

LOS SISTEMAS REGISTRALES Y SUS EFECTOS EN LA CONTRATACIÓN

Ponciano López Juárez

Notario Público Número 222 del D.F

SUMARIO: 1. Sistemas registrales y efectos de la inscripción. 2. Sistema registral y efectos de la inscripción en México. 3. El tercero registral. 4. Conclusiones. Bibliografía.

1. SISTEMAS REGISTRALES Y EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN

Existen tres sistemas registrales reconocidos actualmente: el germánico; el francés; y el australiano y todos ellos tienden a proporcionar publicidad y seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

El maestro Ramón Sánchez Medal, en la tercera parte de su libro¹ dedicada al Registro Público de la Propiedad, resume atinadamente los tres sistemas, como sigue: *El sistema germánico*:

“...Los bienes raíces son parte del territorio que es uno de los elementos constitutivos del Estado y por esta razón las relaciones jurídicas sobre los bienes inmuebles tienen un carácter público, que obligan al Estado a intervenir en la adquisición, transmisión, gravámenes y extinción de derechos reales sobre la propiedad territorial. A ello se debe que el Libro Territorial o el Registro Inmobiliario esté a cargo de los tribunales judiciales... Debido también a este motivo, para tener la propiedad o la titularidad de otros derechos reales sobre un bien inmueble, se requiere una confirmación previa por los tribunales judiciales a través de un procedimiento de jurisdicción voluntaria en el que se estudia y se resuelve sobre la facultad y capacidad del enajenante, sobre la validez de la manifestación de la voluntad del mismo para transmitir o gravar el inmueble o el derecho real de que se trate y sobre la voluntad del adquirente para aceptarla. Sin embargo, esta decisión judicial solo examina la validez del mero acuerdo transmisivo, como contrato abstracto, independientemente y en

¹ *De los Contratos Cíviles*, Editorial Porrúa, México, 1997.

forma desligada de su causa precedente (compraventa, permuta, donación, renta vitalicia, etc.) Lo único que hay que acreditar es que se quiso transmitir y adquirir respectivamente; el por qué no interesa. La función calificadora del Registro (principio de legalidad) se limita a la calificación del acuerdo transmisivo abstracto.² Para poder entender la significación del contrato abstracto de enajenación en el Registro Inmobiliario germánico, es menester recordar la absoluta separación que establecía el Derecho romano entre los actos generadores de obligaciones y los actos constitutivos y traslativos de derechos reales, separación que aún se conserva en el derecho germánico, a diferencia de lo que ocurre en nuestro Derecho Civil, en el que a imitación del Código Napoleónico, se atribuye a los contratos sobre cuerpo cierto un efecto traslativo inmediato sin necesidad de entrega del bien... *Al lado de los actos creadores de las obligaciones, existe en el Código Civil alemán un contrato especial de enajenación, el cual supone, al menos en materia inmobiliaria, la participación de un oficial judicial y la inscripción del acto en los registros inmobiliarios...* “de donde resulta que desligándose así dicho contrato abstracto de su causa jurídica, el título por virtud del cual se ha procedido a la enajenación podrá ser nulo o anulable, pero de todas maneras la enajenación deberá subsistir, ya que la parte que hubiera obtenido la anulación del título estará dotada sólo de una acción personal de restitución, análoga a las antiguas “condiciones”; advirtiéndose así lo ventajoso de este sistema para los terceros”.³ Solo después de esa resolución judicial favorable se procede a la inscripción, la cual es el único y verdadero título de propiedad o del derecho real de que se trate, perdiendo importancia los actos que sirvieron de base a la misma inscripción, pues ésta tiene por sí sola un valor sustantivo independiente de aquellos y hasta que se practica la misma inscripción se transmite el dominio y demás derechos reales sobre los inmuebles, tanto entre las partes como frente a todo el mundo ‘erga omnes’...”

En cuanto al sistema francés, continúa el maestro Sánchez Medal señalando:

“El sistema francés no confía el Registro Público de la Propiedad al cuidado de los tribunales judiciales, sino que es una oficina administrativa, ...La propiedad y demás derechos reales sobre inmuebles se adquieren por el solo consentimiento entre las partes, es decir, por un acuerdo extra registral, y las inscripciones son potestativas, pues no tienen valor sustantivo propio, sino puramente declarativo, ni se hacen previo el examen judicial del título y además, la nulidad de la inscripción puede producirse a consecuencia de la nulidad o invalidez del documento o acto que le sirvió de antecedente, dado que la inscripción no hace inatacable el acto aún, con respecto a los terceros de buena fe... La inscripción no produce un efecto positivo, sino sólo un efecto negativo, consistente en hacer que el acto pueda perjudicar a los terceros. El

² COSSÍO Y CORRAL, Alfonso de, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, 2ª. ed., Bosch, Barcelona, 1952, p. 46.

³ SALEILLES, Raymond, *Etude sur la Théorie Générale de l'Obligation*, 3ª ed., Números 3 y 5, París, 1925, pp. 3 a 6.

dominio y los derechos reales se transmiten fuera del Registro ...pero sólo para perjudicar a los mismos terceros es necesaria la inscripción del acto traslativo en el Registro... Además, en el sistema francés, no se lleva a cabo una calificación previa a la inscripción y ésta se hace mediante la transcripción íntegra del título.”

Finalmente, por lo que se refiere al *sistema australiano*:

“...Se inspiró en el sistema germánico ...teniendo como característica fundamental la inatacabilidad del título inscrito ...en primer lugar se practica un estudio cuidadoso por juristas y por topógrafos del registro sobre el título presentado, en torno a estos dos problemas: identificación física del inmueble y el derecho de propiedad de quien solicita la inmatriculación⁴ para lo cual se notifica a los colindantes y se hacen publicaciones para que si se presentan reclamaciones ...sean tramitadas éstas en la vía judicial, pero si no hay tales reclamaciones o la resolución judicial que les recae es adversa, se hace entonces la inscripción, que más bien es una reproducción de títulos extractados, porque no se inscriben los actos sino se incorporan los títulos, para lo cual se expiden dos títulos iguales con sus respectivos planos y con mención de las hipotecas, gravámenes y demás derechos reales, como si se tratara de una propiedad creada de nuevo y apoyada en el reciente título expedido, para que un ejemplar se encuadernase en el Registro y el otro se entregue al titular del derecho ...El Registro es inicialmente potestativo, porque puede el propietario inmatricular o no su finca, pero una vez hecha la inmatriculación de ella, no puede sustraerse al registro porque en lo sucesivo todas las operaciones jurídicas de la misma finca quedan sujetas al registro sobre el título incorporado al registro. Cuando se cambia de propietario o de titular, se entrega el título o certificado para que se anule y se sustituya por otro, o bien se hace por el Registro el endoso correspondiente sobre el título, el cual también puede entregarse en prenda o servir para una hipoteca. No es el contrato, sino la inscripción sobre el certificado del título lo que da nacimiento al derecho real sobre un inmueble relativo a un título ya incorporado al Registro y por ello la inscripción registral tiene un efecto constitutivo..”

2. SISTEMA REGISTRAL Y EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN EN MÉXICO

En México, desde la creación del Registro Público de la Propiedad hasta la fecha hemos adoptado el sistema francés, que solamente tiene efectos declarativos, esencialmente con todas las características de este sistema que han sido ya descritas en el punto anterior, entre otras que el Registro no está confiado al poder judicial sino que es una oficina administrativa. El artículo 3332 del Código Civil de 1870 y el artículo 3193 del Código Civil de 1884, con idéntica redacción, indicaban:

⁴ COSSÍO Y CORRAL, A., *op cit.*, p. 51.

“Los actos y contratos que conforme a la ley deben registrarse, *no producirán efecto contra tercero*, si no estuvieren inscritos en el oficio respectivo”.

En tanto que el artículo 3007 del vigente Código Civil señala:

“Los documentos que conforme a las Leyes sean registrables y no se registren, *solo producirán efectos entre las partes y no en perjuicio de tercero*”.

El artículo 3008 del mismo código actual indica:

“*La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos*, por lo tanto no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes, ni protege los derechos inscritos cuya causa de nulidad resulte claramente del mismo registro”.

Y el 3011 del mismo ordenamiento señala:

“Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, *para que surtan efectos contra tercero*, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan, en la forma que determine el presente Código o la Ley Registral...”.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo en su libro⁵ señala:

“En el sistema declarativo, la transmisión de propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de traditio ni de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad;... sólo se inscribe si se desea que el contrato o acto jurídico surta efectos frente a terceros. Este sistema fue adoptado por nuestra legislación desde el Código Civil de 1870 hasta el actual... Por su parte, la Suprema Corte de Justicia, en jurisprudencia definida resolvió: *Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho*. (SJF, Apéndice 1995, sexta época, tomo IV, tesis 345, Tercera Sala, p. 231)...”

Sin embargo cabe aclarar que la República mexicana está constituida como una federación compuesta por treinta y dos entidades federativas (incluyendo actualmente al Distrito Federal), siendo la materia civil de competencia local y no federal, es decir, le compete a cada una de las entidades federativas, legislar en materia civil, por así determinarlo el régimen actual establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. No obstante lo anterior, todas las legislaciones estatales tienen adoptado el sistema declarativo, excepto el Estado de Quintana Roo, que tiene un sistema constitutivo y por excepción declarativo. En este entendido, la materia registral, al pertenecer a la rama civil, generalmen-

⁵ *Derecho Registral*, 9ª ed., Editorial Porrúa.

te está contenida en cada uno de los códigos civiles de las entidades federativas, o recientemente muchos estados han emitido sus Leyes Registrales y Reglamentos para regular dicha materia, tal como se puede apreciar en el siguiente cuadro esquemático:

Entidad federativa, sistema registral adoptado y fundamento legal	Tipo de calificación	Fundamento legal
Distrito Federal Sistema declarativo art. 3008 CC	Extrínseca conforme al Código Civil.	Art. 3021 y 3021 bis
	Extrínseca conforme a la Ley Registral.	Art. 42
	Extrínseca conforme al Reglamento de la Ley Registral.	Art. 73
Aguascalientes Sistema declarativo art. 2877 CC	Extrínseca conforme al Código Civil.	Art. 2886 y 2888
	Integral y extrínseca conforme al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.	Art. 4to. Fracc. VIII 2do. Párrafo
Baja California Sistema declarativo art. 2870 CC	Extrínseca conforme al Código Civil.	Art. 2880 y 2882
	Extrínseca conforme a la Ley Registral.	Art. 22
	No regulada en Reglamento.	
Baja California Sur Sistema declarativo art. 2918 CC	Integral conforme al Código Civil.	Art. 2931
	No regulada en Reglamento.	
Campeche Sistema declarativo art. 2897 CC	Integral conforme al Código Civil.	Art. 2904
	No se regula en el Reglamento.	
Chiapas Sistema declarativo art. 2972 CC	Integral conforme al Código Civil.	Art. 2985
	Integral conforme al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.	Art. 28
Chihuahua Sistema declarativo art. 4 Ley Registral	Integral conforme a Ley Registral (que derogó articulado del Código Civil).	Art. 82 y 83
Coahuila de Zaragoza Sistema declarativo art. 3603 CC	Integral conforme al Código Civil.	Art. 3629
	Integral conforme a la Ley Registral.	Art. 56
Colima Sistema declarativo art. 2897 CC	Integral conforme al Código Civil.	Art. 2910
	No hay Reglamento.	
Durango Sistema declarativo art. 2881 CC	Extrínseca conforme al Código Civil.	Art. 2891
	Extrínseca conforme al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.	Art. 28 y 37
Guanajuato Sistema declarativo art. 2497 CC	Extrínseca conforme al Código Civil.	Art. 2511 y 2513
	Extrínseca conforme al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.	Art. 21

Entidad federativa, sistema registral adoptado y fundamento legal	Tipo de calificación	Fundamento legal
Guerrero Sistema declarativo art. 2881 CC	Extrínseca conforme al Código Civil.	Art. 2892
	Integral conforme al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.	Art. 41
Hidalgo Sistema declarativo art. 3015 CC	Integral conforme al Código Civil.	Art. 3029
	Integral conforme al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.	Art. 66
Jalisco Sistema declarativo art. 1254	Integral conforme a la Ley Registral.	Art. 65 y 69
	Integral conforme al Código Civil.	Art. 2947, 2949 y 2952
	Integral conforme al Reglamento de la Ley Registral.	Art. 40
Estado de México Sistema declarativo art. 8.2 CC	Extrínseca conforme al código civil.	Art. 8.32
	Extrínseca conforme la Ley.	Art. 34
Michoacán de Ocampo Sistema declarativo art. 2136 y 2148 CC	El Código Civil es omiso.	
	Extrínseca conforme la Ley Registral.	Se desprende implícitamente de varios artículos
	Extrínseca conforme el Reglamento de la Ley Registral	Art. 32 y 38
Morelos Sistema declarativo art. 29 de la Ley	Artículos del Código Civil derogados por la Ley Registral	
	Integral conforme a la Ley Registral.	Art. 4
	Integral conforme al Reglamento de la Ley Registral.	Art. 3 y 15
Nayarit Sistema declarativo art. 2374 CC	Extrínseca conforme al Código Civil.	Art. 2384
	Integral conforme a la Ley Registral.	Art. 70
Nuevo León Sistema declarativo art. 2895 CC	Extrínseca conforme al Código Civil.	Art. 2905
	Integral conforme a la Ley Registral.	Art. 45 y 46
Oaxaca Sistema declarativo art. 2880 y 2884 CC	Integral conforme al Código Civil.	Art. 2892
	Integral conforme al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.	Art. 22
Puebla Sistema declarativo art. 3 de la Ley	Extrínseca conforme a la Ley Registral (que deroga artículos del Código Civil).	Art. 33
	Extrínseca conforme al Reglamento de la Ley Registral.	Art. 98
Querétaro Sistema declarativo art. 2902	Integral conforme al Código Civil.	Art. 2912
	Extrínseca conforme al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.	Art. 21

Entidad federativa, sistema registral adoptado y fundamento legal	Tipo de calificación	Fundamento legal
Quintana Roo Sistema constitutivo y por excepción declarativo art. 3158 a 3160 CC	Integral conforme al Código Civil.	Art. 3185
	Integral conforme al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.	Art. 34 y 35
San Luis Potosí Sistema declarativo art. 2833 CC	Extrínseca conforme al Código Civil.	Art. 2843
	Extrínseca conforme a Ley Registral.	Art. 78
Sinaloa Sistema declarativo art. 2880 CC	Extrínseca conforme al Código Civil.	Art. 2894
	Extrínseca conforme al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.	Art. 31 y 45
Sonora Sistema declarativo art. 54 de la Ley	Integral conforme a la Ley Registral (derogó artículos del Código).	Art. 69
	Integral conforme al Reglamento de la Ley Registral.	Art. 70
Tabasco Sistema declarativo art. 1296 CC	Extrínseca conforme al Código Civil.	Art. 1308
	Extrínseca conforme al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.	Art. 69
Tamaulipas Sistema declarativo art. 112 de la Ley	Integral conforme a la Ley Registral (derogó artículos del Código Civil).	Art. 49, 52 y 55
Tlaxcala Sistema declarativo art. 1206 CC	Extrínseca conforme al Código Civil.	Art. 1218
	Integral conforme al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.	Art. 43 a 45
Veracruz Sistema declarativo art. 2936 CC	Extrínseca conforme al Código Civil.	Art. 2946
	Extrínseca conforme a la Ley Registral.	Art. 41
Yucatán Sistema declarativo art. 2173 CC	Integral conforme al Código Civil.	Art. 2187 bis
	Integral conforme al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.	Art. 70 y 72
Zacatecas Sistema declarativo art. 2477 CC	Integral conforme al Código Civil.	Art. 2490
	Integral conforme al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.	Art. 6 fr. IV

3. EL TERCERO REGISTRAL

Ahora bien, es indispensable para los fines del presente trabajo, dejar muy en claro cuáles son los efectos de la inscripción en un sistema registral declarativo, como es el caso de, entre otros países, México, Argentina y España con alguna excepción sobre algunos actos, para lo cual es indispensable aclarar la figura del *tercero registral*.

El artículo 3007 del Código Civil para el Distrito Federal indica que *los documentos que conforme a las Leyes sean registrables y no se registren, solo producirán efectos entre las partes y no en perjuicio de tercero.*

El artículo 3008 del mismo código indica que *la inscripción de los actos y contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos...*

Por su parte, el artículo 3009 señala que:

“No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán en perjuicio de tercero de buena fe una vez inscritos.... Lo dispuesto en este artículo no se aplicará al último adquirente cuya adquisición se haya efectuado en violación a disposiciones prohibitivas o de orden público...”

A su vez el artículo 3011 señala que:

“Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan, en la forma que determine el presente Código o la Ley Registral...”

Estos cuatro artículos son la base del sistema establecido en cuanto al tercero registral; y de su armónica interpretación debemos concluir lo siguiente:

El registro solo funciona y tiene razón de ser para proteger a los terceros, pero no a los terceros que comúnmente conocemos como cualquier persona ajena al negocio jurídico, sino al tercero registral, que debe reunir las siguientes características:

Primera.—Ser titular de un derecho real inscrito.

Segunda.—Haber adquirido su derecho de quien aparece como titular en el Registro.

Tercera.—Ser de buena fe, que consiste en desconocer los vicios de su título.

Cuarta.—Ser adquirente a título oneroso.

Quinta.—Que la inscripción no sea violatoria de ninguna ley prohibitiva o de interés público.

Lo anterior se puede corroborar de las siguientes tesis aisladas:

TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 3007 DEL CÓDIGO CIVIL). ...COMO SE ADVIERTE, DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 3007 DEL MISMO CÓDIGO, ES TERCERO DE BUENA FE QUIEN, SIN INTERVENIR EN UN ACTO O CONTRATO, SIN EMBARGO TIENE, EN RELACIÓN CON LA COSA QUE HA SIDO OBJETO DEL PROPIO ACTO O CONTRATO, UN DERECHO ADQUIRIDO DE BUENA FE, POR TÍTULO ONEROSO, AMPARADO POR UNA INSCRIPCIÓN Y QUE NO SEA VIOLATORIO DE NINGUNA LEY PROHIBITIVA O DE

INTERÉS PÚBLICO... Amparo directo 6024/58, Tercera Sala. Dionisio Díaz Rivera. 23 de julio de 1959. Cinco votos. Ponente: José Castro Estrada.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. PRINCIPIO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL. Amparo Directo 3388/56. Mauro de la Peña, sucesión. 8 de julio de 1963. Cinco votos. Ponente: Mario G. Rebolledo. Tercera sala, página 52. Registro 270439.

En tal virtud, en la República Mexicana, (con excepción del Estado de Quintana Roo), el negocio jurídico No inscrito surte todos sus efectos *erga omnes* y no solamente entre las partes como errónea y comúnmente se piensa, pues sus efectos No dependen de la inscripción como acontece en los registros constitutivos.

Para el único que no surtiría efectos este negocio no inscrito sería para el tercero registral, o dicho de otra forma, para este tercero registral es inoponible el negocio no inscrito, o usando otros términos, el negocio no inscrito no se le puede oponer al tercero registral, o también podemos afirmar que dicho negocio no inscrito surte efectos para todo mundo menos para el tercero registral.

No considero excesivo las múltiples fórmulas de explicar este fenómeno puesto que es muy común que se preste a confusiones, incluso entre abogados y sobre todo por parte de los propios registradores. Muy clara es la misma postura sostenida en México por Rojina Villegas y en España, entre otros, por José María Miquel González, catedrático emérito de Derecho Civil de la Universidad Autónoma de Madrid, quien en el número 37 (mayo-junio de 2011) de “El Notario del Siglo XXI”, *Revista del Colegio Notarial de Madrid*, en su artículo intitulado “El registro inmobiliario y la adquisición de la propiedad” afirma con acierto:

“Por un lado, parece una contradicción llamar propiedad a lo que solo despliegue efectos *inter partes*. Por otro, provoca confusión y ambigüedad hablar de eficacia frente a terceros o *erga omnes* sin una precisión o distinción ulterior entre los diversos terceros. ...si la eficacia *erga omnes* solamente se obtuviera por la inscripción, la inscripción sería constitutiva del derecho real, porque los efectos *inter partes* no son efectos propios de los derechos reales. Se trata, en cualquier caso, de una manera de expresarse muy poco respetuosa. ...una propiedad no inscrita también prevalece contra quien no inscribe... Esta propiedad no inscrita, que produce tales efectos, no es una propiedad *inter partes* o meramente inoponible, sino una propiedad que deja de serlo solamente cuando surge un tercero determinado... Por tanto, la propiedad no inscrita perjudica a cualquier tercero excepto al del artículo 34 LH (ley hipotecaria) e incluso a éste si no procede en la forma que determina el artículo 36 LH. ...de esa breve exposición resulta que se puede afirmar que la propiedad inmobiliaria no inscrita también es eficaz *erga omnes* excepto contra el tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, y, en su caso, contra un tercer adquirente inmatriculante de buena fe y a título oneroso, una vez transcurridos los dos años de suspensión de la fe pública registral (art. 207). No puede decirse, por tanto, que una transmisión de la propiedad no inscrita reduzca su eficacia a las relaciones entre transmitente y adquirente...”.

4. CONCLUSIONES

I. En materia de contratación, en la República Mexicana, la regla general es *El Consensualismo*. Esto quiere decir que todos los contratos se perfeccionan y obligan plenamente a las partes y a todo el mundo por el mero acuerdo de voluntades de las partes que lo celebran, sin que deban revestir formalidad alguna, excepto aquellos que la ley señala expresamente. Artículo 1796 y 1832 del Código Civil para el Distrito Federal.

Con base en la regla general antes citada, es claro que para que los contratos tengan plena eficacia jurídica en México, basta y sobra con el mero acuerdo de voluntades de las partes, sin que sea indispensable la existencia de escrito o escritura pública alguna y menos aún la inscripción de dichos documentos en Registro Público alguno.

No obstante lo anterior, es recomendable que dichos contratos consten por escrito o en escritura pública a efecto de que sirvan como prueba de la existencia del contrato en caso de incumplimiento de alguna de las partes.

II. La excepción del *Consensualismo* como regla general para la eficacia de la contratación en México, es el formalismo preestablecido por la propia ley en los casos expresamente previstos por ésta, también conforme a lo dispuesto en los propios artículos 1796 y 1832 del Código Civil para el Distrito Federal.

III. Ahora bien, por lo que se refiere a la contratación en materia inmobiliaria, rige el principio del formalismo tal y como lo establecen los artículos del 2316 al 2321 del Código Civil para el Distrito Federal.

En consecuencia, todos los actos jurídicos bilaterales, unilaterales o multilaterales que impliquen la transmisión del derecho real de propiedad o de cualquier otro derecho real, tienen plena eficacia jurídica y plena validez y obligatoriedad entre las partes y frente a todo el mundo, desde el momento en que son otorgados por las partes, ya sea en escrito privado; en escrito privado ratificado ante fedatario público o en escritura pública según lo establezca de manera expresa la ley, sin que para ello se requiera de inscripción alguna en el Registro Público de la Propiedad.

IV. La inscripción de cualquiera de los actos jurídicos a que se refiere el numeral anterior, en el Registro Público de la Propiedad, es de carácter absolutamente potestativo para las partes y en consecuencia pueden solicitar la inscripción de dichos actos jurídicos únicamente en los casos de que quisieran publicitar y oponer su derecho real de propiedad, frente a cualquier otra persona que en el futuro pudiera alegar tener un derecho real sobre la misma cosa y que cumpliera con los requisitos ya señalados para considerarse como tercero registral, artículo 2322 del Código Civil para el Distrito Federal.

V. Resumiendo, todos los actos jurídicos unilaterales, bilaterales o multilaterales nacen, se perfeccionan y tienen plena eficacia jurídica, en derecho mexicano, en el ámbito extraregistroal. Es decir, no se requiere de inscripción alguna para que éstos existan o tengan plena eficacia jurídica.

La inscripción de dichos actos jurídicos en el Registro Público de la Propiedad, se requiere solamente en la transmisión de los derechos reales para efectos de publicidad y prelación para ser oponible dicha transmisión al tercero registroal en el concepto ya establecido, pero de ninguna manera se requiere para la existencia o nacimiento y plena eficacia de dichos actos jurídicos entre las partes y frente a todo el mundo, dado el sistema registroal de carácter declarativo adoptado por nuestro derecho.

BIBLIOGRAFÍA

- BORJA SORIANO, Manuel, *Teoría General de las Obligaciones*, Editorial Porrúa, 2012.
Código Civil para el Distrito Federal, Ediciones Andrade, 2012.
PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Derecho Registroal*, 9ª ed., Editorial Porrúa, México.
REVISTA DEL COLEGIO NOTARIAL DE MADRID, *El notario del siglo XXI*, Número 37, Mayo-Junio 2011.
SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los contratos Civiles*, Editorial Porrúa, México, 1997.