo 3019 del Decreto de reformas previene: "Para inscribir o anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada con la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación". No encontramos una disposición semejante en ordenamientos anteriores, si bien se deduce de la que contienen en el sentido de que al registrarse la propiedad en favor del que adquiere, se cancelará el registro relativo al que enajena.

El principio de prioridad registral, modalidad del principio general que reza: "qui prior est tempore, potior est jure", tiene su aplicación en el primer párrafo del artículo 3013 de las reformas, al estatuir: "La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derechos se determinará por la prioridad de su inscripción". Este primer párrafo puede considerarse como nuevo, aunque en la legislación anterior a las reformas hay varias disposiciones que son evidente aplicación del principio de prioridad, como los artículos 2266 y 2982 del Código Civil de 28, conforme a los cuales, prevalece la venta que primero se inscribe, y se atiende al orden y oportunidad de las inscripciones para determinar el rango de las hipotecas.

Los demás párrafos del citado artículo 3013 de las reformas, enteramente nuevos, son además aplicación del concepto de tercero para efectos registrales. Dice el artículo 3007 de las reformas: "Los documentos que conforme a este Código sean registrales y no se registren sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le sean favorables". Hay una tesis en el sentido de que el tercero protegido por la falta de registro de los documentos registrables, es el que puede hacer valer un derecho real sobre el inmueble a que se refieren. "Queda pues fuera de esa protección el que carece de derechos reales. Consecuentes con esa tesis, los párrafos segundo y tercero del artículo 3013 disponen: "El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente aunque su inscripción sea posterior siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016. Si la anotación preventiva se hiciere con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste, será preferente aunque tal aviso se hubiese dado extemporáneamente". Ejemplo: A vende a B un predio embargado por C; éste no puede hacer valer su embargo si no lo registró antes de celebrarse la compra-venta, aunque

Esta revista forma parte del acervo de la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM
www.juridicas.unam.mx http://biblio.juridicas.unam.mx

ésta no se haya registrado oportunamente, porque el embargo motivado por un crédito quirografario no confiere derechos reales y la compra-venta sí. La tesis, discutida hace tiempo en Europa, magistralmente sostenida en México por el doctor don Manuel Borja Soriano y acogida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en varias ejecutorias, se admitió en los dos últimos párrafos del artículo 3013 de las reformas; pero como las consecuencias extremas de la misma serían peligrosas porque se prestarían al clandestinaje de las operaciones y a maquinaciones fraudulentas para eludir los efectos del embargo o de cualquiera anotación preventiva, se tuvo que buscar la manera de evitar esos inconvenientes, y por eso se agregó que para que pueda operar la disposición de que se trata, es condición indispensable la presentación del aviso preventivo previsto en el artículo 3016 de las reformas, que no es otro que el que deben dar los notarios al firmarse una escritura.

Ese aviso notarial, creado en el artículo 3018 del Código de 28 para acortar el tiempo que media entre la firma de la escritura y su inscripción, durante el cual no coincide la realidad con el registro, y retrotraer los efectos de la inscripción al momento en que se dio el aviso, con objeto de impedir que en ese lapso se cometa algún fraude que prive al adquirente de su inmueble o derecho, fue obra del doctor Borja Soriano y se aprovechó en las reformas, ya que completa la protección al adquirente de buena fe.

En el proyecto de la primera comisión, figuraba un artículo, el 3026, que era sin género de duda la más importante innovación y la más trascendente de las reformas que se proponían, porque era la clave de la transformación del Registro Público de la Propiedad. Decía así: "El Registro de la Propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente. Desde que se inscriba por primera vez, cada finca tendrá un número diferente, progresivo e invariable. La primera inscripción de cada finca será de dominio o de posesión". Sabido es que en la actualidad, y desde la institución del Registro, los asientos se hacen conforme les va tocando, unos tras otros, aunque se refieran a distintas fincas, por lo que los diversos asientos relativos a una misma finca, queden dispersos y aislados en diferentes libros y secciones, en forma muy desordenada y defectuosa, que dificulta mucho su localización y que da lugar a no pocos errores y omisiones y a veces, a que haya dos o más registros incompatibles respecto de una sola finca. La primera comisión propuso la expresada norma, para establecer el registro particular de la finca o sistema del folio real, de "res", cosa llamado así porque en algunos países, cada finca con todos los derechos reales que la afectan, se registra en una foja con encasillado. En España se lleva el registro particular o especial de cada finca, en un grupo de hojas reunidas, pero sin encasillado. La primera comisión propuso un método semejante, o sea concentrar en varias hojas reunidas, de diferentes colores, uno para cada clase de asientos, todos los que se refieran a una misma finca. Para hacer notar la dife-

Esta revista forma parte del acervo de la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM
www.juridicas.unam.mx http://biblio.juridicas.unam.mx

rencia entre el sistema antiguo y el nuevo, compara dicha comisión al antiguo con el Libro Diario de Contabilidad, en que los asientos van mezclados en una cuenta general, y el nuevo con el Libro Mayor, en que se abre su cuenta especial a cada finca, con los asientos que se refieren exclusivamente a ella. Abrir un registro particular o especial para cada finca, con su número registral invariable y su descripción exacta, reuniendo y clasificando todos los asientos relativos a la misma, es la mejor manera de realizar el principio de especialidad o de individualización que según don Jerónimo González, tiene por objeto la cimentación del sistema sobre la descripción y la inscripción de la finca y de los derechos reales sobre ésta, en asientos numerados correlativamente y extendidos bajo folio separado, considerando la finca como el soporte jurídico de los derechos reales que la afectan y que con relación a ella se individualizan y precisan.

Pues bien, esa norma de que estamos hablando, con ser la más importante, fue la única que no se incluyó en el Decreto de reformas al Código Civil. ¿Cómo se explica esa paradoja? ¿Por qué la omitió la última comisión al redactar la iniciativa final? La explicación es ésta: la transformación del Registro, para implantar el novedoso método, requiere capacitación, aumento y mejor remuneración del personal de la oficina; adquisición de libros, máquinas, aparatos y otros objetos, todo lo cual implica erogaciones considerables. Además, hay que vencer temores y prejuicios, que luchar contra la resistencia y la rutina. Por otra parte, las reformas obligan en los Territorios Federales, en los que es más difícil aún implantar el nuevo método. Estas consideraciones obligaron a la última comisión a reservar para el Reglamento, no obstante que debe estar en el Código, la disposición que instituye el registro particular de la finca, consecuencia del principio de especialidad, para obviar los inconvenientes que hubieran hecho peligrar la aprobación de las reformas. En consecuencia, en el artículo 3053 del Decreto de reformas al Código Civil, sólo se previó que "El Reglamento establecerá el sistema conforme al cual deban llevarse los libros del Registro y practicarse los asientos"; y en el artículo 146 del nuevo Reglamento, se estatuyó: "El Registro de la propiedad inmueble se llevará abriendo un registro particular a cada finca, en el cuadernillo correspondiente a que se refiere el artículo 36. Desde que se inscriba por primera vez cada finca, tendrá un número diferente, progresivo e invariable, el cual será asignado por el Jefe de Registradores. Para los efectos de este Reglamento, se entiende por finca todo predio, edificado o no". Ese cuadernillo a que se refiere el artículo 36, se formará con los fascículos ideados por la última comisión, los cuales servirán para ir engrosando el conjunto de hojas de cada color, utilizables para cada clase de asientos, a medida que se vayan necesitando. Esos fascículos no son hojas sustituibles, sino pequeños cuadernos de pliegos cosidos y sellados que se aseguran en pastas por medio de tornillos de extensión con llave, y por ello, quienes pretenden atribuirles los inconvenientes de las hojas sustituibles, no saben de qué se trata.

Esta revista forma parte del acervo de la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM
www.juridicas.unam.mx http://biblio.juridicas.unam.mx

En el artículo 23 del Reglamento de 1871 y en el 58 del de 1921, venía una disposición en estos términos: "A cada finca se abrirá un registro particular". Esta disposición nunca se llegó a poner en práctica y la suprimió el Reglamento de 1940. Este mismo Reglamento ordenó en su artículo 121 que se llevara un índice de las fincas, en libros con hojas sustituibles y encasillado, conforme al modelo que viene al final del mismo Reglamento; pero tampoco esta disposición se ha puesto en práctica, pues no se ha hecho tal índice, y aunque se hiciera, no podría suplir al registro particular de la finca, porque el índice no tiene valor probatorio, ni sus datos son asientos; sólo serviría para localizar los libros, lo que implica doble esfuerzo y pérdida de tiempo; no estaría completo, porque sus datos tendrían que reducirse hasta el extremo, para que pudieran caber en el encasillado; ni podría ser exacto porque sucedería con tales datos lo que sucede con las notas marginales de cancelación o de referencia, que se omiten frecuentemente por descuido, olvido o negligencia. Así pues, no se podría confiar en el índice, porque nunca satisfaría el aforismo que asienta: "El Registro es exacto porque expresa la realidad e íntegro porque la agota".

El principio de especialidad vació el resto de su contenido en varios artículos de las reformas; el 3011 y el 3012 hacen converger en el registro de la finca todos los asientos relativos a los derechos reales, gravámenes, limitaciones de dominio, capitulaciones matrimoniales y demás modalidades que hagan variar su situación jurídica; el 3021 fracción VIII obliga a individualizar los bienes que se graven y a forjar el máximo de la garantía real de obligaciones de monto indeterminado.

No sólo en el orden de los principios de Derecho Registral, sino en otros muchos aspectos, mejoró notablemente nuestra legislación en esa materia, con las recientes reformas al Código Civil y con el nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad. En la imposibilidad de referirme a todas las demás en tan breve tiempo, sólo mencionaré las principales.

En el Decreto de reformas al Código, se establecieron nuevos casos y procedimientos de inmatriculación, además de los derivados de la prescripción. Se resolvió la manera de hacer el registro de la hipoteca industrial prevista por la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares y el de la hipoteca sobre los sistemas de empresas a que se refiere la Ley de Vías Generales de Comunicación. Se previeron las anotaciones preventivas de las demandas promovidas en ejercicio de acciones reales sobre inmuebles de las suspensiones provisionales y definitivas de actos reclamados en juicios de amparo relacionados con bienes registrados; y de los decretos de expropiación de predios. Se normó la rectificación de asientos. Se reguló el registro de operaciones sobre muebles y el de las personas morales. Y principalmente, se distinguieron los conceptos y los efectos de inscripción, anotación preventiva, aviso notarial, asiento de presentación, asiento de trámite, asiento de cancelación, nota de presentación y nota de referencia, que se agrupan dentro de la conotación genérica de "asien-

Esta revista forma parte del acervo de la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM
www.juridicas.unam.mx http://biblio.juridicas.unam.mx

tos". La distinción más interesante es la que se establece entre inscripción y anotación preventiva. Esta distinción está marcada en los artículos 3042 y 3043 del Decreto de reformas, siendo particularmente importantes los artículos 3044, 3045 y 3035, que precisan los efectos de las anotaciones preventivas y que limitan su duración por medio de la caducidad.

En el Reglamento, se distinguió la forma de registrar las diferentes clases de fideicomisos, de acuerdo con su objeto y sus efectos; se normó la segregación y la fusión de fincas; se establecieron reglas para simplificar y expeditar los trámites de registración, así como para completar y perfeccionar los índices; y se dio el primer paso para relacionar y hacer concordar los datos del Registro con los del Catastro.

En conclusión, las reformas e innovaciones que tan someramente he tratado de exponer, serán de gran utilidad y trascendencia, porque pondrán al Registro Público de la Propiedad a la altura de las necesidades actuales, y sobre todo, porque es tan clara y abundante la luz que derraman sobre una materia jurídica tan importante como el Registro inmobiliario, que con ella será más fácil la inteligencia, más correcta la interpretación, más exacta la aplicación y más justo el cumplimiento de las leyes en esa materia, y se podrán evitar, en la ascención de la Justicia, los tropiezos del error, de la mala fe o de la ignorancia.

Convencidos de ello, debemos pugnar con tenacidad e insistencia, para que se ponga desde luego en vigor el Decreto de reformas al Código Civil, ya que no hay razón alguna para supeditar su vigencia a la del Reglamento, e insistir asimismo en que éste se ponga en vigor y en acto cuanto antes, ya que así contribuiremos al progreso de las instituciones jurídicas de nuestra patria.