

COMPARACION DEL SISTEMA REGISTRAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL CON EL REGLAMENTO DE 1952

**Conferencia sustentada por el señor
Lic. Francisco Lozano Noriega en
el aula "Jacinto Pallares" el día 25 de
Marzo de 1955.**

Para terminar este curso colectivo sobre Registro Público de la Propiedad falta tratar la comparación entre el sistema registral vigente en el Distrito Federal con las reformas al Código Civil y al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, del año de 1952. Esta materia será además tratada por el señor notario Lic. don Francisco Vázquez Pérez, y la hemos repartido de la siguiente manera:

La comparación entre los sistemas registrales vigente y nuevo aun no en vigor, en lo que se refiere a los Reglamentos, corresponderá al señor Lic. Vázquez Pérez, quien fundamentalmente tratará por tanto, la forma o modo de llevar el registro. La comparación en los códigos será el objeto de esta mi plática.

Antes de entrar en tal materia, he considerado conveniente hacer una breve relación de los antecedentes de tales reformas.

El entonces tesorero del Distrito Federal, universitario ciento por ciento, Lic. don Sealtiel Alatríste Jr., comprendió la imperiosa necesidad de reformar a fondo la organización y funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, **depurando métodos** que con gran acierto fueron calificados con la gráfica y verídica expresión de "siga la flecha", no sólo para el mejor control de la titulación de la propiedad inmueble, sino para simplificar los trámites y dar un mejor servicio al público, al mismo tiempo que para garantizar en forma más eficaz a los titulares registrales y al público en general, pensando en un sistema que fuese además de fácil consulta, práctico y completo, y que a semejanza del modelo español tuviese en su base y como asiento de toda inscripción, a la finca, siguiendo el sistema del folio real, sistema que fue recomendado por la asamblea plenaria del Primer Congreso Internacional del Notariado Latino, celebrado en Buenos Aires, República de Argentina en la primera quincena de octubre del año de 1948, congreso al que con los Notarios Lics. don Cipriano Ruiz Bello, y don Luis Carral tuvo el agrado de asistir completando de esa manera la delegación del Colegio

de Notarios del Distrito Federal, a tal certamen, y que, por otra parte, había sido el que seguían en teoría, los Reglamentos anteriores al de 1940 aun en vigor.

Es a mi juicio, además de pertinente, necesario, insistir en que, a pesar de que el Registro Público de la Propiedad ni tan siquiera administrativamente depende de la Tesorería del Distrito Federal, con un gesto digno de los mayores elogios y que merece ser imitado, el Lic. Alatriste se echó a cuestras tal tarea, y obtuvo del Jefe del Departamento del Distrito Federal, el acuerdo necesario para la construcción del flamante edificio que hoy ocupa el Registro Público de la Propiedad, preocupado en la modernización de tal institución y demostrando de paso la seriedad e interés que tomaba en las reformas apuntadas.

No sólo se contentó, con ello, sino que formó parte de una primera comisión en unión del entonces Director General de Servicios Legales del Departamento del Distrito Federal, Lic. don Mario Colorado Iris, comisión a la que más tarde se agregó el señor Notario Inc. don Juan Manuel García de Quevedo, ex director del Registro Público de la Propiedad y que se ha distinguido como un apasionado estudioso del Derecho Registral.

Echada a andar tal idea, se pensó que la comisión debería estar integrada por técnicos en Derecho Registral y a sugestión del propio García de Quevedo, el Jefe del Departamento del Distrito Federal, designó el 29 de julio de 1949, una comisión redactora del proyecto de reforma que, estuvo formada por el Lic. García de Quevedo, como Presidente, y por los notarios Lics. don Luis Chávez Hayhoe y don Maximiano Rojo Salido, este último ex registrador y por el señor Lic. don José G. Castelló Trivijano.

El 8 de agosto de 1950, dicha comisión daba cima a su trabajo, habiendo preparado un magnífico proyecto de reformas al Código Civil y un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad precedido por un informe en el que se hace hincapié sobre las razones que se tuvieron en cuenta para la realización de ese trabajo laborioso y serio, que junto con el mayor desinterés se hizo con el mayor cariño para la institución.

Como es de todos sabido, se dio al proyecto una amplia publicidad a través de los ejemplares que en profusión mandó preparar la Tesorería del Distrito Federal y que distribuyó entre los Colegios y Asociaciones de Profesionistas, Escuelas de Derecho, Tribunales, Jueces, y entre los particulares que tuvieron interés en conocerlo.

Al remitir tales ejemplares del proyecto, se pidió a todos los sectores y personas interesadas que hicieran el estudio de tales proyectos y remitieran sus observaciones a la Dirección General de Servicios Legales del Departamento del Distrito Federal, dentro del breve plazo que para ello se señaló, pues la idea del Tesorero era la de no perder tiempo, sino cuanto antes implantar las reformas indispensables para el funcionamiento de un buen Registro Público de la Propiedad, para lo

cual había obtenido incluso, el señalamiento de una partida suficiente en el presupuesto del Departamento del Distrito Federal.

Las principales observaciones que recibió la Dirección General de Servicios Legales del Departamento del Distrito Federal fueron las del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito y Territorios Federales, de la Escuela Libre de Derecho, del Sindicato Único de Trabajadores del Departamento del Distrito Federal, del Departamento Legal de la Tesorería del Distrito Federal, del Tribunal Superior de Justicia del Distrito y Territorios Federales, del Instituto de Contadores Públicos Titulados, del Colegio de Corredores, de la Liga de Defensa de Propietarios de Casas y de diversos particulares.

El Departamento del Distrito Federal designó una comisión revisora de tales proyectos integrada por abogados de la Dirección General de Servicios Legales del propio Departamento comisión que estuvo presidida por el Lic. don Luis Madrigal Ortiz y formada por los señores Lics. don Protasio Guerra Ramiro y don Ernesto Grether García.

Esta comisión tuvo el encargo de estudiar y revisar los proyectos tomando en cuenta las observaciones recibidas. Tuvo un plazo muy breve, sólo 21 días, para realizar su estudio por lo que nada más estudió las reformas al Código Civil.

Como la comisión revisora no se pusiera de acuerdo con la comisión redactora, y los miembros de esta última en memoriales de 11 y 27 de noviembre de 1950 expresaron el sentir de tal comisión acerca de que la mayoría de las observaciones recibidas por la Dirección General de Servicios Legales y las hechas por la propia comisión revisora, en caso de transformarse en un proyecto definitivo, harían del mismo algo completamente distinto al propuesto por dicha comisión redactora, y como tales observaciones, de las cuales algunas ni siquiera se les habían comunicado, implicaban cambios sustanciales al proyecto elaborado por tal comisión, declinaban toda responsabilidad en cuanto al proyecto definitivo que pudiera formularse sin su aprobación, el Tesorero del Distrito Federal designó una última comisión encargada de redactar los proyectos definitivos tanto de reformas al Código Civil como al nuevo reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Esta última comisión estuvo formada por los señores notarios y Lic. don Noé Graham Gurría como presidente, por el notario y Lic. don Luis Carral, por el Lic. don Luis Madrigal Ortiz, por el Lic. don Ricardo Rendón Campos, registrador en funciones, y por el que esto expone, la cual empezó a funcionar el 7 de mayo de 1951.

Posteriormente y por renuncia del señor Lic. Carral una vez terminado el proyecto de reformas al Código Civil, que fué publicado en el Diario Oficial de la Federación del 18 de enero de 1952, sustituyó a dicho letrado el señor Notario y Lic. don Francisco Vázquez Pérez y esta última comisión elaboró el Reglamento publicado en el Diario Oficial de la Federación de 15 de diciembre de 1952 y en la Gaceta del Departamento del Distrito Federal de 20 de diciembre del mismo año.

En las primeras sesiones de esta comisión, se aprobó en lo general el proyecto de reformas al Código Civil y al nuevo Reglamento del Registro Público elaborado por la comisión redactora de los mismos y se pasó al estudio de cada artículo en particular, volviendo a tomar en cuenta todas y cada una de las observaciones formuladas a tal proyecto y procurando respetar la redacción misma de los artículos del Código Civil vigente, cuando no se sintiese una imperiosa necesidad de reformas.

Sería una innecesaria repetición insistir sobre la intención de la comisión de reforzar en el Código, y en el Reglamento mismo, los principios registrales, materia que fue expuesta ya brillantemente por los Lics. Carral y Madrigal Ortiz.

Promulgadas y publicadas en el Diario Oficial de la Federación, como ya se ha dicho, las reformas al Código Civil y el nuevo reglamento del Registro Público, y precisada la fecha en que debieron entrar en vigor que según el Art. 1o. transitorio del Reglamento fue el 1o. de julio de 1953, por decreto presidencial de fecha 3 de junio de 1953, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de junio mismo, se dispuso suspender indefinidamente la vigencia de ambos ordenamientos, planteándose así el curioso problema de que el Ejecutivo vete una Ley. (Obra del Congreso) problema constitucional que no es materia de análisis en esta plática.

Con estos antecedentes procedo a entrar en materia.

Quiero primero dar una idea general de la reforma, para precisar después el alcance de algunas de ellas. El orden de exposición será el mismo que sigue el decreto de 31 de diciembre de 1951.

Las reformas a los artículos 1550, 1553, 1554, 1556 a 1560, 1564 y 1596 no tuvieron más finalidad que la de segregar del registro público el depósito y guarda de los testamentos ológrafos por considerarse como una función típicamente notarial, y por tanto extraña al Registro, y atribuirlos al Director del Archivo General de Notarias como más adecuado para llenar tal función.

Las reformas a los artículos 2310 y 2859, relativas a la inscripción de ciertas operaciones sobre bienes muebles, llevaron aparejado el estudio de la conveniencia de mantener o suprimir el acceso de muebles al Registro Público de la Propiedad.

El sentir de ambas comisiones fue el de suprimir el acceso de los muebles al Registro, convencidos de la imposibilidad de organizar una publicidad adecuada para esta clase de bienes.

El simple anuncio de tal intención, provocó las reacciones más violentas por parte de los sectores afectados con tal supresión y a pesar de que las razones técnico-jurídicas esgrimidas por la comisión, se justificaban plenamente, hubo de mantenerse el acceso de operaciones sobre muebles al Registro Público de la Propiedad, señalándose una sección especial para tales inscripciones, si bien, limitado el acceso al registro de ciertas categorías de muebles y organizando una publicidad incluso extraregistraral, materia del reglamento.

El sistema de inscripción en el Registro Público de la Propiedad de ciertas operaciones sobre muebles; venta con condición resolutoria, venta con reserva de dominio y prenda sin desposesión, fue una dañosa novedad introducida por el Código Civil de 1928.

En efecto, en todas estas operaciones se ponen, frente a frente mediante la inscripción, intereses jurídicos opuestos; el del vendedor o acreedor que quieren ser pagados y el de los terceros que están en la imposibilidad de conocer la situación jurídica de los muebles que pretenden adquirir, o sobre los que desean adquirir algún derecho real distinto al dominio.

A la publicidad registral en materia mobiliaria se oponen principalmente la movilidad de los muebles y lo variable de sus especies, que se traduce en que los índices tienen que ser llevados siempre por personas y nunca por bienes.

Para limitar tal acceso, se expresó en el artículo 2310 que el Reglamento precisaría cuales muebles pueden ser materia de registro, y dicho Reglamento en sus artículos 199, 200 y 205 estableció como requisitos para tal acceso los siguientes: 1o. que se trate de muebles susceptibles de identificación indubitable; 2o. que se encuentren en el Distrito Federal y 3o. que se acompañe la factura original expedida por comerciante legalmente establecido que comercie, con tales artículos. Como se ve la publicidad se refuerza en forma extrarregistral a través de la factura, ya que en la práctica muchos muebles se adquieren sin exigir la factura correspondiente.

Se corrigió igualmente el error contenido en el artículo 2313 que rige para inmuebles, y hacer constar la limitación de dominio del vendedor con reserva de propiedad, al margen de la inscripción de venta y no al margen de la inscripción de propiedad del vendedor.

En materia de prenda sin desposesión, la reforma fue más allá, puesto que conforme al primitivo artículo 2859, cualesquier muebles, aun aquellos no susceptibles de identificación indubitable, tenían acceso al registro cuando quedaban en poder del deudor prendario y actualmente se limita en acceso al registro, estableciendo el mismo sistema común de las demás inscripciones sobre muebles. Se corrigió además la redacción del precepto aclarando que la necesidad del registro, es sólo para los casos en que la prenda quede en poder del deudor.

Desgraciadamente no fue atribución de la comisión haber ahondado más en la reforma, suprimiendo estas llamadas prendas sin desposesión, que no son sino hipotecas mobiliarias.

Las reformas a los artículos 2852 y 2853 sólo tuvieron por objeto modificar la terminología, inadecuada de dichos preceptos, precisando la correcta denominación del asiento, anotación preventiva, a que dan lugar las fianzas.

A continuación el decreto de 31 de diciembre de 1951 sustituye íntegramente el Título II de la Tercera parte del Libro Cuarto del Código Civil que regula al Registro Público de la Propiedad.

Este título se compone de 70 artículos contra 46 en el antiguo Título del Registro.

De dichos artículos 27 son nuevos a saber: 3004, 3011, 3012, 3013, 3014, 3017, 3019, 3020, 3035, 3036, 3041, 3044, 3045, 3046, 3052, 3053, 3054, 3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062, 3064, 3067, 3068.

25 son reformados: 3001, 3002, 3003, 3005, 3006, 3009, 3010, 3016, 3021, 3022, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034, 3038, 3042, 3043, 3047, 3048, 3049, 3055, 3063.

2 fueron suprimidos, enviándose al reglamento el 3012 y el 3036.

10 quedaron iguales: 2999, 3000, 3007, 3008, 3015, 3037, 3039, 3040, 3050, 3051.

3 se fusionaron: 3018, 3003, 3030.

Se tomaron 7 del antiguo reglamento: 3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3065, 3066.

Como resultaría extremadamente monótona la comparación entre el ordenamiento vigente y el nuevo, y algunas reformas son sólo para precisar terminología, distinguiendo los diversos asientos en: notas de presentación, inscripciones, asientos de trámite, anotaciones preventivas, notas marginales, y los avisos notariales, voy a referirme solamente a aquellos artículos que contienen una reforma sustancial.

CAPITULO I

De la Organización de la Oficina.

Arts. 2999 a 3004.—La única reforma importante es la suspensión del cargo del Registrador condenado por sentencia firme a la indemnización, de daños y perjuicios, hasta que asegure a los reclamantes los resultados del juicio y sin perjuicio naturalmente de la responsabilidad subsidiaria del Estado en los términos del artículo 1928 del Código Civil.

CAPITULO II

Disposiciones comunes.

De los documentos registrables.

Arts. 3005 y 3006 .

Se añadió aproximadamente la posibilidad de que los documentos privados se autenticuen ante notario, facultad que por otra parte ya estaba prevista en la Ley del Notariado.

En la fracción III del artículo 3006, se resolvió, llenando la laguna del Código Federal de Procedimientos Civiles, que para inscribir documentos otorgados en el extranjero se requiere la previa protocolización por orden judicial.

De los efectos del Registro.

Arts. 3007 a 3012.

Refuerzan la fe pública registral el 3009, el 3010 y el 3036, que establecen la presunción de veracidad de las inscripciones. La importante reforma al 3009 fue expuesta ya por el Lic. Carral.

Mi intención original fue la de no referirme a ella, pero habiéndola tratado también el Lic. Baz, considero esta ocasión, como una oportunidad de aclarar la disposición correspondiente, o sea el artículo 3009.

Deseo ante todo precisar que, la reforma que entraña el artículo 3009, además de establecer la presunción de buena fe a favor de tercero, sólo implica la supresión de aquella frase que refiriéndose al contrato nulo, primero en tiempo, regulado por el artículo 3008, por su colocación en el 3009 producía la confusión de referirlo al segundo contrato protegido por el artículo 3009. La reforma en sí, es pues acertada y no ha sido objeto de ataque por el Lic. Baz, pues su crítica va enderezada a dicho precepto en la parte que conservó del antiguo artículo 3007.

Quiero hacer hincapié además en que al discutirse en el seno de la Comisión, tal artículo, se hizo referencia expresa a los casos de suplantación y falsificación, tratados con tanto acierto por el Lic. Baz, y aun cuando se hizo alusión a la tesis de los autores españoles, que comentan el artículo concordante de la Ley Hipotecaria Española, y que sostienen que por nulidad debe entenderse cualquier grado de ineficacia jurídica, opinión con la que coincide el Lic. Carral, mi sentir particular es que tales opiniones no pueden sostenerse en derecho mexicano, ya que nuestro Código Civil, inspirado en la materia de nulidad e inexistencia o inexistencia de los actos jurídicos, no en la doctrina española sino en la de Bonnacase, distingue perfectamente en los artículos 2226 a 2228 entre inexistencia, nulidad absoluta, y nulidad relativa, y cuando en el artículo 3008 siendo la regla de que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, evidentemente se refiere a la nulidad tal y como la admite el propio código y no los autores españoles, y no puede referirse a la inexistencia que resultaría de la suplantación y de la falsificación por ausencia de consentimientos.

Por otra parte, como el mismo Lic. Baz expresó, el artículo 3009 no puede tener aplicación, cuando el propietario verdadero, pide amparo, pues los efectos restitutorios del mismo, producirán la cancelación de las inscripciones posteriores, aun de las protegidas por el Art. 3009.

La especialidad referente a la finca encuentra su expresión en los artículos 3011 y 3012, artículos que ameritan una explicación.

El primero de dichos artículos, sienta la tesis general de que para que surtan efectos contra tercero, los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, deberán constar en el registro particular de la finca sobre que recaigan separada y especialmente, en la forma en que determine el Reglamento.

Este principio base de todo buen sistema registral está sentado a propósito de la hipoteca en el artículo 2919, cuando establece que la hi-

poteca nunca es tácita ni general. Pero otras Leyes como la General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, la General de Títulos y Operaciones de Crédito, la de Vías Generales de Comunicación han contraído ese principio al permitir hipotecas generales, como la industria, la de empresas que tienen concesión federal, etc., etc.

Se discutía si la inscripción en la Sección de Comercio del Registro Público, como hipoteca general, bastaba para hacer oponible a terceros tal gravamen. El Código sienta ya un principio firme y zanja tal controversia puesto que, sin poderse oponer a esa hipoteca general prohibida en el artículo 2912, por estar consagrada en leyes de rango superior como las citadas, por lo menos sí salva el principio de especialidad y el de publicidad, organizando el registro sobre la base de la finca, y exigiendo que, en relación con bienes determinados inscritos en el registro, la hipoteca no puede surtir efectos contra tercero si no consta separadamente registrada en cada predio incluido dentro de la unidad industrial de la empresa hipotecada.

La publicidad respecto de la hipoteca industrial queda pues, organizada de la siguiente manera: Debe inscribirse el gravamen separadamente sobre cada finca incluida en la unidad industrial y mercantil propiedad de la empresa y además, en el Registro de Comercio, para incluir los demás bienes que no tienen acceso al registro.

El artículo 3012 vino a resolver definitivamente el problema del régimen matrimonial en relación a terceros.

El problema se había agravado sobremanera por la gran variedad de resoluciones de los tribunales, tan contradictorias entre sí: hay ejecutorias que sostienen que la sociedad conyugal perjudica a tercero aun de buena fe mientras otras sostienen lo contrario.

El artículo fue objeto de apasionadas discusiones y de comentarios desfavorables, habiéndose sostenido incluso que tal artículo no tenía más finalidad que la de defraudar a la mujer, dejándola en estado de indefensión, dado que en la realidad mexicana, ella, que contribuye a formar el patrimonio de familia, nunca figura en las actividades de carácter patrimonial. Incluso se expresó que la reforma debió hacerse en la Ley del Notariado, obligando a los notarios a investigar el régimen matrimonial no sólo en las enajenaciones o en la imposición de gravámenes, sino en las adquisiciones, para atribuir ostensiblemente el carácter de común al bien que lo tuviera.

Creo sinceramente que aun antes de la reforma y de la redacción del artículo 3012, la sociedad conyugal no podía producir perjuicio a tercero de buena fe y para ello me fundo en las siguientes consideraciones: El antiguo artículo 3002, ordena que se inscriban en el Registro: "Los títulos por los cuales se adquiere... el dominio... o los demás derechos reales sobre inmuebles". Consecuentes con esta disposición los artículos 185 y 186 ordenan que consten en escritura pública las capitulaciones matrimoniales en que se constituya la sociedad conyugal, cuando los esposos pacten hacerse copartícipes o transferirse la propiedad de bienes que ameriten tal requisito para que la traslación sea vá-

lida, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para que produzcan efecto contra tercero.

Cuando durante la vigencia del matrimonio se adquiera algún bien raíz, deberá inscribirse la adquisición a nombre de ambos consortes, por tratarse de un bien común, ya que el artículo 194 establece que "el dominio de los bienes comunes reside en ambos cónyuges mientras subsista la sociedad" y por tanto, el tercero que adquiera dicho bien, o algún derecho real sobre el mismo, del cónyuge que conforme el Registro aparezca con derecho a ello, adquirirá válidamente en los términos del antiguo artículo 3007.

Podría pensarse dado que en el Registro, se toma nota del estado civil de los contratantes que aparecerá como casado el transmitente, la más elemental prudencia aconseja precisar su régimen matrimonial, pero esta circunstancia no es de las que aparecen claramente del Registro.

El Registro Público de la Propiedad, es una institución jurídica que tiene por objeto, la inscripción de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y, su fin principal, consiste en robustecer la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, fortaleciendo el comercio jurídico con la eliminación, por medio de la publicidad que sus asientos hacen efectiva, de los peligros que para el tercer adquirente provoca la clandestinidad de la realidad jurídica, que se traduce, en el desconocimiento de la verdadera situación jurídica de las fincas.

La omisión de la circunstancia de que el bien inscrito es común, es un hecho imputable a los consortes y no debe producir perjuicio a tercero por las siguientes razones:

1).—Porque el cónyuge a cuyo nombre no aparece inscrito el bien, pudo pedir la rectificación del asiento, inscribiendo sus capitulaciones matrimoniales. Su negligencia no puede ni debe perjudicar a tercero.

2).—Porque el tercero no está en aptitud de conocer el régimen matrimonial del transmitente:

a).—Por ignorar el lugar, la fecha y demás circunstancias que le permitan la localización de la partida del matrimonio en el Registro Civil.

b).—Porque con relativa frecuencia ocurre que, a pesar de que, en el título de adquisición el transmitente afirma ser casado, no lo ha sido civilmente.

3).—Porque para conocer la situación jurídica de un inmueble debe acudir precisamente al Registro Público de la Propiedad y no a otros registros.

4).—Porque la más elemental justicia, aconseja el sacrificio de intereses minoritarios a los mayoritarios, sobre todo en los casos en que con una diligencia ordinaria, registro de las capitulaciones matrimoniales, pudieron aquéllos encontrar debida protección, mientras que estos no pueden encontrarla ni con diligencia suma.

Es pertinente por último, plantear el problema de la nulidad por falta de forma de las capitulaciones matrimoniales que establezcan sociedad conyugal respecto de inmuebles y que no consten en escritura

pública ya que esta formalidad se establece, no sólo para el caso de transmisión de inmuebles, sino también, para el simple pacto de hacerse copartícipes en inmuebles.

La reforma se complementa en el artículo 4o. transitorio, al establecerse un plazo de seis meses para que las personas casadas bajo el régimen de sociedad conyugal inscriban esta circunstancia en el registro particular de los inmuebles, derechos reales sobre los mismos u otros derechos inscribibles o anotables, con lo cual se evita el amparo por retroactividad de la ley, y pasado dicho plazo tiene plena aplicación el artículo 3012.

Por otra parte, no se explica como se pretenda que el Registro no indique claramente quien es el titular registral, y el por qué la regla que exige la inscripción de un bien a favor de todos sus copropietarios no rija al caso de la copropiedad derivada de la sociedad conyugal en los términos del artículo 194. **Lo primero que debe decir el Registro es quien es el propietario de la finca o el titular del derecho.** Creo francamente que esta reforma protege no sólo a los terceros sino a los mismos cónyuges, y así es justa tal disposición.

P R E L A C I O N

Tratan el tema los artículos 3013 y 3017. El primero de dichos artículos resuelve ya, en forma positiva, la vieja discusión de quien es tercero para efectos de Registro y el conflicto entre los intereses del titular de un derecho real y el simple acreedor quirografario.

Por tercero para efectos de registro, se entiende siempre el titular de un derecho real.

Generalmente el problema del conflicto entre los intereses jurídicos opuestos de tercero registral y otros terceros se plantea a propósito del acreedor que embarga en conflicto con el titular de un derecho real.

Sabido es que un acreedor personal no puede intervenir en la gestión lícita del patrimonio de un deudor por tanto salvo en los casos de fraude en su perjuicio, debe sufrir los actos lícitos que realice su deudor. Si éste vende o hipoteca, antes de que el acreedor embargue, el acreedor hipotecario o el comprador deben ser preferidos, pues en nada se le ha defraudado y debe sufrir las consecuencias de su falta de previsión, al no haberse hecho otorgar una seguridad real de pago. Sin plantear el problema de registro, si un acreedor embarga y el bien había salido ya del patrimonio de su deudor, no adquirirá ningún derecho sobre él y el adquirente podrá interponer una tercería excluyente de dominio. No se explica porque con el hecho de inscribir un embargo, se pretenda que cambie su naturaleza y convierta al acreedor personal en acreedor real.

Por otra parte el Art. 2993 fracción IX que en materia de concurso señala prelación, sólo las da respecto de embargos inscritos, sobre los bienes anotados y **solamente** en cuanto a créditos posteriores. En otras

palabras no resuelve el conflicto entre acreedor con derecho real y acreedor quirografario.

De ahí la necesidad de llenar la laguna legal.

Se preguntará porque no se acogió el sistema tradicional que da siempre preferencia al titular del derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de la anotación preventiva, aun cuando su registro sea posterior.

Aún cuando el sentir de los miembros de la comisión fue el de respeto hacia la teoría tradicional defendida principalmente en nuestro medio por el maestro Dr. don Manuel Borja Soriano, y convencidos de que el Registro ha sido organizado fundamentalmente para la defensa de los titulares de derechos reales y sólo excepcionalmente para otros, dicha teoría fué aceptada sólo parcialmente y esto en consideración a que el aviso notarial (antiguo artículo 3018, hoy 3016) ideado por el citado maestro resuelve satisfactoriamente el problema y sólo, la negligencia inexcusable al omitir tal aviso, podría perjudicar a alguno. Se consideró además que aceptar en toda su pureza e integridad la teoría tradicional, sería favorecer la clandestinidad de la propiedad y de los demás derechos reales con grave perjuicio de otros intereses, a través de títulos de propiedad oculta y extra registral, que podrían ocasionar verdaderos fraudes al hacerse públicos.

Así se estableció que, el derecho real adquirido antes de una anotación preventiva sería preferente a pesar de que su inscripción fuera posterior con tal de que se hubiere dado, aún extemporáneamente el aviso notarial, y siempre que la anotación preventiva fuese posterior a la presentación del aviso.

El artículo 3016 fué además modificado para precisar el plazo dentro del que debe darse el aviso notarial, ya que en el actual artículo 3018 se dice sólo que inmediatamente lo cual implica una orden imposible de cumplir. En el nuevo 3016 se precisa que dentro de los dos días hábiles siguientes debe darse tal aviso.

Por otra parte en el nuevo 3016 se amplió el plazo de vigencia del aviso hasta 60 días, debido a que los trámites fiscales sobre todo en los contratos traslativos de dominio duran más de treinta días lo que ocasiona que algunas veces los testimonios no pudan ser presentados en tiempo para su registro.

DE QUIENES PUEDEN PEDIR EL REGISTRO Y DE LA CALIFICACION REGISTRAL

Artículos 3018 a 3022. En el nuevo artículo 3019 se precisa la necesidad de que, salvo en los casos de inmatriculación, se requiere la previa inscripción del derecho del titular registral para poder extender cualquier asiento y el 3020 resuelve los problemas de incompatibilidad, dando eficacia a los libros de entradas y de trámite.

En el artículo 3021, se dan reglas para la calificación registral y el 3022 regula el recurso administrativo contra la calificación del regis-

trador ante el director del Registro Público, y se establece juicio sumario contra la confirmación de tal calificación.

DE LA RECTIFICACION DE ASIENTOS

Artículo 3023 a 3027. Estos artículos fueron trasladados del reglamento de 1940 al Código Civil, por considerarse que no deben ser materia del reglamento sino de la ley substantiva.

DE LA EXTINCION DE ASIENTOS

Artículo 3028 y 3041.

La mayoría de este capítulo concuerda con el vigente en el que casi sólo se introdujeron cambios respecto de la terminología.

Las novedades consisten en el artículo 3030 y cuanto que se añaden como causas de cancelación, la caducidad y la llamada cancelación automática, o sea la efectuada sin que medie orden de autoridad ni consentimiento del titular inscrito, por referirse la inscripción cancelada a derechos cuya existencia no depende de la voluntad de los interesados. Por eso se conoce también con el nombre de cancelación involuntaria. La razón de la misma estriba en que el derecho que ha sido inscrito se extingue por efecto natural propio del negocio jurídico o por expresa declaración de la ley (derechos temporales o vitalicios o sujetos a condición resolutoria al cumplirse ésta), por tanto no requieren para su extinción el consentimiento del titular. De aquí el agregado al artículo 3030.

La caducidad como novedad en el derecho registral positivo mexicano, ha sido tomada también de la Ley Hipotecaria Española. Se le llama también decadencia y difiere de la prescripción negativa en que siendo ambas consecuencias del tiempo, tal factor influye de manera más decisiva en aquella.

En teoría, el simple transcurso del tiempo produce la caducidad mientras que en la prescripción no sólo el tiempo es la causa de la extinción del derecho sino que a dicho factor se añade el hecho de no ejercitar el derecho en el plazo determinado.

Es por eso que la caducidad opera sin necesidad de declaración y se produce de un modo absoluto como dice el artículo 3035, a propósito de las anotaciones preventivas, por el simple transcurso del tiempo, por lo que basta comprobar ante el Registrador esta circunstancia para que se cancele el asiento correspondiente. En cambio la prescripción es un hecho complejo que entraña problemas de cómputo e interrupción.

A semejanza de la Ley Hipotecaria Española en su artículo 86 se permite la prórroga a petición de parte o por mandato de las autoridades que decretaron la anotación, con tal de que la prórroga se anote antes de que caduque el asiento.

Sin embargo el artículo 3035 mexicano difiere del 86 de la Ley Hipotecaria Española en lo siguiente: ,

a) El plazo en éste es de cuatro años en tanto que en aquél es de tres.

b) En el español parece que la prórroga por cuatro años sólo puede pedirse una vez en tanto que en el mexicano puede ser pedida una o más veces por dos años cada vez.

Con la caducidad se evita la duración indefinida de las anotaciones preventivas y puede procederse a la cancelación sin necesidad de declaración judicial o del consentimiento del beneficiario de las mismas.

Por último el artículo 3041 vino a llenar la laguna que, en derecho registral había, aun cuando estuviese prevista en la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizadores auxiliares, a propósito de bonos hipotecarios y de cédulas hipotecarias y en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito a propósito de obligaciones, para que el representante común de los tenedores de títulos nominativos o al portador cancele la hipoteca constituida en garantía de tales títulos.

CAPITULO III

DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

De los títulos inscribibles y anotables

Artículos 3042 y 3043.

Con toda propiedad se distinguen en estos artículos los títulos inscribibles de los anotables, y entre éstos, se introducen las demandas relativas a la propiedad de inmuebles y constitución de derechos reales y las promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al contrato concertado cuando tengan por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos: las declaraciones de expropiación, de limitación de dominio o de ocupación temporal de inmuebles y las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro.

La introducción de estas anotaciones preventivas sino también a llenar otra laguna y a proteger de manera eficaz al tercero, frente al cual estas situaciones, de no estar anotadas, no podrán perjudicarlo de acuerdo con la regla general de inoponibilidad establecida en el artículo 3007, con la sola excepción sobre la declaración de expropiación, de limitación de dominio o de ocupación temporal de bienes inmuebles ya que en los términos del artículo 3044, la simple publicación de tal declaración en el Diario Oficial de la Federación perjudica a los terceros.

De los efectos de las anotaciones

Artículos 3044 y 3045.

Estos artículos son también nuevos y establecen los distintos efectos que producen las anotaciones de acuerdo con su naturaleza, insis-

tiendo de paso, en la prelación de las anotaciones entre sí, salvo en el caso de concurso que sigue regido por el artículo 2993 Frac. IX, y con relación a los adquirentes de la finca o de derechos reales sobre la misma.

Distingue además el precepto entre las anotaciones preventivas que pueden ocasionar el cierre del Registro y los efectos del mismo y aquéllas que no producen tal consecuencia.

Se entiende por cierre del registro, el obstáculo material o esencial, para el acceso en determinadas circunstancias, de los títulos que pueden acogerse a los beneficios del mismo.

El cierre material no fue objeto de regulación en el Código Civil por parecer innecesario ya que el mismo se refiere, a la imposibilidad de que ingresen títulos o documentos después de las horas de oficina. El mismo fue objeto de regulación en el artículo 34 del Reglamento.

El cierre esencial es aquél a que se refiere el artículo 3044 y 3045. Consiste en la negativa que opone el Registro para el ingreso a él de un título no compatible con otro ya acogido a él o también en contra de una prohibición de disponer o enajenar dimanada de una ley o de una resolución judicial o administrativa.

Los únicos casos reglamentados de cierre esencial son los producidos por providencias judiciales que prohíban la enajenación de inmuebles o derechos reales, y por las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva en relación con bienes inscritos, casos en los que producido el cierre se niega el acceso al registro de cualquier título que se refiera a los bienes afectados.

En todos los demás casos no se produce el cierre del registro, por lo que se permite el acceso a él de cualquier título que tenga relación con los inmuebles o derechos afectados por la anotación preventiva, observándose sólo la regla sobre prelación y el perjuicio correspondiente que la anotación preventiva pueda producir en contra de los adquirentes posteriores a la misma.

De la inmatriculación

Artículo 3046 a 3052.

Significa la acción o efecto de ingresar una finca en el registro y la iniciación de la historia tabular del inmueble, o en otras palabras, la incorporación de una finca al sistema de Registro.

Sentada la tesis de que la finca es la base o asiento del Registro el artículo 3046, establece los medios por los cuales una finca puede tener acceso por primera vez al Registro acabando con la vieja disposición del reglamento de 1940 de que la presentación de cualquier título de propiedad, sin antecedentes registrales, podía producir la inscripción primera de la finca, con el consiguiente riesgo de duplicidad de inscripciones esencialmente incomparables.

Respetando casi en su literalidad los artículos del código vigente sobre informaciones de dominio y de posesión, y tratando de poner un

límite a los abusos que se han hecho de ambas informaciones, se exige un requisito más, el informe relativo al estado actual de la finca en el Catastro y en los padrones de la Oficina del Impuesto sobre la Propiedad Raíz y la citación de la Autoridad Municipal y de la persona que tenga catastrada la finca a su favor o a cuyo nombre se expidan las boletas para el pago del impuesto predial. Se exige además la publicación en el boletín judicial y la fijación de un ejemplar del aviso (Solicitud del promovente) en el predio objeto de la información.

El artículo 3049 ordena la interrupción de la información por la simple presentación del escrito de oposición, del que se crea con derecho a los bienes cuya inscripción se solicita.

Se introduce la novedad de la inmatriculación como resultado de la orden judicial dictada como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un periodo por lo menos de cinco años, situación que regulan los artículos 3046 Frac. III y 3052.

Este último artículo establece los requisitos que debe satisfacer el que tenga tal titulación para obtener la inmatriculación de la finca.

Dichos requisitos son: a) **Documentación.** Además de la titulación debe acompañarse un certificado expedido por el Registro Público de no inscripción de la finca, boletas de contribución al corriente e informes del Catastro y de la Oficina del Impuesto sobre la Propiedad Raíz.

b) **Declaración** bajo protesta sobre la posesión del predio.

c) **Publicidad de la solicitud.**

d) **Citación** de colindantes, autoridad municipal y presuntos interesados.

e) No oposición en 30 días.

Del modo de llevar el Registro

Artículo 3053 y 3062.

A excepción del artículo 3055 que concuerda con el antiguo 3015 los demás son nuevos.

El 3053 remite al reglamento la fijación del sistema conforme al cual deben llevarse los libros y practicarse los asientos.

Se deja igualmente al reglamento todo lo relativo a índices.

La razón de esta disposición obedece a que habiéndose pensado en un sistema completamente nuevo y siendo más fácil de modificar el reglamento no se quiso que el mismo, fuera establecido por el Código por el apreciable gasto que ocasionara su implantación.

Sin embargo como se tenía ya pensado el sistema se cuidó que en el Código no se incluyese disposición alguna que impidiese su funcionamiento.

Una de las metas principales fue la de permitir la concordancia entre Registro y Catastro, y si ni aún en el Reglamento se logró ésto, fue debido a que el Catastro aun no está al día pues sólo hay trabajos completos de casi toda la ciudad de México, pero nada aun de las Delegaciones.

Esto no impide que el Código sienta la regla fundamental de que la finca es el asiento de todo el registro y habla también del registro particular de aquélla, principalmente en el artículo 3011, y habiéndose pensado en que materialmente el registro particular de cada finca iría separado del de las demás, se dio un paso para poder ordenar materialmente a las fincas de acuerdo con la nomenclatura catastral.

El Reglamento establece índices con nomenclatura catastral, que permitirán con la simple localización física de una finca, encontrar el registro particular de la misma, registro que puede ser también localizado con una simple boleta de contribuciones.

Los artículos 3054 y 3058 enumeran las circunstancias que deben mencionar los asientos de presentación, los de inscripción, los de anotaciones preventivas, los de cancelación y las notas marginales.

Por último los artículos 3060 y 3062 establecen el requisito de firma de los asientos, el procedimiento para suplir su falta y la nulidad de los mismos.

CAPITULO IV

De Registro de operaciones sobre muebles

Artículos 3063 y 3064.

Constituye la Sección Segunda del Registro Público de la Propiedad.

Dichos artículos señalan las operaciones sobre muebles que limitativamente tienen acceso al Registro. En tanto que la fracción III del artículo 3042 y la IX del 3043 dejan la puerta abierta para otras inscripciones o anotaciones que no se contengan en las fracciones anteriores de dichos preceptos el 3063 no la deja abierta para otras operaciones sobre muebles, pues como ya se expresó la idea fue precisamente la de limitar estos registros.

El artículo 3064 establece las circunstancias que deben mencionarse en toda inscripción de operaciones sobre muebles.

CAPITULO V

Del Registro de personas morales

Artículos 3065 y 3068.

Esta es la tercera sección del Registro Público de la Propiedad. El 3065, regula lo que puede ser inscrito en esta sección y el 3066 las circunstancias que deben mencionar las inscripciones relativas a personas morales o sean las sociedades y asociaciones civiles y las fundaciones de Beneficencia Privada.

Por último el artículo 3068 señala los efectos que producen las inscripciones en ambos registros.

Sólo me resta para terminar, expresar mi ferviente deseo de que cuanto antes entre en vigor la reforma de 31 de diciembre de 1951, y el nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, convencido de que, el funcionamiento de la oficina correspondiente, al aplicarse en su integridad tales reformas, producirá grandes beneficios, cumpliéndose así el deseo de sus promotores alcanzándose el mejor control de la titulación de la propiedad inmueble, la simplificación de los trámites, la claridad de las inscripciones, la facilidad extrema de las consultas, la omisión de los errores, el perfeccionamiento del sistema, la mayor seguridad en las transacciones y la protección eficaz de los derechos que se traducirán en un mejor servicio, sin que se me escape que la implantación del nuevo sistema de Registro, en sus periodos de transición será bastante laboriosa y complicada, pero inmediatamente que una finca ingrese al nuevo sistema, se alcanzarán todas las ventajas apuntadas.