

Dos Conferencias Sobre los Principios Registrales

pronunciadas por el señor Lic. Luis Carral y de Teresa, en el Aula "Jacinto Pallares" los días 10 y 14 de marzo de 1955, en los cursos de invierno organizados por la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México.

México, D. F.

PRIMERA CONFERENCIA

Agradezco mucho la honrosa invitación que me ha hecho esta Universidad Nacional Autónoma de México, para pronunciar dos conferencias sobre el tema "Derechos Registrales", en esta Facultad de Jurisprudencia y dentro del ciclo de los cursos de invierno.

La explicación de cualquiera de los principios registrales, aún de los menos complejos, reclama para sí una conferencia cuando menos; y otros requieren muy largas y prolijas explicaciones. Por lo tanto, me excusarán ustedes si no agoto la materia en ningún aspecto —lo que por lo demás no podría yo lograr, aunque contara con tiempo y me lo propusiera.

Derecho Inmobiliario, Derecho Registral, Derecho Hipotecario. De muchas y variadas formas, como ustedes ven, se designa a este campo de la disciplina jurídica, sobre la cual vamos a discutir.

Nuestro Código, en materia de hipoteca y de registro, está francamente inspirado en la Ley Hipotecaria Española, muchos de cuyos preceptos se transcribieron al pie de la letra en nuestro cuerpo legal. En consecuencia, lo que los autores españoles dicen sobre nuestro tema, casi sin excepción lo podemos aprovechar. Así lo voy a aprovechar yo, en esta exposición, aunque para no hacerla más tediosa, me limite a proporcionar una lista bibliográfica que acompañará a la publicación que se haga.

Y fué un español el que por primera vez llamó a esta materia DERECHO INMOBILIARIO. Desde fines del siglo pasado Bienvenido Oliver definió lo que hoy llaman los españoles Derecho Hipotecario y nosotros Derecho Registral, como el conjunto de reglas aplicables a los derechos que recaen sobre cosa raíz o inmueble. Su propósito fué muy laudable y seguramente que por tales esfuerzos tomó mayor impulso el estudio sistemático de esta disciplina. Sin embargo, Oliver llevó su posición a extremos exagerados. Quiso vigorizar tanto su materia y otorgarle tal jerarquía, que se esforzó por atribuir al Derecho Inmobiliario la función de construir sustantivamente la teoría del derecho real y de otras instituciones relacionadas con el dominio, cuando es innegable que tal función corresponde al Derecho Civil, del cual el inmobiliario o registral es sólo un sector, cuya finalidad consiste en proporcionar a los derechos reales mayor protección a través de la publicidad.

Es curioso notar que los caracteres, la importancia y la trascendencia del registro, están en relación de interdependencia con la función notarial. Ambas actividades son correlativas, persiguen una finalidad común de protección y se complementan recíprocamente. El Notariado y el Registro son los baluartes de la propiedad; y es tal la estrecha liga que existe entre estas dos instituciones, que si dispusiéramos de más tiempo hablaríamos del Notariado antes que del Registro de la propiedad. Me conformaré, por hoy, con afirmar que en México el Notariado y el Registro están convenientemente engranados.

No puedo detenerme a argumentar para fijar nuestro vocabulario. Básteme decir que el nombre que me parece más adecuado para la disciplina que estudiamos, es el de DERECHO REGISTRAL o bien DERECHO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Si con Fuchs decimos que el Derecho Inmobiliario o Registral es el conjunto de normas aplicables a los bienes inmuebles, tendremos una idea inexacta de la materia que vamos a tratar, pues el ámbito del DERECHO REGISTRAL es sólo un sector de esta materia relativa a inmuebles. El sector del DERECHO REGISTRAL es el Tráfico Jurídico, el de los diferentes modos de adquirir las cosas; regula las transmisiones del titular del derecho a otro titular; se ocupa de la adquisición, de la transmisión o de la pérdida de las cosas o de ciertos derechos sobre ellas. No trata del contenido o composición íntima del DERECHO (lo cual es propio del Derecho Civil), sino de su mutabilidad. Por eso se dice de él que constituye la dinámica del derecho real; y que más que la anatomía de éste, le preocupa su biología.

Pero tampoco podemos afirmar que se ocupa de la dinámica de cualquier tipo de derecho, ya que únicamente le interesan aquellos que son inscribibles; y son inscribibles soalmente los derechos que requieren hacerse públicos para seguridad del comercio jurídico.

Los derechos registrales son hoy muy variados. En un principio, el registro únicamente se exigía para los inmuebles. La distinción entre bienes muebles e inmuebles procede de una cualidad física: los muebles son transportables y se desplazan fácilmente; los inmuebles, en cambio, tienen una situación fija y, por tanto, conocida. Desde el momento que un inmueble no cambia de lugar, es posible acudir al punto donde está ubicado para examinarlo, para informarse sobre quién es su dueño y constatar quién lo posee, todo lo cual resulta imposible para un bien mueble, que puede ser desplazado. De ahí que, por la naturaleza misma de las cosas, sea indispensable establecer reglas distintas para regular situaciones también diferentes. Así, ha sido una norma la de que tratándose de un mueble, el adquirente se convierte en dueño aunque su causante no sea el verdadero propietario, pues la posesión de un mueble vale por título de dueño; y en cambio, la venta de un inmueble no puede hacerse más que por su legítimo propietario.

La posesión de inmuebles se protege mediante acciones posesorias, y la de muebles, mediante la aplicación de la ley penal, que castiga el apoderamiento como robo.

La necesidad de llevar una cuenta a cada titular de Derechos Reales, impulsó a los primeros registros; pero la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes fué la causa principal de que se pensara en dar publicidad a los actos, para determinar con seguridad quién era el dueño de un bien raíz o de un derecho sobre él constituido, así como cuáles y cuántos eran los gravámenes o responsabilidades que afectaban a la finca. Nació, pues, el Registro Público, como un medio de seguridad del tráfico inmobiliario.

Y como las naturaleza de los derechos es determinada por la del bien sobre el cual se ejercen, se dió acceso al Registro, no sólo a los bienes raíces, a las fincas, sino también a los Derechos Reales que sobre ellas recaían.

Se hizo, asimismo, necesario, que aquella seguridad que el tráfico exigía, se impusiera aún para casos en que no intervenían bienes raíces, y en esa forma, se creó legalmente, por ejemplo, la hipoteca de buques y de aeronaves, y se exigió también el registro para derechos de prenda cuyos objetos (muebles) no quedaban en poder del acreedor (como era clásico en la prenda); y para derechos de diversa índole, como el de reserva de dominio en la venta, fuera de muebles o de inmuebles.

Creció, entonces, súbitamente, el ámbito del Registro Público, al grado de que la distinción de los bienes en inmuebles y muebles que siempre fué considerada como la "summa divisio" del derecho de cosas, cede su lugar, en determinados casos, a la división de los bienes, en registrables y no registrables; y ya se han hecho esfuerzos muy laudables para crear la "teoría general del Registro Único", en el que se incluirían los registros de patentes y marcas, el civil, el mercantil y cuantos otros existan o se crearen.

EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO regula, pues, la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles y sus fines son dar publicidad y seguridad a tales derechos y a las transacciones sobre ellos.

¿Cómo logra el Registro tal publicidad? Llevando un sistema de libros o de folios en los que inscriben los bienes inmuebles, y los derechos reales que en ellos recaen.

Cuando el objeto principal de la inscripción es la persona del titular, se dice que el Registro sigue el sistema de "folio personal"; y cuando se apoya en la realidad física "FINCA", se le llama sistema de "folio real" (de "res" cosa).

Entre nosotros, como en España, tenemos el sistema de "folio real", o sea, que el Registro se lleva por fincas y no por personas.

EL DERECHO REGISTRAL al organizar el Registro de la Propiedad, fija los caracteres de la institución; caracteres que don Jerónimo González, tomándolos del sistema registral alemán, dió a conocer en España con nombre de "principios Hipotecarios". Nosotros, los mexicanos, que siempre hemos usado el calificativo "hipotecario" únicamente para lo que atañe al derecho real de hipoteca o al contrato de ese nombre, debemos aclarar que como en España la ley que organiza los derechos reales y el Registro Público se llama "LEY HIPOTECARIA" con cierta lógica llaman ahí "principios hipotecarios" a los que en rigor son "principios registrales".

Entre los sistemas de inscripción, los hay de simple transcripción, de copia, en que falta la calificación del registrador; y sistemas de inscripción (en extracto) con calificación legitimadora por parte del registrador. El sistema de inscripción legitimadora, puede ser "erga omnes", es decir frente a terceros e "inter partes", en cuyo caso el registro tiene el carácter de obligatorio, como en Alemania; o bien puede ser de eficacia registral solamente frente a terceros, y en este caso el registro es voluntario.

Este es el sistema adoptado en España y en los países que la han seguido, entre los que se cuenta, repito, México.

TRASCENDENCIA DEL DERECHO INMOBILIARIO

El problema que se presenta en el Derecho Inmobiliario es resolver cuándo y cómo opera la transmisibilidad del derecho real.

Existen dos maneras de adquirir la propiedad, que se originan en las fuentes legislativas que inspiraron a los autores de nuestro Código Civil.

A través del Código Napoleón recibimos las doctrinas romanas según las cuales las obligaciones y los derechos se transfieren por efecto del contrato, es decir por voluntad de las partes (Arts. 1792 y 1793 de C. C.) y entre nosotros, sin necesidad de tradición, sea real, ficta o simbólica (Art. 2014). Esta es la regla general establecida por el Código Civil, y hasta puedo decir que es la única que tiene en cuenta el vulgo y, por desgracia, muchos especialistas. A le vende a B y como consecuencia de tal venta y no por otra razón, B se convierte en propietario. En este sistema de raigambre romana, es básico el principio de "nemo dat quod non habet" que durante siglos se aplicó sin excepción a todos los casos imaginables. Corolario evidente de tal principio es el de prioridad,

según el cual "el primero en tiempo es primero en derecho", ya que el que no es primero no adquirió de quien era dueño y por tanto nada pudo transmitirle su causante. Por esta razón los artículos 2269 y el siguiente del C. C., establecen que ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad y que la venta de cosa ajena es nula. Es, pues, ésta, una regla rigurosa de nuestro derecho positivo; pero entre nosotros, esa regla si tiene excepciones porque a través de la Ley Hipotecaria Española, cristalizaron en el Código Mexicano las doctrinas alemanas, aunque ya pasadas por el cedazo español, que las colocó en su justo medio, las robusteció y limó sus ásperos extremos. Con juicio certero nuestro legislador, que siguió paso a paso el Código Napoleón en la regulación de muchas instituciones, se apartó decidida —y diría yo valientemente— de él al entrar a la materia hipotecaria y de registro público. Es lástima que el traslado se haya hecho con cierta vacilación, pues si es verdad que se transportaron literalmente muchos importantes artículos que bastan para hacer la exégesis de los principios registrales, también es cierto que nos privaron de infinidad de disposiciones que nos habrían llevado de la mano por las intrincadas sendas del derecho registral; disposiciones cuya utilidad saltaba a la vista y que estaban respaldadas por abundante y seria doctrina.

Pues bien, de estos preceptos de derecho hipotecario y registral de origen español, surgen, no una, sino muchas excepciones a las reglas intangibles que acabamos de enumerar. El artículo que nos da la clarinada es el mismo 2270, que establece la nulidad de la venta de cosa ajena, pues en su parte final dice que deberá considerarse lo que el título del Registro Público preceptúa para los adquirentes de buena fe.

Y ¿qué es lo que ese título dispone?

El principio de publicidad es, como veremos, el principio registral por excelencia, único que no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad. De acuerdo con ese principio, en derecho alemán, lo no inscrito no existe. En México, su alcance no es tan radical: lo no inscrito sí existe y produce efectos entre los otorgantes y aún respecto de terceros, aunque no puede perjudicar a éstos. De ahí resulta que de los actos inscribibles, el registrado es el que surte plenos efectos, aunque hubiese sido otorgado después que el no inscrito; y si es así, resulta que el principio de prioridad se ha trocado en el siguiente: "Es primero en derecho el que inscribe, no el primero que contrató".

Ya empieza a verse cómo existen dos formas distintas de adquirir la propiedad y los derechos reales sobre ella: la tradicional que podríamos llamar de regla normal del derecho civil, y la más moderna y poderosa (pues triunfa siempre en la colisión), que es la registral.

PRINCIPIOS REGISTRALES

Todos los pueblos modernos cuentan con Registro de la Propiedad Inmueble, sólo que, según el sistema que se siga, cada nación otorga a tales registros, efectos y funciones que fluctúan entre el simple resultado de notificar el derecho inscrito, hasta el de conceder al asiento una fuerza sustantiva, es decir que vale por sí misma sin relación de causa, y cuyo lema es: "lo no registrado no existe".—Los alcances y efectos de la inscripción, dependen de los principios que sustentan al sistema respectivo.

Además de los principios axiomáticos, existen los llamados "racionales"; también de ámbito universal, a los que se llega por deducción silogística, es decir, por inferencia deductiva; pero existen otros, los inductivos, que parten de los hechos para remontarse a los principios generales. Como la verdad empírica se basa en el conocimiento relativo que en un momento dadó tenemos de las cosas, esos principios inductivos sólo tienen valor relativo e histórico.

Los principios que recogemos al estudiar el DERECHO REGISTRAL no son ni axiomáticos ni racionales, sino inductivos; y si no pueden ofrecerse como verdad universal en el campo de la Filosofía, si son válidos en el sistema positivo que se estudia. Tomando la palabra en este sentido restringido, podemos usarla para designar a los PRINCIPIOS REGISTRALES.

Estos PRINCIPIOS REGISTRALES constituyen el fundamento y la fuente inspiradora de todo el sistema. Son indispensables, pues las fincas y los derechos inscritos, así como sus titulares, tienen que someterse a ellos para producir los efectos deseados que se han previsto de antemano; efectos de los cuales el más importante es la creación de una situación de privilegio, de oponibilidad y de verdad registral. Son ellos los que confieren al sistema registral su carácter científico y lógico, permitiéndole, así, alcanzar sus finalidades ordenadamente. Además, no son reglas de aplicación directa, sino postulados que ilustran y explican las leyes que forman el sistema.

El vulgo y el hombre de ciencia discurren por sendas dis-

tintas. El jurista, sin los principios registrales, no podría dominar el sistema, pues su conocimiento sería vulgar y por tanto estéril o nocivo. Además, un principio mal planteado, daña a un sistema. El sistema está moldeado por los principios y éstos están ligados entre sí, recíprocamente y en relación de interdependencia.

Es difícil precisar cuáles y cuántos son los principios registrales. Los autores no se ponen de acuerdo en esto, debido a que como los principios están entrelazados unos con otros, todos tienen corolarios, que a su vez se convierten en principios. En realidad, el hecho de que una idea sistematizada adquiera fuerza, autoridad e importancia en opinión del estudioso, hará que sea elevada por éste a la categoría de principio. Nosotros examinaremos los principios que son aceptados casi por unanimidad por los autores, y emplearemos el vocabulario más en uso para hacer menos confusa la exposición y más fácil y accesible el estudio de las fuentes doctrinales.

Antes de seguir adelante y para resaltar las características y trascendencia de los principios inmobiliarios registrales, que expondré con más detenimiento, voy a extraer al azar, del Código, algunos principios inmobiliarios inspirados en la forma de adquisición extrarregistral, o sea, la estrictamente contractual.

I.—Principio de consentimiento: Para adquirir un derecho real, es necesario un contrato otorgado por el dueño del derecho;

II.—Principio de prioridad: Si un mismo bien o derecho es vendido dos veces, será dueño el que haya comprado primero;

III.—Principio de tracto sucesivo: nadie puede adquirir si no es del dueño.

Estos principios que fueron la verdad legal durante siglos, siguen siendo verdaderos, sólo que condicionados a que la publicidad registral no entre en juego. Por eso, son principios que han pasado a segunda categoría, ya que en caso de conflicto entre un principio de éstos y un principio registral, prevalece implacablemente este último.

Ahora, entremos ya, de lleno, en el estudio de estos tan traídos y llevados principios registrales que tan olvidados están de nuestros jurisconsultos y jueces.

Empecemos con el

PRINCIPIO DE INSCRIPCION

Por inscripción debe entenderse todo asiento hecho en el Registro y el acto mismo de inscribir.

Los diccionarios nos dicen que la palabra proviene del latín "inscriptio", y significa consignación gráfica de algo, para su constancia y recuerdo. Roca afirma que este principio hace referencia al papel de la inscripción en la mecánica de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles.

Los derechos nacidos extrarregistralmente, aunque sean válidos como originados en un título, adquieren al inscribirse mayor firmeza y protección, pues entran en juego los principios de legitimación y de fe pública.

Nuestro interés principal estriba en precisar si la inscripción constituye o no un factor o requisito esencial para que el negocio produzca el efecto perseguido.

Como dice Núñez Lagos, el registro es un objeto parlante; pero lo que el registro dice, varía según el sistema que se adopte. Por ejemplo, en el sistema de las antiguas legislaciones alemanas, la inscripción es un presupuesto indispensable para que se produzca la transmisión, modificación o extinción del derecho. En el sistema francés, que no es más que de transcripción o copia, el efecto del registro es nulo como elemento constitutivo, pues el nacimiento, la transmisión y la modificación de los derechos tiene un valor absoluto fuera del registro, el cual en ese aspecto nada completa. En el sistema alemán actual, la inscripción es indispensable para que se produzca el efecto de transmisión o modificación, cuando la fuente del derecho es un negocio jurídico, mas no así cuando el derecho no deriva de negocio jurídico, sino de la Ley o de un suceso natural (sucesión, ocupación, sentencia). El adquirente no obtiene el derecho real y el enajenante no se desprende de él, sin la inscripción, pues ésta es un elemento constitutivo del derecho.

Entre nosotros (salvo lo que adelante diré respecto a los efectos de la fe pública registral y de algunos aspectos del principio de prioridad), la inscripción no tiene efectos constitutivos. El registro se limita a publicar el acto que extrarregistralmente ha dado ya nacimiento al derecho que se inscribe, es decir, declara, exterioriza y publica un derecho que ya existe en la realidad jurídica por obra y gracia del título. Por eso se le llama sistema declarativo. Wolf dice que la inscripción declarativa es rectificadora del contenido registral, porque lo pone de acuerdo con la realidad extrarregistral.

Nuestro registro es inútil entre las partes contratantes. Sirve

para proteger a lo terceros. Al establecer el Artículo 3003 del C. C., el principio de que los documentos registrables no inscritos sólo producirán efectos entre quienes los otorguen y no perjudicarán, pero sí aprovecharán al tercero en cuanto le fueren favorables, admite claramente la existencia y validez de los derechos inscribibles, no obstante que no se hayan registrado. La sanción contra el que no inscribe, no es la inexistencia, como sería el caso si nuestro sistema fuese constitutivo, sino la falta de efectos en perjuicio de tercero; pero reconoce que el derecho existe, ya que de otro modo no podría producir efectos entre partes ni a favor de tercero.

Suele afirmarse que la inscripción tiene valor constitutivo tratándose del derecho de hipoteca; y eso proviene del error de transponer a nuestro derecho todos los principios que rigen en España sin ver si le son aplicables.—El artículo 1875 y otros del Código Civil Español preceptúan que la inscripción de la hipoteca es indispensable para que ésta quede “**validamente constituida**” y lo mismo dicen los Artículos 146 y 159 de la Ley Hipotecaria, al hablar de que el registro es necesario para que la hipoteca quede “**válidamente establecida**”. No cabe duda, pues, que la inscripción de la hipoteca, tiene, en España, carácter constitutivo, pues sin ella el derecho de hipoteca no nace (en contra, Núñez Lagos y Sanz); pero en México es enteramente otra cosa. En primer lugar, ya nos lo dijo el Artículo 3003 al establecer el principio de que la falta de registro produce el resultado de privar al acto de efectos contra tercero; pero como si ese principio general no fuera suficiente, al tratar de la hipoteca, el Artículo 2910 preceptúa que ésta, “para producir efectos contra tercero, necesita siempre de registro”. Igualmente los Artículos 2921, 2922 y 2925, hablan siempre de que si no se registra el acto relacionado con la hipoteca, no surtirá efectos contra tercero.

Existe, sí, en el sistema mexicano, pero sólo para la seguridad del tráfico, una inscripción cuyo efecto constitutivo es aún superior y más contundente que el que acabo de explicar. Me refiero al juego de la fé pública registral, del cual trataré al hablar del principio que lleva este nombre y que ahora solo menciono para expresar que en virtud de él, el contenido del asiento, se reputa íntegro y exacto, o sea verdadero, aunque pudiera no serlo porque fuera contra la realidad jurídica. Esta presunción se ha establecido en beneficio del adquirente a título oneroso y de buena fé. En este caso, la inscripción, al atribuir al asiento una validez “*juris et*

de jure" independiente de la validez y aún de la existencia del título que pudo haberlo creado, otorga a la inscripción una **sustantividad** de jerarquía superior a la inscripción constitutiva común, ya que la substantiva es una inscripción autónoma que vale y se impone únicamente por la apariencia en su contenido. En virtud del funcionamiento de la fé pública registral el tercero adquirente de buena fé y a título oneroso, se convierte en propietario por obra exclusiva del registro contra todos los principios del derecho civil relativos a las fuentes de la obligación.

Voy a tratar, ahora, del carácter facultativo de la inscripción entre nosotros.

Comparemos nuestro derecho con los extranjeros.

Desde el punto de vista que ahora abordamos, se podrían dar dos casos extremos: o la inscripción es forzosa en sentido estricto y entonces es impuesta coercitivamente, en plazo perentorio, con sanciones y con registro de oficio en caso de rebeldía; o bien es facultativa, voluntaria, quedando el derecho más o menos igual sin el registro que con él. Como en casi todas las materias, debemos buscar el justo medio. El sistema de nuestro Código es el del término medio: la inscripción es voluntaria, pues el titular, no está obligado a registrar su derecho. Además, requiere solicitud de quien tenga facultad para solicitarla (principio de rogación): el registrador no puede registrar de oficio, salvo casos excepcionales en que existe interés de tercero. Sin embargo, como lo que desea el titular es que su derecho surta efectos "erga omnes" y no sólo "inter partes", tendrá que registrar. De esto resulta que siendo el registro una necesidad para que el derecho se desenvuelva con todo su vigor y alcance, tendremos que calificar la inscripción de necesaria; no en el sentido estricto que le dimos hace un momento, de coactiva, sino en el de "indispensable".

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Aunque nació como reacción a las hipotecas tácitas y generales, hoy abarca todas las situaciones que atañen al registro en general y a la inscripción en particular, desde el punto de vista de la finca, del titular y del derecho inscrito.

No es posible la publicidad registral si no se determina con precisión el bien sobre el cual recaen los derechos. Por eso ya se ha llamado a éste el principio de DETERMINACION, nom-

bre más conveniente quizás que el que ahora se le da, nacido por oposición a la "generalidad" de las hipotecas.

Por aplicación de este principio, en los asientos deben aparecer inscritos con precisión: la finca de que se trate (base física); el derecho que sobre ella recae (contenido jurídico y económico); y la persona que puede ejercer el derecho (titular).

Para lograr lo anterior, debe llevarse el registro por fincas, precisando la naturaleza del derecho y su titular. Por regir entre nosotros el sistema de folio real, se abre un registro para cada finca, describiéndola con sus circunstancias, cualidades y destino. Sólo con la descripción de las partes integrantes de la finca y con la colaboración de un buen catastro, se logra la mayor perfección en este sistema.

También debe determinarse con todo cuidado el contenido económico (valor) y la base de los derechos inscritos. Hay derechos como el usufructo, la hipoteca, etc., que por estar reglamentados ampliamente por el Código y existir con relación a ellos abundante doctrina, basta mencionarlos para determinar su naturaleza y alcances legales. Cuando los derechos son de tipo innominado, es decir de efectos no reglamentados por la ley, se impone precisar todas las circunstancias y caracteres del derecho. (V. gr. caso del fideicomiso).

Por último, no se puede prescindir de la concreción del titular registral, o sea de la individualización del adquirente del derecho inscrito; y consecuentemente, cuando haya dos o más copropietarios, es forzoso determinar matemáticamente la parte alícuota que a cada uno corresponde.

La finca, por ser inmutable, es el fundamento de todo buen sistema de registro. Tanto el derecho como el titular tienen que vincularse con ella. Estos cambian y se extinguen, pero la finca permanece invariable. Nada importa que un crédito tenga un gran valor si la finca que lo garantiza no alcanza para pagarlo. Poco importa quién es el dueño de la finca, pues lo que importa es que ésta responda económicamente.

En nuestro derecho encontramos aplicaciones del principio de especialidad, en el Artículo 36 del próximo reglamento del Registro Público que dispone abrir un registro particular a cada finca; en el 3015 del Código Civil vigente y en los Artículos 3053 y 3055 del proyecto de reformas ya publicado, que hablan de lo que debe ser y contener la inscripción; en el Artículo 2919 del Código vigente, que prohíbe las hipotecas tácitas y generales; en el 2912

que obliga a determinar la porción del crédito por la que responde cada finca cuando sean varias las hipotecadas en garantía del mismo; y en muchas disposiciones legales y reglamentarias ya que, como he dicho, la especialidad atañe a todo lo que es finca, derechos sobre ella y titulares registrales.

PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

Siempre que se hace una inscripción sobre la base de una instancia, ésta ha de fundarse en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho. Este consentimiento es la declaración de que se autoriza a la Oficina del Registro para practicar una inscripción determinada, o bien, es la consecuencia lógica de un convenio entre partes. En cierto modo, este consentimiento constituye un negocio jurídico de disposición, porque con la inscripción consentida empeora la posición jurídica del que consiente.

Sólo puede consentir el que puede disponer del derecho afectado. Por tanto, únicamente puede consentir el verdadero titular. El principio del consentimiento consiste en que para que el registro se realice, es suficiente un acuerdo de voluntades entre el transferente y el adquirente. Así, las enajenaciones, cargas y extinciones de los derechos, se producen por convenio entre las partes.

En México rige este sistema, llamado del consentimiento, creación de la Escuela del Derecho Natural. Según él, el mero consentimiento o título, es suficiente para transmitir la propiedad; y como el consentimiento implica la obligación de entregar y basta que la entrega sea ficticia o simbólica y además la misma entrega va implícita en el propio consentimiento, éste resulta suficiente para producir la transmisión de la propiedad.

Este sistema da al traste con el otro, ya anacrónico, conocido con el nombre "del título y del modo", aun muy vigoroso en España.

La doctrina de que para adquirir el dominio de las cosas hacían falta dos elementos: el título (convención entre las partes) y el modo (tradición), proviene de los romanistas del Derecho Intermedio. El contrato creaba la obligación de transmitir la propiedad, pero no la transmitía. La propiedad se adquiría por la tradición, que se integraba por dos elementos también: el espiritual: "animus transferendi et accipiendi dominii" (intención) y el "corpus" o entrega material de la cosa.

Los alemanes inventaron la teoría del consentimiento subs-

tantivo que revivió la tradición plena romana y que supone como elementos: 1o.—El acto causal (contrato): "causalgesellschaft", negocio previo que crea la obligación pero no transmite la propiedad; 2o.—El contrato real o investidura: "auflassung", que desempeña el elemento del "animus"; y 3o.—La inscripción en el registro o "cintragung", que substituye al "corpus".

Aunque se afirma la posibilidad de que basados en el principio de libre contratación pudiera aceptarse entre nosotros el contrato abstracto, presentaría tales dificultades y problemas, que más valdría no intentarlo. Además, dado el sistema de consensualismo que nos rige, sería ocioso pensar en introducirlo en el derecho mexicano.

De todo lo expuesto hay que concluir también que debemos rechazar la teoría del "consentimiento formal" que entraña una manifestación hecha al registrador por la persona a quien perjudica un derecho real o su extinción, en el sentido de que consiente en que se constituya o extinga en el registro, sin basarse en ningún convenio, causa o título.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO O CONTINUO

Es un principio de sucesión, de ordenación. Según él los asientos del registro deben formar una serie eslabonada, de forma a que toda transmisión o extinción de derechos aparezca como resultado de la voluntad del titular inscrito. De ello resulta que este principio no puede aplicarse a las adquisiciones originarias, tratándose de las que lo son conforme a las reglas del derecho civil (pues el derecho no deriva en tales casos de la voluntad del anterior titular, si es que éste existía) o de las que sean originarias desde el punto de vista meramente registral, es decir, el caso de primera inscripción que se conoce con el nombre de "INMATRICULACION".

Del principio del tracto resulta, por una parte, la posibilidad de inscribir los actos que provengan del titular inscrito, y por otra, la prohibición de registrar los que no emanen de él. El tracto contribuye de modo importante a lograr la coincidencia del mundo registral con el mundo real; y como esa finalidad es de primordial importancia, resulta que la aplicación de este principio contribuye a justificar el de "legitimación", que atribuye exactitud a los asientos registrales. El problema de que el titular aparente no sea

el verdadero propietario, es materia de los principios de legitimación y de fe pública registral.

El nuevo Artículo 3019 del Código Civil enuncia el principio del tracto sucesivo con estas palabras: "para inscribir... cualquier título, deberá constar previamente inscrito... el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de inscripción de inmatriculación". El requisito de que el título esté "previamente" inscrito, no impide que se inscriba "a la vez", lo que se conoce con el nombre de tracto comprimido o abreviado.

Vemos que con la aplicación del tracto continuo no puede interrumpirse la cadena de asientos y así, resulta que el registro nos cuenta la historia completa de la finca y de los sucesivos titulares que ha tenido; pero esa historia tiene que contarse sin saltos.

Del principio del tracto son corolarios los siguientes: Para cambiar la titularidad debe constar el asiento del transmitente, sea previamente a la transmisión o cuando menos antes de la inscripción del adquirente; no podrá inscribirse un gravamen sin que previamente o a la vez esté registrada la finca sobre la cual recae; es indispensable que el derecho que se va a cancelar obre inscrito con anterioridad, etc.

El tracto se entrelaza con otros principios registrales: con el de legitimación, porque el titular tiene a su favor la presunción de que puede disponer del derecho; con el de consentimiento, porque sin la voluntad del titular no puede operarse variación alguna en la titularidad; con el de prioridad, ya que por la impenetrabilidad del registro, la presencia en el asiento de un titular sobre una finca, impide que se inscriban otros titulares respecto del mismo bien; con el de legalidad, porque obliga al registrador que califica, a desechar el título cuando intenta interrumpirse el tracto.

(Es curioso cómo se descubre la interdependencia de los principios registrales cuando se les analiza con miras a encontrar los puntos de contrato que entre ellos existen).

Debemos concluir, de todo lo dicho, que el principio del tracto sucesivo es un derivado del principio del consentimiento, por el cual el titular del registro queda inmunizado contra todo cambio en su derecho, que no sea consentido por él.

PRINCIPIO DE ROGACION

El registrador no puede efectuar la inscripción por el hecho de que conozca la existencia de actos o hechos que en alguna forma

alteren el contenido de un asiento registral. Para que esté en actitud legal de hacerlo, se requiere que haya una manifestación de voluntad, una instancia.

Aunque el registro es una institución de orden público, cobija intereses de orden particular y por lo tanto la ley exige que los particulares sean quienes soliciten la inscripción.

A esta necesidad de una petición, solicitud o instancia, se denomina "principio de rogación".

Está consagrado en el Artículo 3010 del Código Civil y en el nuevo Artículo 3018, que lo enuncia con estas palabras: "la inscripción... puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir... o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate".

Del texto del Artículo 3012 del Código Civil se desprende que la simple presentación del título satisface la exigencia de la rogación. No es, pues, necesaria una petición escrita, ni siquiera verbal, dirigida al registrador. Bastará la mera presentación del documento, la entrega directa, para que el registrador quede obligado a iniciar el trámite registral extendiendo asiento de presentación, sin perjuicio de que al calificar en su oportunidad, inscriba en definitiva, suspenda o deniegue el registro.

El Artículo 3017 del Código Civil establece que el registro producirá sus efectos desde el día y la hora (es decir desde el momento) en que el documento hubiese sido presentado. De ahí el juego del Artículo 3018 que reglamenta los avisos preventivos, con los cuales se asegura la prioridad que corresponde, mientras se presenta el título definitivo ya plenamente requisitado.

Hay sin embargo un caso en que la rogación debe hacerse expresamente, sea por escrito o verbalmente, y es cuando el interesado desea que el título se inscriba parcialmente, lo que es posible dado que la inscripción, como ya lo vimos, no es obligatoria entre nosotros. No hay ley que exija esta petición expresa, pero la naturaleza de las cosas nos obliga a indicar al registrador qué parte del título debe quedar sin registro, pues de otra manera el registrador estaría obligado a inscribirlo todo. Pueden darse infinidad de ejemplos en que pudiera presentarse este caso. Los más notables podrían ser los de títulos que se refieran a varias fincas o a varias garantías y el titular o acreedor por razones específicas y aún por pacto con su contraparte no deseara que se inscribiera alguna de las fincas o alguna de las garantías.

Al hablar la ley de que la simple presentación producirá todos

los efectos legales, debe entenderse que la entrega del título no tiene que ser hecha forzosamente por el "interesado" ni por su representante. De ahí concluimos que cualquier persona puede hacer la presentación del título al registro. Esta es, por lo demás, la práctica que todo el mundo sigue.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD

Así como los principios de legitimación y de fe pública registral no se conciben sin que haya oposición entre el mundo tabular y la realidad jurídica extrarregistral, así también el principio de prioridad no tendría razón de ser sin la posibilidad de que coexistan dos o más títulos contradictorios.—De nada serviría precipitar la llegada a una meta si nadie le disputa a uno la primacía. El principio de prioridad sólo puede funcionar cuando hay derechos que se excluyen entre sí por no poder coexistir (impenetrabilidad o preclusión) o que piden puesto diferente (rango). Al dirigirse al Registro con las mismas pretensiones de preferencia dos títulos contradictorios, se impone fijar cuál de ellos debe estimarse preferente. La impenetrabilidad registral corresponde al principio de física según el cual dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar en el espacio. Por todas estas razones, este principio de prioridad abre las puertas del sistema registral a la regla que dice: "prior tempore potior jure", sólo que en vez de "es primero en derecho el que es primero en tiempo", la regla se transforma en ésta: "Es primero en derecho el primero en registrar" o, lo que es lo mismo, la fecha del otorgamiento del título, cede el lugar preferente a la fecha del asiento. Este principio de prioridad existe en todos los sistemas registrales; y entre nosotros, el nuevo Artículo 3013 del Código Civil lo establece en estos términos: "la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derecho, se determinará por la prioridad de su inscripción en el registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución". Para que haya colisión es indispensable que los dos títulos se refieran a la misma finca o derecho. El caso más notorio es el de la doble venta. Conforme al Artículo 2266 del Código Civil, prevalecerá la venta que primero se hubiese registrado. La otra venta, aunque sea de otorgamiento más antiguo, queda excluida, pues consecuencia de los principios de prioridad y de especialidad es la regla contenida en el artículo 3009 del Código Civil conforme al cual "no pueden los bienes raíces o los derechos reales... aparecer inscri-

tos a la vez en favor de dos o más personas distintas, a menos que éstas sean copartícipes”.

Hay sin embargo, derechos sobre una misma finca, que aunque son incompatibles, no se excluyen, sino que se admite su registro en el orden que sean presentados y sin consideración a la fecha de su otorgamiento. El ejemplo típico de este caso es el registro de varias hipotecas sobre la misma finca. Aquí no hay impenetrabilidad, pues si bien es inadmisibles la coexistencia de dos dominios sobre un mismo bien, en cambio, el registro de una hipoteca no impide la inscripción de otras, aunque el resultado de que se inscriban todas sea que el valor económico de la garantía, irá descendiendo mientras más bajo sea el puesto que ocupe. De esta manera, el principio de prioridad determina el **RANGO**, que resulta ser la relación en que un derecho se halla frente a otros derechos. El rango no es un derecho, pero la preferencia que de él deriva se resuelve en derechos preferentes que otorgan al derecho real correspondiente una ventaja de orden patrimonial. De ahí que estos derechos de rango sean negociables y objeto de permutas, reservas (siempre a favor del deudor) y renunciaciones. Esto constituye el rango variable, en contraposición al antiguo rango fijo.

Si examinamos los efectos de la aplicación de este principio, veremos que produce una sustantividad, tanto en el caso de preclusión, como en el de rango. En efecto, el que compró en segundo lugar y no registra, nada adquiere, puesto que habiendo salido la cosa del patrimonio del vendedor al ser vendida por primera vez, la segunda venta es nula. No obstante, si el segundo comprador es el primero en registrar, excluye la posibilidad de que la primera venta se inscriba, y, de este modo, aquélla “prevalecerá” sobre ésta (Artículo 2266 del Código Civil). Esta sustantividad que produce la prioridad, es una consecuencia y aplicación del principio de legitimación.

Lo mismo sucede con la segunda hipoteca que viene a ocupar el primer lugar si se inscribe primero. (Y siempre que se hubiere otorgado con el carácter de primera).

PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Tiende este principio a obtener la concordancia del mundo registral con la realidad jurídica. Esa finalidad se logra únicamente si se impide el ingreso al registro de títulos que no sean

válidos y perfectos. El medio para conseguir esto último, consiste en someter los títulos que se presentan para inscripción, a un examen cuyo objeto es determinar, antes de proceder al registro, si el título tiene algún defecto que justifique la suspensión o denegación de la inscripción.

Esta intervención inquisitiva del registrador, se conoce con el nombre de **CALIFICACION** registral.

El Artículo 3013 del Código Civil vigente preceptúa que el registrador inscribirá, si encuentra que el título presentado es de los que deben inscribirse, lleva las formas intrínsecas exigidas por la ley y contiene los datos necesarios para hacer el registro. Agrega que en caso contrario, devolverá el título sin registrar, siendo necesaria resolución judicial para que el registro se efectúe.

Más técnico es, claro, el Artículo 3021 del nuevo proyecto de reformas. Dispone que los registradores **CALIFICARAN** los documentos que se presenten para inscripción; y fija los casos en que ésta debe suspenderse o denegarse, que son aquellos en que el título presentado no es de los que deben registrarse, o cuando no reviste las formas extrínsecas; cuando no conste la capacidad de los otorgantes, o sea notoria su incapacidad, y otros que es innecesario repetir aquí.

SEGUNDA CONFERENCIA

Fué tan amplio el tema que se me encomendó de "Principios Registrales" que el jueves pasado tuve que mutilar un poco mi texto primitivo, al ir haciendo la exposición; y aún así, me vi obligado a hablar con demasiada premura, para no prolongar más de lo debido, mis explicaciones.

Hoy, espero que esta charla les interesará más, pues no sólo el tema es más sugestivo —en verdad, para mí, es apasionante— sino que contaré con más holgura para exponerlo.

Hoy es cuando más voy a destacar el campo del Derecho Civil puro —de la realidad vital, de la libre contratación—, del campo del Derecho Registral. Hoy vamos a deambular por esos dos mundos que hacen tan atractivo y fascinante el tema del Registro Público.

Intencionalmente he dejado para el final los principios de legitimación y de fe pública registral que si no puede decirse que son los más importantes —ya que todos los otros son igualmente indispensables para que el Registro funcione eficientemente—, si son, sin duda alguna, los de mayor trascendencia y en los que se finca ni más ni menos que una forma de adquirir el dominio sobre los bienes raíces y los derechos reales sobre ellos.

Hablemos primero del

PRINCIPIO DE LEGITIMACION

Puesto que en el sistema de folio real se lleva, como ya dije, la historia completa de las fincas, resulta que en el Registro surge un mundo aparte, en el que los derechos reales nacen, se desarrollan y se extinguen; es el mundo de la publicidad, o sea el tabular, el registral. Pero como es posible que las inscripciones puedan no coincidir fielmente con la realidad jurídica, resulta que se desarrollan dos mundos que viven simultáneamente. En cada uno de esos mundos, hay nacimientos, transmisiones y extinciones de

derechos reales relativos a una misma finca, y en ellos viven también la posesión y desposesión de los respectivos titulares. Estos mundos se denominan el registral (llamado también tabular), y el extrarregistral o de la realidad jurídica, de la realidad vital.

En rigor, si no fuera posible la divergencia entre el mundo de la realidad jurídica y el mundo registral, de nada serviría el registro público. Por eso y aguijoneado por la clandestinidad de las cargas, —o sea por la disimulación de la realidad, por la divergencia entre lo real y lo aparente—, nació el registro. Cuando estos dos mundos coinciden, no hay problema: pero si cesa de haber armonía entre ellos, surge un conflicto.

La realidad jurídica siempre es verdad. Donde puede haber inexactitud, es en el registro. Y ¿quién ha de prevalecer? ¿Quién triunfará en esta colisión?. La respuesta tiene que producir asombro entre los no iniciados, pues es innegable que se impone el mundo del registro cuando entra en juego la protección, la seguridad del comercio jurídico.

Como la estadística demuestra que la inexactitud del registro es la excepción, se justifican dos principios registrales: el de la presunción de la exactitud del registro, conocido con el nombre de principio de legitimación; y el de fe pública registral, que es el de la protección a favor del que confía en el registro, aunque éste resulte inexacto. —Estos principios los hacen derivar los autores del principio de mayor jerarquía, llamado de publicidad, y que Roca Sastre designa como el "principio superior de exactitud del registro".

El texto del nuevo Artículo 3010 del Código Civil, que fué publicado en el Diario Oficial de 18 de enero de 1952 y que aún no entra en vigor, establece que el derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada en el asiento respectivo; y agrega que se presume también que el titular de una inscripción de dominio o posesión tiene la posesión del inmueble inscrito. —He aquí como nuestra ley reconoce y precisa el principio de legitimación.

El diccionario nos dice que "legitimar" es justificar la verdad y la calidad de una cosa conforme a las leyes y define lo legítimo como lo que está conforme a las leyes o es genuino y verdadero. En derecho registral llamamos legitimado el derecho que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, de integridad y de exactitud, que le concede mayor efectividad jurídica.

Las escrituras notariales legitiman los actos y hechos a que se refieren, al otorgarles una presunción de existencia que los exonera de la prueba. En rigor esto de legitimación no es más que un traslado de la prueba.. El legitimado no tiene que probar nada.

No puede existir la legitimación en los sistemas de inscripciones constitutivas puesto que en ellos el derecho nace con la inscripción. Para que pueda haber legitimación es indispensable que el derecho haya nacido fuera del registro. Al ser inscrito, ese derecho adquiere una presunción "juris tantum" de existencia y titularidad, a favor de aquel a cuyo nombre se registró. Eso quiere decir que la presunción puede ser destruída con prueba en contrario respecto del titular; no así frente al tercero adquirente de buena fe y a título oneroso, pues al entrar en juego el principio de fe pública registral, la presunción se convierte en presunción "juris et de jure", o sea que ya no admite prueba en contrario.

Si la Ley reconoce dos clases de propiedad: la tabular y la extrarregistral, es exclusivamente por necesidad de la seguridad del tráfico. Por eso no debe presumirse nunca que la legitimación beneficia personalmente al titular cuyo derecho, por estar "legitimado" se presume existente, ya que éste, por haber sido parte en el acto que originó el derecho que se inscribió a su nombre, no debe presumir nada, sino que debe saber y sabe cuál es la relación jurídica que dió nacimiento a su derecho extrarregistralmente, cuyas causas de invalidez nunca quedan convalidadas por el registro. Si el derecho no pertenece al titular, él lo sabe o, cuando menos, debe saberlo; y por tanto, no puede disponer de él, no puede transmitirlo a nadie.

Por eso la Ley nunca ha sancionado ni menos fomentado el que un titular registral disponga de su derecho que en realidad pertenece a otro dueño.

Cuando el titular dispone, a sabiendas de que no es dueño, incurre en responsabilidad penal. Además del fraude común, puede existir fraude a la ley, al ejecutar un acto que produce un efecto prohibido por una norma jurídica (que podría ser, verbigracia, no vender lo ajeno) al amparo de otra Ley que persigue una finalidad distinta (la legitimación con miras a dar seguridad al tráfico). El que, así actuara, atacaría precisamente a la seguridad del tráfico.

También por lo que hace a la fuerza legitimadora del registro, tenemos tres sistemas: dos extremos y uno más, el intermedio, que es el mejor y mismo que rige entre nosotros.

PRIMER SISTEMA.—En este sistema, el registro es propiamente inútil, pues teniendo carácter exclusivamente informativo, en caso de conflicto entre el derecho inscrito y la verdadera titularidad, o sea la de la realidad jurídica, prevalece ésta. De nada sirve el registro como instrumento legitimador, pues la titularidad "aparente" que otorga, no está protegida, no está "legitimada", no es propiamente titularidad. El único mundo que aquí existe, es el extrarregistral, el de la realidad jurídica.

SEGUNDO SISTEMA.—Es el que rigió en varias partes de Alemania, antes de que entrara en vigor el Código Civil Alemán. Así como en el sistema tradicional romano el adquirente se vuelve propietario por obra y gracia del título, o sea del contrato adquisitivo, dentro de este segundo sistema, el propietario surge como tal, por obra y gracia de la inscripción. Ya lo vimos al hablar de las inscripciones: en este sistema, el registro tiene un carácter constitutivo. Aquí, aunque suene a paradoja, el mundo real no existe. El único mundo que se reconoce es el tabular, que surte efectos contra todos: contra las partes y contra los terceros. No se puede hablar aquí de un derecho "legitimado", puesto que no se puede "legitimar" lo que no existe. En este sistema, nada existía antes de la inscripción, y el derecho nace con ésta.

TERCER SISTEMA.—Siendo intermedio, este sistema no excluye ninguno de los dos mundos: admite la existencia, validez y efectos del derecho extratabular y reconoce fuerza a la inscripción; sólo que, con miras a la seguridad del tráfico jurídico, "legítima" el derecho tabular admitiendo la prueba en contrario ("juris tantum") y permitiendo que el derecho del titular aparente quede destruído por el del mundo extrarregistral, o sea por el verdadero titular. Así, el ejercicio de una acción contradictoria del dominio ejercitada por el titular real contra el aparente, debe entablarse juntamente o después de la demanda de nulidad de la inscripción misma; y si obtiene sentencia favorable, logrará destruir la falsa apariencia tabular. (Artículo 3008 del Código Civil vigente, y nuevo Artículo 3010, ya publicado).

En el caso propuesto, se ve que están en juego los intereses de los directamente involucrados; que hay colisión entre dos actuales titulares: el verdadero, del mundo real, y el aparente, del

mundo tabular. Y es ésta la razón por la cual triunfa en el conflicto el mundo de la realidad jurídica.

Otra cosa será si entra en el escenario un tercero interesado. Si ya no se trata de que R, titular real, reclame a T, titular tabular aparente, sino al tercero que de buena fe y a título oneroso adquirió de T su derecho, entonces, por motivos de seguridad jurídica, se mantendrá en su derecho a éste tercero, o sea, que triunfará la realidad tabular.

Vivimos, pues, en un sistema de presunción de verdad del asiento registral. Cuando tal presunción de veracidad admite prueba en contrario, es provisional y rige mientras no se demuestre que es falsa. Este es el principio de legitimación propiamente dicho. Cuando la presunción es "juris et de jure", o sea inatacable, significa que hemos salvado una barrera y ya estamos moviéndonos en el campo del principio de la "fides pública".

Ambos principios sientan una presunción de verdad, pero difieren en lo siguiente:

I.—La presunción admite prueba en contrario en el caso de la legitimación, no así en el de la fe pública;

II.—En el juego de la fe pública, la presunción funciona respecto del tercero adquirente que reúna las condiciones exigidas por la Ley, como veremos al exponer ese principio; mientras que en el de la legitimación, funciona respecto a todo el que tenga el carácter de titular registral;

III.—El principio de legitimación beneficia y perjudica a cualquier titular registral; y el de la fe pública únicamente se da en beneficio del tercer adquirente calificado.

Roca Sastre afirma que para no complicar las cosas hay que continuar usando la nomenclatura corriente, misma que he estado manejando; pero que en rigor, —y en esto estoy enteramente de acuerdo—, al "principio de publicidad" o "principio superior de presunción de exactitud registral", debía llamarse "principio de fe pública registral", el cual se desdoblaría en dos, que serían: el "principio de inatacabilidad registral", cuando se mantiene el derecho a toda costa a favor del tercer adquirente calificado; y el de "legitimación", cuyo nombre se seguiría usando para cuando la presunción de exactitud se mantiene provisionalmente y mientras no se pruebe que se opone a la realidad jurídica.

En verdad, el principio superior de presunción de exactitud del Registro debiera llamarse de Fe Pública Registral, pues fe, en

sentido corriente de creencia en lo que no se ve, —actitud pasiva—, expresa una idea no sólo distinta sino casi opuesta a la que expresa "Fe Pública", sea notarial, registral o de otro tipo; pues si la primera indica una disposición libre del ánimo para creer en algo, la fe pública, en cambio, constituye un imperativo jurídico que obliga a estimar como auténticos los hechos a ella sometidos. Fe pública no es, pues, creencia o convicción: es verdad oficial que se impone y a todos obliga coactivamente, tratándose de simples particulares, de litigantes o de jueces y magistrados. Es por eso que la fe pública registral supone la exactitud e integridad del asiento, es decir, del derecho del titular (aparente) registral.

Y si inmunidad significa libertad, exención de ciertas cargas, o inatacabilidad, quizá sería más conveniente designar al principio de inatacabilidad registral como "principio de la inmunidad registral". Entonces, en lugar de hablar, como ahora, de un principio superior de publicidad que se desdobra en dos: el de legitimación y el de fe pública registral, tendríamos el principio superior de fe pública registral, el cual se desdoblaría en dos: el de legitimación (cuya nomenclatura no variaría), y el de "inmunidad registral".

No hay que perder de vista que el principio de legitimación es presupuesto indispensable de la fe pública registral, pues si el titular puede disponer a favor del tercero calificado, es sólo porque el derecho del transmitente ya estaba "legitimado".

Por lo que hace al ámbito del principio de legitimación, hay que aclarar que abarca únicamente la existencia, titularidad y extensión del derecho real, así como su inexistencia; mas no abarca a los datos de carácter físico de las fincas, ni a los referentes al estado civil, ni a los derechos de crédito. Consecuentemente, la legitimación no garantiza que una finca sea mayor o menor de lo que es, ni que tenga otra forma, ni que sobre ella existan construcciones o mejoras. Tampoco otorga capacidad a su titular incapaz (como por ejemplo, si se es menor de edad), para disponer del derecho.

Es igualmente ilícito presumir del principio de legitimación, "a contrario sensu" que el derecho real no inscrito no existe, ni tampoco que ha existido un derecho real cuya inscripción ha sido cancelada.

De la presunción de existencia y pertenencia del derecho inscrito, se deduce que es obligatorio tratar al titular aparente como si realmente fuese el dueño del derecho, mientras no se demues-

tre lo contrario. Tratar al titular como si fuera dueño del derecho inscrito es admitir necesariamente que pueda actuar como propietario. Esta presunción, que se apoya en la apariencia del registro, es precisamente lo que decimos estar "legitimado"; pero estar legitimado no es estar facultado para transmitir el derecho. La facultad de disposición únicamente puede atribuirse al verdadero dueño; y no porque en caso de conflicto, por el interés general de la seguridad jurídica, le damos mayor fuerza o jerarquía al derecho inscrito, dejamos de afirmar que el único dueño verdadero es el de la realidad jurídica extrarregistral. No hay que olvidar, pues, que nosotros afirmamos que el derecho se constituyó en la escritura y no por la inscripción; y que si es posible hablar siquiera de legitimación, es imprescindible que previamente a ser legitimado, exista un derecho, ya nacido. Primero es el ser, después, el ser legitimado.

PRINCIPIO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL

Toca ahora su turno al principio de la Fe Pública Registral que, como ya les dije, podríamos llamar el "Principio de la Inmunidad Registral".

Como el de legitimación, este principio responde a una necesidad proveniente de la discordancia entre el mundo vital o de la realidad jurídica, y el mundo tabular.

La Fe Pública Registral da lugar a que en ciertos casos y para garantía del comercio jurídico, se haga prevalecer el registro inexacto sobre la realidad jurídica, lo que ocasiona la substitución de la facultad de disposición por el contenido registral.

De esa manera, el conocido principio contenido en el Artículo 3003 del Código Civil, de que los documentos no registrados no producirán efectos contra tercero, —presunción negativa de la INTEGRIDAD y veracidad del Registro—, se completa con el del Artículo 3007 que establece una presunción positiva de su EXACTITUD y veracidad.

En México, el derecho real nace, se constituye, vive y muere, en el ámbito de la vida jurídica, de la libre contratación, del consentimiento, o sea, extrarregistralmente; y la inscripción lo DECLARA públicamente, otorgando a los derechos inscritos, según las circunstancias, efectos distintos. Y los actos viciados no se perfeccionan por el Registro (Artículo 3006 del Código Civil).

Lo que se acaba de exponer es la regla; pero en casos de excepción, para la seguridad del tráfico jurídico, se concede a ciertos asientos **efectos de substantividad** y se llega a admitir el caso de que el titular registral transmita algo que no está en su patrimonio. Esto, que es la aplicación del principio de la fe pública registral, es posible entre nosotros; gracias al artículo 3007 del Código Civil. Según este precepto, aquél que aparece como titular de un derecho puede transmitirlo válidamente (aunque no le pertenezca, pues lo adquirió (?) como consecuencia de un contrato ineficaz), siempre que el adquirente reúna ciertas condiciones que justifiquen su protección.

Voy a dar lectura al precepto a que me refiero:

“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 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”.

Si examinamos detenidamente el texto que acabo de leer, concluiremos que los requisitos, todos indispensables, para que opere esa protección registral, son los siguientes:

I.—**Que el derecho del transferente esté registrado.** Puesto que existe el principio de legitimación que nos faculta para presumir que el derecho registrado existe y pertenece a su titular, es requisito indispensable que el transferente sea precisamente el titular registral. Esta apariencia justifica la confianza del adquirente y lo mueve a contratar. Por eso el artículo que comentamos dice que el acto deberá ser otorgado “por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello”.

II.—**Transferencia derivada del derecho inscrito, mediante contrato válido u otro acto traslativo.** Es una aplicación del principio del tracto sucesivo. Por esa razón el titular de un asiento de inmatriculación no está protegido por este artículo. Es natural, ya que, para el que inmatricula, no se puede llenar el primer requisito de la existencia de un previo asiento. El que inmatricula

no tiene antecedente registral en qué basar y justificar su confianza.

III.—Registro del derecho del adquirente.—No debe protegerse al que no desarrolla el esfuerzo mínimo de cumplir con la obligación de registrar. El que no registra no merece ser protegido. Si el principio es adquirir según registro, no habrá adquisición sino hasta que el adquirente inscribe. Por eso el artículo que comentamos dice "una vez inscritos".

IV.—La ineficacia, por cualquier causa que sea (el artículo habla de anulación o resolución), del derecho del otorgante, debe ser "en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo Registro", para que pueda funcionar la protección registral del adquirente. El caso del título anterior no inscrito es consecuencia de la presunción negativa de veracidad e integridad registral (Artículo 3003 del Código Civil) de que ya hablamos; y la hipótesis de causas de ineficacia "que no resulten claramente del mismo Registro" viene a basarse en la misma idea de que lo que no resulta del Registro se considera como no registrado. No sería justo despojar al que registra su derecho, que adquirió confiado en la exactitud e integridad de un asiento vivo, por causas o títulos ocultos. Si, por otra parte, el título del transferente o de sus causantes fuese ineficaz por causas que si aparecieran del Registro, no se justificaría la protección de un adquirente que a sabiendas tomó el riesgo.

V.—Buena fe.—La buena fe, en este caso, consiste en que el adquirente ignore la existencia del título no registrado o las causas de invalidez o ineficacia. Si las conocía, hay mala fe y se le retira la protección.

VI.—Adquisición a título oneroso.—Este es un requisito establecido por razones de equidad. La Ley protege al adquirente a título oneroso porque si éste fuere privado de su derecho, sufriría un grave quebranto en su patrimonio, en tanto que al adquirente a título gratuito sólo se le privaría de un beneficio, sin hacerlo padecer perjuicio alguno; como tampoco lo padecería el que (por ejemplo) donó, pues lo que había dado gratuitamente al donatario ya había salido de su patrimonio, y en nada le afecta económicamente el que el derecho pase del patrimonio del donatario al del causante del donante. Es natural que los adquirentes a título gratuito soporten las acciones que su transferente pueda ejercitar contra ellos por razón del contrato (nulidad de la donación, del testamento, etcétera), así como también deben.

padecer las acciones que otros hubieren podido ejercitar contra el mismo transferente.

Voy a procurar explicar la mecánica de la Fe Pública Registral. Puede explicarse como sigue: se entiende que los contratos nulos no deben registrarse (Artículo 3021, Frac. IV Proy.); pero existen a veces causas ocultas que invalidan los contratos, como los vicios del consentimiento, que por no estar manifiestos, hacen posible el registro. También puede darse el caso, aunque esto ya sea más difícil, de que el registrador no cumpla debidamente con su función calificadora (Artículo 3021. Proy.); se distraiga o se equivoque, e inscriba un acto ineficaz no obstante que los vicios de que adolezca sean manifiestos.

El artículo 3006 del Código Civil y los principios que gobiernan nuestro sistema general de contratación y registro, nos dicen que la inscripción no convalida los actos que sean nulos conforme a las leyes. Aunque el acto nulo se registre, las partes conservan sus acciones; y al declarar el Juez la nulidad del título, deberá ordenar la cancelación del asiento, con lo cual se reviven registralmente los asientos y derechos anteriores. Ese es el sentido del Artículo 3006 del Código Civil, que afecta sólo a la validez del acto y cuyos efectos se limitan (salvo el caso de tercer adquirente de mala fe o a título gratuito) a las partes que intervinieron en el acto nulo.

Hasta este momento, nos estamos moviendo dentro del terreno de la realidad jurídica, y sigue siendo el consentimiento el que gobierna los actos que contemplamos. Este artículo del Código aplica o declara la regla de que ningún acto inválido queda inatacable, ni subsanados sus vicios por el hecho de su registro. Puesto que nosotros nos regimos por el sistema espiritualista que hace depender la transmisión, del consentimiento, no sería lógico establecer que un acto ineficaz se convalidara por el sólo hecho de haber sido (aunque indebidamente) registrado. Lo contrario sería convertir el asiento, que es declarativo, en constitutivo. Y lo más que concede nuestra ley, —entre algunos otros casos, muy contados—, es el efecto de sustantividad a que alude el Artículo 3007 del Código Civil, pero siempre condicionada al cumplimiento de los seis requisitos apuntados. Esta sustantividad, como se ve, es excepcional, cautelosa y condicionada. Otorga efectos que tienen el aspecto de constitutivos a un asiento, únicamente porque toma en cuenta circunstancias muy especiales: la equidad y la mayor seguridad posible en el comercio jurídico.

Aunque el Artículo 3007 no hable más que de anulación o resolución de actos, en realidad en el supuesto previsto por él todas las expresiones "nulidad", "inexistencia", "anulabilidad", "rescisión", "revocación", "resolución" o cualquier otra que exprese ineficacia, tienen sentido equivalente. Lo único que se requiere es que la acción intentada produzca la ineficacia del acto o contrato y, como consecuencia, la cancelación del asiento relativo.

Para una mejor comprensión de la materia, es conveniente poner varios ejemplos y, antes que otra cosa, distinguir los dos casos que se presentan y que son, como se verá, enteramente distintos. Ruego a ustedes me sigan con mucha atención y espero ser claro en mi exposición.

Para que funcione la protección del Artículo 3007 es forzoso que se dé el caso de dos contratos concatenados, en los que el adquirente del primero es el transferente del segundo.

El caso contemplado por el Artículo 3006, que llamaremos contrato UNO en que R. vende a T. (contrato al cual, para mayor facilidad en la exposición calificaremos siempre de nulo, sea cual fuere la hipótesis de su ineficacia) es el caso de transferencia inválida de cosa propia, cuya base está en el juego de las reglas de los contratos libremente consentidos; y el contemplado en el Artículo 3007, que llamaremos contrato DOS y que hipotéticamente será siempre válido, es la situación de transferencia válida de cosa ajena, basada en la fe pública del asiento que no concuerda con la realidad jurídica.

Al contrato UNO no se le puede aplicar el 3007, que sólo se aplica al DOS; y al contrato DOS no pueden aplicársele los efectos del 3006, porque está protegido por el 3007.

Tanto al estudiarse la materia, como al querer aplicar el 2º párrafo del Artículo 3007, se confunde con lamentable frecuencia el contrato UNO con el DOS. A ello se debe la mayor parte de los errores de interpretación y la inexplicable oposición a que desapareciera la frase que acordó suprimir por iniciativa mía, la Comisión Revisora del Proyecto de Reformas del Código Civil publicado en el Diario Oficial de la Federación correspondiente al día 18 de enero del año de 1952, cuya fecha de vigencia se ha prorrogado, por ahora, indefinidamente.

Voy a poner unos ejemplos de ambos contratos, pues sin ellos no es posible comprender el mecanismo de la Fe Pública Registral. En mis ejemplos, llamaré R., titular real, al transferente del contrato UNO (el nulo), y T., a su adquirente (porque será el trans-

ferente del contrato DOS y además es el TITULAR TABULAR protegido). Al adquirente del contrato DOS lo llamaremos el TERCERO (porque en la doble relación contractual que planteo hay 3 personas de las cuales él es la tercera y, además, resulta ser el "TERCERO" adquirente, de buena fe, a título oneroso, así calificado y protegido por la técnica registral).

Ejemplo de contrato UNO

R., titular real y además registral, transfiere a T., un derecho que éste registra. El contrato es nulo por vicio del consentimiento de R., quien puede ejercitar su acción contra T., aunque haya inscrito éste su derecho. Se ve que el contrato UNO (Artículo 3006) es problema, entre partes, de acto nulo. Si se declara la nulidad del contrato y del asiento, revive el asiento a favor de R. PERO no si surge el segundo contrato.

Ejemplo de contrato DOS

T. (que adquirió la finca de R. por contrato UNO, nulo), transfiere su derecho al TERCERO quien, a su vez, registra. Según las reglas generales del Código Civil, esta segunda transferencia es imposible, porque T., al ser nulo su contrato de adquisición (contrato UNO), no era dueño del derecho y por tanto no podía transferirlo. Pero conforme al principio de la fe pública registral (Artículo 3007), el TERCERO está protegido, si se llenan los requisitos que ya he señalado. Así, T., ha vendido al TERCERO válidamente, un derecho que en la realidad jurídica no le pertenecía. Este efecto de la fe pública registral se asemeja a la eficacia de la posesión para los muebles y está basado en la confianza que el TERCERO tuvo en el asiento. El contrato DOS es problema de dominio y protegido no sólo entre partes sino "erga omnes".

ESQUEMA

**CONTRATO
UNO:**
(Del Art. 3006)
de R a T
(Registrado)

nulo, rescindible, anulable, inexistente, revocable, resoluble, ineficaz, "Inter partes" solamente, o "erga omnes", si el contrato DOS no se ha otorgado o inscrito.

- CONTRATO**
DOS:
(Del Art. 3007)
de
T. a **TERCERO**
(registrado)
- I.—De buena fe, oneroso, protegido.
II.—De buena fe, gratuito, sin protección.
III.—De mala fe (conoce causas o título anterior) sin protección, sea oneroso o gratuito.
IV.—Violando ley prohibitiva o de interés público no sólo no protegido, sino no registrable, (Art. 302 Frac. IV Proy.) sea oneroso o gratuito.

La cuestión más debatida y de la cual derivan muchos errores y contradicciones es aquella de si la protección de este artículo debe otorgarse aún en el supuesto de que la causa de invalidez del contrato UNO sea la nulidad absoluta o la inexistencia.

El fantasma de la suplantación de persona y de la falsificación del título, persiguió durante algún tiempo, en los albores de la elaboración de esta teoría, en España, a los intérpretes y expositores; y tras de muchas discusiones, llegó a uniformarse el criterio en el sentido de que había que proteger al tercero adquirente a título oneroso y de buena fe, contra cualquier tipo de invalidez que pudiese afectar al derecho de su transferente registral.

Se decidió, y con razón, que si se trataba de fortalecer la institución del Registro con vistas a la mayor garantía del tráfico, tal finalidad no se lograría si se empezaba a hacer nugatoria la protección registral con toda clase de cortapisas.

Se habla de las monstruosidades y latrocinios que se cometen al amparo de la fe pública registral; de que ésta abandona los principios de justicia por un principio de seguridad; que por proteger a un TERCERO se sacrifica y se despoja al propietario que con esfuerzo y privaciones ha logrado adquirir un derecho que considera intangible por estar registrado.

Pero con tan buenas razones y quizás con mejores argumentos puede hacerse la defensa de la posición opuesta.

En efecto, los principios registrales no se idearon para proteger al falso titular registral, sino al verdadero titular. ¿A quién, sino a éste, protege el principio de legitimación si establece que el derecho registrado se presume que existe y que pertenece al titular? ¿A quién sino al verdadero titular protege el principio del tracto sucesivo, derivado del principio de consentimiento, que protege al titular registral (no al tercero) contra todo título posterior que no haya sido consentido por él? ¿Hay algún caso, uno

sólo, en el que la ley proteja al que comete un fraude? NO. Categóricamente respondo que no. El protegido, en el caso que contemplamos, es el adquirente de buena fe, o sea, aquél a quien se ocultó el fraude; pero el autor de éste sufrirá siempre el peso de las sanciones penales y civiles.

Si enfocamos la cuestión desde el punto de vista del interés del verdadero titular del derecho en la realidad jurídica, o sea el transferente R. en el contrato UNO, se pueden dar varios casos: I.—La causa de la invalidez no es el fraude. Entonces, el caso está fuera del punto a discusión. Y no hay que olvidar que esta hipótesis se dará con mayor frecuencia que la del acto fraudulento ya que sus causas pueden ser muy variadas y no existe el temor a la sanción penal; II.—R. es víctima de fraude, y entonces: 1.—Su asiento no ha llegado a ser cancelado, sea por falta de tiempo o porque el calificador rechazó la inscripción. Conserva todas sus acciones y por tanto los principios de consentimiento y de tracto sucesivo, lo han protegido; 2.—Su asiento se canceló. En esta hipótesis pueden presentarse varios casos: a).—Del registro aparecen las causas de invalidez. Queda protegido el verdadero titular R., y no el TERCERO, adquirente de T., titular aparente; pero falso; b).—Las causas de ineficacia no aparecen del Registro; pero el TERCERO, adquirente, no es de buena fe. Queda de nuevo protegido R., verdadero titular; c).—Las causas de ineficacia no aparecen del Registro, pero el TERCERO, adquirente, lo fué a título gratuito. Sigue R. siendo protegido; d).—Las causas de ineficacia son ocultas, y T., falso titular, transmite al TERCERO, adquirente de buena fe, a título oneroso. Aquí sí queda protegido registralmente el TERCERO; pero hay que considerar todavía que: Primero: si T., falso titular aparente, es solvente, R., aunque no pueda readquirir el derecho transmitido al TERCERO, ejecutará a T. y no sufrirá merma alguna económica en su patrimonio; y Segundo: Si T. es insolvente, R. quedará despojado de su derecho, total o sólo parcialmente, —según el grado de insolvencia de T.

Vamos a enderezar algunos argumentos contra los que afirman que se sacrifica la justicia por un principio de mera seguridad de tráfico. Mal se hace en afirmar que el principio de la fe pública registral olvida, abandona al verdadero dueño de un derecho, para favorecer a la comunidad con el pretexto de una seguridad colectiva. Si nos concretamos a contemplar el peor de los casos, que ya sabemos es remotísimo; de que el verdadero titu-