



UNIVERSIDAD DE QUINTANA ROO

**División de Ciencias Sociales y
Económico Administrativo**

**"Efectos Constitutivos y Declarativos del
Registro Público de la Propiedad"**

TESIS

Para obtener el grado de
Licenciado en Derecho

PRESENTA

Gladys Minerva González Díaz

DIRECTORA DE TESIS

Licda. Norma María Loria Marín

Chetumal, Quintana Roo
Febrero 2000

Ø 43907



UNIVERSIDAD DE QUINTANA ROO

Tesis elaborada bajo la supervisión del comité de asesoría y aprobada como requisito parcial,
para obtener el grado de:

LICENCIADO EN DERECHO

COMITÉ:

DIRECTOR:


LIC. NORMA MARIA LORIA MARIN

ASESOR:


LIC. SALVADOR BRINGAS ESTRADA

ASESOR:


LIC. TERESA DUCH GARY

Chetumal, Quintana Roo. Febrero del 2000

DEDICATORIA

Este documento representa el esfuerzo, dedicación, sacrificios, anhelos, satisfacciones y experiencias vividas a través de mi carrera, por todo esto y más, esta tesis está dedicada a cada uno de los integrantes de mi familia, pero en especial y con todo el cariño del mundo a mi madre señora **MARÍA DEL ROSARIO DÍAZ JIMÉNEZ**, por su apoyo, por su cariño, por sus sacrificios para conmigo, y sobre todo por su enorme confianza en mi, la cual no defraudaré, así mismo dedico mi tesis a las personas que más he querido y que no pueden estar conmigo físicamente pero lo están y lo han estado siempre moralmente, a mis abuelos señor **MACARIO DÍAZ ZALET**A y señora **NARCIZA JIMÉNEZ GARCÍA DE DÍAZ**, los cuales no pudieron ver realizado este sueño.

A mis cuatro enanos, mis sobrinos adorados **PEDRO IVÁN, LUIS CARLOS, CARLA MARÍA** y a **TÍ**, que todavía no te conozco, pero te esperamos con cariño, les dedico esta tesis, porque Ustedes me incentivaron a terminarla y a ser cada día mejor.

Agradezco a la licenciada **NORMA MARÍA LORÍA MARÍN** por su apoyo, consejos, amistad, por haberme dado la oportunidad de colaborar con ella, orientarme en mi trabajo, por enseñarme parte de lo que sé y por ayudarme en la elaboración de esta tesis.

A mis amigos (as), compañeros (as) de carrera y a aquellos que he conocido a través de mi vida, que de alguna u otra manera contribuyeron para que yo llegara a la meta fijada.

ÍNDICE

CAPÍTULO I

	PÁG
Introducción	4
Derecho Registral	7
1.1 Denominación.....	7
1.2 Ubicación del Derecho Registral.....	8
1.3 Definición.....	9
1.4 Finalidades del Registro Público de la Propiedad.....	10
1.5 El Registro Público de la Propiedad como Organismo Público.....	11

CAPÍTULO II

Evolución Histórica del Derecho Registral Inmobiliario en México	13
2.1 Evolución Histórica del Derecho Registral inmobiliario en México.....	13
2.2 México Colonial.....	13
2.3 México Independiente.....	16
2.3.1 Código Civil para el Gobierno del Estado de Oaxaca de 1828.....	17
2.3.2 Código Civil del Distrito Federal 1870.....	18
2.3.3 Código Civil de 1884.....	19
2.4 México Contemporáneo.....	20
2.4.1 Código Civil de 1928.....	20
2.4.2 Reforma al Código Civil de 1928.....	21

CAPÍTULO III

Negocio Jurídico	22
3.1 Elementos esenciales.....	22
3.1.1 Voluntad.....	22
3.1.2 Objeto.....	23
3.1.3 La Licitud.....	24
3.1.4 Solemnidad.....	25
3.2 Elementos de validez.....	26
3.2.1 Capacidad y Representación.....	26
3.2.2 Ausencia de vicios de la voluntad.....	26
3.2.3 De la licitud, el motivo o causa de los negocios jurídicos.....	27

3.2.4 Forma.....	28
------------------	----

CAPÍTULO IV

Clasificación de los Contratos	29
4.1 Unilaterales.....	30
4.2 Consensuales.....	30
4.3 Formales.....	30
4.4 Reales.....	32
4.5 Tracto Sucesivo.....	32
4.6 Ejecución Diferida.....	32
4.7 Instantáneo o de tracto momentáneo.....	32

CAPÍTULO V

Sistemas Registrales, efectos de su inscripción	38
5.1 Sustantivo.....	38
5.2 Declarativo.....	38
5.3 Constitutivo.....	39
5.4 Efectos de la forma de inscripción.....	39
5.4.1 Folio Real.....	39
5.4.2 Transcripción.....	40
5.4.3 Inscripción.....	40
5.4.4 Incorporación.....	40
5.5 Principios Registrales.....	41
5.5.1 Publicidad.....	42
5.5.2 Legitimación.....	44
5.5.3 Rogación.....	45
5.5.4 Consentimiento.....	47
5.5.5 Prelación o Prioridad.....	48
5.5.6 Calificación.....	50
5.5.7 Inscripción.....	52
5.5.8 Especialidad.....	54
5.5.9 Tracto Sucesivo.....	55

CAPÍTULO VI

Análisis Comparativo del Sistema Registral Declarativo y Constitutivo	56
6.1 Ventajas de los Sistemas Registrales Declarativo y Constitutivo.....	56
6.2 Desventajas de los Sistemas Registrales Declarativo y Constitutivo.....	58

6.3 Efectos que produce una inscripción en el sistema registral declarativo y en el constitutivo	60
Propuesta	62
Conclusiones	64
Bibliografía	68

INTRODUCCIÓN

Indudablemente la calidad de la Norma Jurídica es función del Poder Legislativo, sin embargo, toda vez, que la aplicación de dicha Norma es de carácter general, pues afecta a toda la colectividad, tal circunstancia implica que las personas que nos encontramos bajo su imperio, principalmente los estudiosos del Derecho, estemos legitimados plenamente para analizar las Leyes que nos rigen, en busca de una propuesta que mejore sustancialmente la calidad del marco legal, coadyuvando de esta manera con el propósito de lograr el objetivo supremo de la Justicia; la armonía en la convivencia social.

En este contexto, por ser el Derecho una Ciencia Dinámica, es por demás evidente que las Leyes positivas deben adecuarse para contemplar dentro de sus hipótesis jurídicas las realidades actuales.

Sentado lo anterior, se abre para nosotros la posibilidad de efectuar un análisis jurídico minucioso, respecto a las disposiciones legales cuya aplicación o trascendencia originan alguna problemática determinada dentro del campo del Derecho positivo, esto con la finalidad de efectuar propuestas de modificación a las Leyes para lograr una Legislación de mayor calidad y apegada a la realidad.

En el presente trabajo de investigación, realizaremos un análisis jurídico de las disposiciones legales que regulan al Registro Público de la Propiedad en nuestro Estado; esto en virtud de que nos hemos percatado que dichas Normas Jurídicas originan una

problemática de sustancial importancia en el Derecho Positivo del Estado, misma que afecta a los negocios jurídicos traslativos de dominio.

Tratándose de propiedad inmueble, el Código Civil del Estado de Quintana Roo, adoptó respecto al Registro Público de la Propiedad el Sistema Alemán del Registro Constitutivo, razón por la cual los preceptos Jurídicos del citado Código, que regulan los contratos por medio de los cuales se transfiere el Derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, establece que dichos contratos se perfeccionan y surten plenamente sus efectos, hasta que se inscriben en el Registro Público de la Propiedad.

Debido a que durante el ejercicio y el poco tiempo de práctica del Derecho, nos hemos dado cuenta que el carácter constitutivo que se otorga al Registro Público de la Propiedad es una particularidad de la Ley Sustantiva Civil que nos rige a los Quintanarroenses, en lo personal, consideramos que esta particularidad requiere un análisis profundo, valorando las razones que motivaron a los Legisladores a adoptar el mencionado Sistema Alemán del Registro Constitutivo, así como su vinculación con los contratos traslativos de dominio, efectuando un examen detallado de sus causas, vinculación y las consecuencias que derivan de dicha interrelación, a fin de poder determinar si el Sistema Constitutivo adoptado, ha funcionado en relación a los fines que motivaron su adopción y si afecta a los contratos traslativos de propiedad.

Para reafirmar lo anterior, esta tesis se divide en seis capítulos; haciéndose referencia en el primero a la denominación, ubicación, definición y finalidades del Registro Público de la Propiedad. En el capítulo segundo abordamos en forma general la evolución histórica del derecho registral en México, la cual clasificamos en Colonial, Independiente y Contemporáneo. En el tercer capítulo nos referimos al negocio jurídico, sus elementos esenciales, como lo son la voluntad, el objeto, la licitud y la solemnidad que es punto primordial de este capítulo y los elementos de validez. Tratamos la clasificación de los contratos en el capítulo cuarto, en el quinto conoceremos los efectos de la inscripción de los sistemas registrales, así como los principios registrales de éste; por último en el capítulo sexto realizamos un análisis comparativo de los sistemas registrales declarativo y constitutivo, señalando ventajas y desventajas de estos, y los efectos que estos producen.

CAPITULO I

DERECHO REGISTRAL

Denominación

A través del tiempo y tomando en cuenta el lugar, a esta rama del derecho se le ha llamado con diferentes nombres, a saber: Derecho Hipotecario, Publicitario, Inmobiliario, del Registro Público de la Propiedad, Inmobiliario Registral, etc.

De todas estas nomenclaturas, considero como la más apropiada, la de Derecho del Registro Público de la Propiedad, ya que la encuentro en íntima relación con la función que desempeña esta institución, que también abarca o contempla el derecho hipotecario, publicitario, inmobiliario, etc., es más general, más amplia. No así Derecho Hipotecario, pues históricamente fue denominado de esta manera porque protegía de cualquier gravamen hipotecario anterior a los acreedores y adquirientes posteriores, además actualmente la función del Registro Público de la Propiedad trasciende a la protección de la Propiedad o Posesión de algunos derechos reales y personales.

Derecho inmobiliario tampoco es adecuado, ya que no sólo se refiere a bienes inmuebles, sino también a la inscripción de muebles, y a la creación de personas morales y sus modificaciones. La denominación de Derecho Publicitario tampoco es correcta pues aquí puede entenderse la publicidad mas bien como una rama de la Mercadotecnia, y entonces llamarlo Derecho Publicitario significaría el que regula la publicidad.

Derecho Registral también es equívoco pues existen un sinnúmero de registros, tales como el Agrario Nacional, de Propiedad Inmueble Federal, de Profesiones, Federal de Causantes, de Comercio Industrial, etc.

Ubicación del Derecho Registral

Motivo de preocupación para los tratadistas, es el ubicar a la rama del Derecho que estudia la organización, procedimientos y efectos del Registro Público de la Propiedad; algunos consideran que se encuentra colocado dentro del Derecho Público, y más concretamente dentro del Derecho Administrativo, tomando en cuenta a la institución que lo presta, su procedimiento y organización; otros lo sitúan dentro del Derecho Privado, tomando en cuenta sus finalidades y así se estudia en algunas universidades como parte del curso de contratos, o también como parte del curso de bienes y derechos reales, o en otras como la Universidad Nacional Autónoma de México y en nuestra universidad, que se estudia conjuntamente con el Derecho Notarial.

Dentro de las tendencias privatistas que lo estudian de una manera autónoma, inclusive con una reglamentación especial como son las leyes hipotecarias separadas del Código Civil. Se estima que el Derecho del Registro Público de la Propiedad es una parte del Derecho Civil, está regulado dentro del texto del Código Civil o por una ley especial, independientemente de quien lo preste, ya sean los particulares como por ejemplo en Chile, o el Estado como es en la República Mexicana. Conviene recordar que en su aspecto histórico, el oficio de hipotecas, era un oficio vendible o enajenable, y se prestaba por los particulares.

Definición

Para Jerónimo González y Martínez el derecho registral es el "conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer"¹.

Ramón Ma. Roca Sastre, señala que "es aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el registro de la propiedad, así como las garantías estrictamente registrales"².

Bernardo Pérez Fernández del Castillo, menciona que es el "conjunto de normas de Derecho Público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción, y los efectos de los derechos inscritos"³.

Esta definición encierra tres elementos: 1º el material sustantivo, consistente en el estudio de los derechos inscribibles; 2º el formal o adjetivo, que comprende la regulación del procedimiento de inscripción; y 3º el orgánico, que regula la organización del Registro Público de la Propiedad.

¹ Sandoval Hernández, Sergio y Soto Flores Armando. Curso Introductorio de Derecho Registral. México, 1991. Editorial Secretaría General de la Coordinación Metropolitana. p. 5.

² Ibid, p. 6.

³ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. Derecho Registral. México, 1992. Editorial Porrúa, S.A. Pp. 64-65.

José Luis Pérez Lasala, señala que "regula todo lo relativo a la registración de los actos de la constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre las fincas"⁴.

Giménez Arnau, define al derecho registral como el "conjunto de normas a que debe sujetarse la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles"⁵.

Finalidades del Registro Público de la Propiedad

Este tema es de gran trascendencia, toda vez que explicaremos sino la función primordial del Registro Público de la Propiedad, si una de estas, como lo es el de proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público. De no existir el Registro, no habría certeza de la titularidad de un bien inmueble, pues se tendrían que investigar sus antecedentes más remotos para verificar si hay concatenación entre el primer y último título o poseedor, la llamada "prueba del diablo".

Existen tendencias teóricas que desvirtúan la naturaleza del Registro al considerarlo una oficina recaudadora o de apoyo administrativo y no una institución que proporciona seguridad jurídica.

⁴ Idem.

⁵ Idem.

Por estas razones el Registro debería organizarse con personalidad jurídica y patrimonio autónomo, pues tiene fines propios, posibilidades de un patrimonio autosuficiente e independiente al de los Gobiernos del Distrito Federal o Estatal.

El Registro Público de la Propiedad, presta un servicio público y como contraprestación, cobra derechos que normalmente no son aplicados para mayor eficacia de la prestación del servicio, sino para el gasto público. Para comprobar lo anterior, basta ver los ingresos por derechos que tiene esta institución y que cantidad se aplica para su presupuesto de egresos, lo anterior repercute en la escasez de empleados; deserción de los mismos en busca de mejores condiciones económicas; máquinas e implementos administrativos obsoletos, etc., no obstante que el cobro de los mencionados derechos es considerado alto y lucrativo para la calidad del servicio prestado. Además se cobra indebidamente una tarifa en cuanto a un porcentaje y no a una cuota fija, esto es, se cobra de acuerdo al monto de la operación.

El Registro Público de la Propiedad como Organismo Público

El Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales: asociaciones y sociedades civiles.

En todos los países del orbe de una u otra forma, según su formación y tradición jurídica, costumbres e idiosincrasia, ha existido la preocupación de dar seguridad jurídica y protección a la traslación de la propiedad inmueble, de ahí la existencia de diferentes sistemas registrales.

En algunos lugares como Chile y Argentina el servicio registral forma parte del poder judicial y no así del ejecutivo. En el Distrito Federal, El Registro Público de la Propiedad depende orgánicamente de la Coordinación General Jurídica del Gobierno del Distrito Federal, y en los Estados de la República del ejecutivo local, a través de los respectivos órganos conducentes, pero esto no siempre fue así, ya que a través del tiempo el Registro Público ha evolucionado tanto en su forma como en la manera de llevarlo al cabo, por lo que consideramos prudente mencionar algunos aspectos de esta transformación en el capítulo segundo que a continuación explicaremos.

CAPITULO II

EVOLUCION HISTORICA DEL DERECHO REGISTRAL EN MEXICO

Evolución Histórica del Derecho Registral Inmobiliario en México

El desarrollo histórico del derecho registral inmobiliario en nuestro país, se encuentra estrechamente vinculado en buena medida, a la evolución que sufrió el derecho hipotecario español, ya que éste estuvo vigente en la Nueva España y dejó sentir su influencia inclusive con posterioridad a la consumación de la independencia mexicana. Por esta razón, resulta necesario realizar un pequeño análisis de las disposiciones más importantes que rigieron en el México Colonial, Independiente y Contemporáneo.

México Colonial

Cuando Hernán Cortes conquistó la gran Tenochtitlán, con la derrota de Cuauhtemoc en 1521, las leyes aplicables a la Nueva España fueron las de Castilla, tales como el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y Novísima Recopilación, disposiciones que parcialmente, fueron sustituidas por leyes locales dictadas posteriormente, como las que se encuentran en la Recopilación de las Leyes de los Reinos de las Indias.

Durante esta época se crearon en México los oficios de hipotecas, mismos que habían sido establecidos en España desde mediados del siglo XVIII, y en los cuales se anotaban los actos constitutivos de hipotecas, de censos y de otros gravámenes reales; así como la venta de inmuebles gravados con cargas, de tal suerte que la publicidad relativa a

los bienes raíces resultaba muy limitado sólo a dichos actos y no daba a conocer la situación jurídica completa de los inmuebles.

Posteriormente Carlos III, expidió una Cédula Real, misma que estaba contenida en la Novísima Recopilación, en la que se establecía la toma de razón de todas las escrituras e hipotecas de donaciones piadosas y ampliación del término para ello.

Siguiendo el orden histórico, nos topamos con otra Cédula Real de gran relevancia, de fecha 9 de mayo de 1778 en la que Carlos III ordenaba que se tomara razón en los oficios de anotadores de hipotecas, de toda clase de escrituras en que se “otorguen hipotecas expresas y especiales, por ejemplo ventas, cartas de dote, donaciones o posesiones por herencia o sentencia. Esta Cédula perseguía desde luego, lograr un mayor y mejor control sobre dichos actos, lo que redundaría en beneficio impositivos e igualmente en una seguridad jurídica más completa.

Con posterioridad, Carlos III, expidió un documento de gran trascendencia, puesto que, en el mismo, se fijaron numerosos criterios y requisitos para realizar de manera adecuada el registro de hipotecas; tenía como objetivo central, generar un verdadero cumplimiento de las inscripciones sobre los oficios de hipotecas, que no habían operado de manera efectiva, por lo que se procedió a dictar la PRAGMATICA e instrucción para el establecimiento de oficios de hipotecas, y su anotación y registro.

En el texto de la PRAGMATICA, existen XXVII bases que siendo importantísimas pautas en el desarrollo del derecho registral de aquella época, se rigieron en nuestro país, y cuyo contenido trataremos de resumir, destacando sus directrices más relevantes.

Se tenían por creados en calidad de vendibles y renunciables los oficios de escribanos anotadores de hipotecas en todas las ciudades.

En cuanto al establecimiento de un registro y el procedimiento de inscripción, nos permitamos transcribir a continuación la parte relativa.

“VI. Será obligación de los escribanos, anotadores, tener ya sea un libro o en muchos, registros separados de cada uno de los pueblos de su distrito con la inscripción correspondiente, de modo que con distinción y claridad se tome la razón respectiva al pueblo en que estuvieron situados los bienes raíces, distribuyendo los asientos por años para encuadernarlos y foliarlos de la misma forma que los escribanos lo practican con sus protocolos, y si los bienes raíces estuvieran situados en distintos pueblos, se registraran en cada uno el instrumento en que se hipotequen.

VII. Luego que el escribano remita algún instrumento que tenga hipoteca especial de bienes, lo reconocerá, registrará y tomará la razón al escribano anotador dentro de veinticuatro horas para evitar molestias y dilaciones a los interesados; y dentro de tres días si el instrumento fuere antiguo.

VIII. El instrumento que se ha de exhibir en el oficio de hipotecas ha de ser la primera copia que diere el escribano, que es la que se llama original.

IX. La toma de la razón ha de estar reducida a referir la fecha del instrumento, nombre del escribano ante quien se otorgó, con expresión de sí lo es real solamente, público, de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, obligación, o fundación; diciendo si es venta, fianza, u otro gravamen de esta clase; y los bienes raíces gravados o hipotecados que contiene el instrumento con expresión de sus nombres, linderos; entendiéndose por bienes raíces las casas y otros inherentes al suelo y otros derechos que puedan admitir gravamen o constituir hipotecas.

XI. Cuando se llevare a registrar y anotar instrumentos de liberación de la hipoteca o fianza, se buscará, glosará y pondrá la nota correspondiente a su margen, o continuación de extinguida la carga.

XIII. Para facilitar el hallazgo de las liberaciones tendrá el escribano anotador un libro índice o repertorio general, en el cual por las letras del abecedario se vayan asentando los nombres impondores de las hipotecas de los pagos, y a continuación el folio del registro donde se haya el instrumento respectivo a la hipoteca.

En cuanto al pago de derechos, igualmente se reguló una tarifa dependiendo de la operación respectiva.

Por lo que toca a la guarda de los libros de registros, se disponía que los mismos habrían de depositarse en las casas de ayuntamiento o en las reales⁶.

Algunos otros efectos importantes se insertaron en esta PRAGMATICA, que como puede apreciarse fue un documento de gran significación.

De lo anterior se puede determinar la importancia histórica que para el derecho registral mexicano tuvieron dichos documentos.

México Independiente

A partir de la proclamación de la Independencia y tras el fallido Primer Imperio, el sistema político mexicano fluctuó entre el federalismo y el centralismo.

⁶ Sandoval Hernández, Sergio y Soto Flores Armando, Curso Introductorio de Derecho Registral, México 1991. Editorial Secretaría General de la Coordinación Metropolitana. Pp.24-25.

Cuando el federalismo era el sistema establecido, la legislación registral fue local; cuando el régimen fue centralista, las disposiciones registrales fueron generales, de aplicación en todo el territorio nacional.

Los oficios de hipotecas no desaparecieron con la proclamación de independencia del año de 1810, pues tuvieron que transcurrir largos y penosos años para que, de la infraestructura colonial, emergiese un orden jurídico capaz de consolidar el núcleo primario de nuestra nacionalidad y el perfil de nuestras propias instituciones. En el año de 1812, siendo aún virreyes de la Nueva España Francisco Venegas y Juan Ruiz de Apodaca, entró en vigor, en forma precaria la Constitución de Cádiz. La legislación positiva española, las Leyes de Indias y demás Decretos, Provisiones, Reales Cédulas, etc., dados durante la colonia, continuaron aplicándose en México después de la Consumación de la Independencia; como lo dispuso el Reglamento Provisional Político del Primer Imperio Mexicano, de 10 de Enero de 1822. Sin embargo, se fueron dictando nuevas Leyes y Decretos que paulatinamente separaron el derecho español del mexicano.

Código Civil para el Gobierno del Estado de Oaxaca de 1828

El primer código que entró en vigor en México fue el “Código Civil para el Gobierno del Estado libre de Oaxaca” en 1828, que no dedicó artículo alguno al oficio de hipotecas. Posteriormente, en 1829 se publicó el “Proyecto del Código Civil de Zacatecas” presentado al segundo congreso constitucional del estado libre de Zacatecas por la comisión encargada de redactarlo, que reguló esta institución en el capítulo denominado “Del Registro de Hipotecas”, en los artículos 1758 al 1761 regulaba esta institución. Este proyecto de código no fue aprobado por la legislatura estatal y por lo tanto jamás entró en vigor.

No obstante que el proyecto antes mencionado no fue aprobado, en 1832 se estableció un Registro General de Hipotecas. Más tarde, el 24 de noviembre de 1843, constituido México en República centralista, se dictó un decreto por medio del cual se extinguió el referido registro. Otro proyecto de Código Civil existente en el siglo XIX, es el proyecto de un Código Civil Mexicano Formado de Orden del Supremo Gobierno por el Doctor Justo Sierra. Este sigue muy de cerca al proyecto de código civil español, formulado por don Florencio García Goyena en 1851. Se ha discutido si entró o no en vigor.

Código Civil del Distrito Federal de 1870

“El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, el primero en su genero dentro de la legislación mexicana, viene a proporcionar las bases legales para el establecimiento de “un oficio denominado Registro Público”, en toda población donde haya tribunal de primera instancia, y al año siguiente, se abrió al público, a cuyo servicio fue destinada, en un inmueble sito en la antigua calle de Medinas de la ciudad capital. Es decir, en nuestro país se implantó el Registro Público de la Propiedad en el año de 1871”⁷.

Por otra parte, inspirándose en los lineamientos de la Ley Hipotecaria Española de 1861, tomada al respecto como modelo, el artículo 2016 del Código comentado señala que: “La hipoteca no producirá efecto alguno legal sino desde la fecha en que fuese debidamente registrada”⁸.

⁷ Ibid. P.31.

⁸ Ibid. P.32

Según el artículo 3332, “los demás actos inscribibles, no inscritos, sólo dejarían de producir sus efectos contra terceros”⁹; de lo que resultó un sistema híbrido, semejante al español, constitutivo por lo que respecta a las hipotecas y declarativo con efectos de oponibilidad frente a terceros, en relación con todos los demás actos o contratos inscribibles por disposición expresa del propio código en sus artículos 3333 al 3346.

El registro conservaba sus efectos, mientras no se cancelara, o se declarara prescrito.

Código Civil de 1884

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 31 de marzo de 1884¹⁰, abrogó al de 1870, y comenzó a regir el 1º de junio del mismo año, en casi todo el país.

Entre los aspectos más trascendentales de este código, es que se prescribía la instauración del registro en toda aquella población que tuviera un Tribunal de Primera Instancia, se estableció la existencia de un índice, únicamente eran las escrituras susceptibles de registro, así como las sentencias, providencias judiciales certificadas legalmente, los contratos y actos entre vivos que transmitieran o modificaran la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o derechos reales, la declaración de herederos, el usufructo, uso, habitación, servidumbre, concesiones de minas, las capitulaciones matrimoniales, entre otros.

⁹ Idem.

¹⁰ Idem

Algo que no hay que pasar por alto es que los códigos de 1870 y 1884 instituyeron el llamado **sistema declarativo**, aunque respecto a la hipoteca, esta tenía plenos efectos hasta que se inscribía en el Registro lo que en realidad se traducía en una inscripción **de naturaleza constitutiva**. Asimismo, ambos ordenamientos consignaron el principio de publicidad registral, piedra angular de cualquier sistema de registro.

México Contemporáneo

Código Civil de 1928

El Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 1928¹¹, sin duda representó para su época, un pensamiento de progresión que renovó muchas de las instituciones, algunas ya caducas para su tiempo y que mejoró con pujanza, la concepción civilista de nuestro país.

En materia Registral Inmobiliaria, el Código de 1928 prosiguió con **el sistema de efectos declarativos** que estatuyó el Código de 1884 y que reiteró con mayor pormenorización el Reglamento del 8 de agosto de 1921, con lo que, la publicidad registral seguía aplicándose solamente para efectos de oponibilidad frente a terceros. No obstante los efectos declarativos del registro, en algunos casos como en las asociaciones y sociedades civiles la falta de registro, impide que estos adquieran personalidad jurídica al limitar sus efectos únicamente a sus asociados. Por lo demás, en materia de inscripciones, este código contempló que las disposiciones del Código Civil anterior, es decir, el de 1884, sobre el Registro Público de la Propiedad y su Reglamento seguirían aplicándose en todo lo

¹¹ Ibid. P. 43

que no sean contrarias a las prevenciones del presente Código mientras no se expidiera el nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Reformas al Código Civil de 1928

Por Decreto de 28 de diciembre de 1978¹², publicado en el Diario Oficial de 3 de enero de 1979, se publicaron una serie de importantes reformas, adiciones y supresiones a diversos preceptos del Código Civil en materia registral inmobiliaria.

Entre las modificaciones, se configuró el Folio Real como sistema registral originando la cohesión y unidad que requería el Registro al adoptarse la finca como elemento básico que daba vida al propio sistema y a la institución.

Así como la Inmatriculación, la cual podía practicarse mediante información posesoria, de dominio, resolución judicial, etc. Se fijaron las bases del Registro de operaciones sobre bienes muebles, así como las relativas al Registro de Personas Morales, aplicándose el mismo sistema registral de folios.

Algo que no podíamos omitir, es el hecho de que en estas reformas se conservaron los efectos declarativos que tradicionalmente se habían asignado al Registro de la Propiedad.

En las Reformas al Código Civil del 7 de enero de 1988¹³, se contemplaron los requisitos para que los documentos privados sean inscritos en el Registro Público de la Propiedad, así como los avisos preventivos tratándose de documentos privados y se reformaron los artículos referentes a la inmatriculación.

¹² Ibid. P. 47.

¹³ Ibid. P. 54.

CAPITULO III

NEGOCIO JURIDICO

Primero que nada es prudente dar una definición del Negocio Jurídico, esto es con el fin de comprender sus elementos esenciales y de validez, y así comprender en base a estos, los efectos del Registro Público en Quintana Roo.

Por Negocio Jurídico, entendemos según afirma Stolfi “como la manifestación de voluntad de una o más partes con miras a producir un efecto jurídico, es decir, el nacimiento, la modificación de un derecho subjetivo o bien su garantía o extinción”.¹⁴

Ahora bien nuestro código civil en su artículo 37, “señala que el negocio jurídico es el acto lícito que se realiza con el propósito de producir cualquiera de las consecuencias a que se refiere el artículo 34 de nuestra ley sustantiva (nacimiento, modificación, transmisión o extinción de derechos y obligaciones o de situaciones jurídicas concretas)”.¹⁵

Elementos esenciales

Voluntad

Para que el negocio jurídico tenga vida propia y produzca los efectos deseados, es necesario, en primer término, que exista la voluntad de quien lo realiza, por eso se dice que la voluntad es el elemento esencial del negocio. Si no hay el ánimo, la disposición de realizar el negocio, éste, necesariamente, no puede existir.

¹⁴ Dominguez Martinez, Jorge Alfredo. Derecho Civil. Parte General. Personas. Cosas. Negocio Jurídico e Invalidez. México 1992. Editorial Porrúa. S. A. P. 509

¹⁵ Código Civil para el Estado de Quintana Roo. 1980. Editorial Norte Sur. P. 3

La manifestación de la voluntad puede ser expresa o tácita.

Expresa.- Cuando se exterioriza, ya sea verbalmente, por escrito o bien por signos que no dejan lugar a duda, es decir inequívocos.

Tácita.- Esta resultará de hechos o de actos que presupongan la voluntad o que autoricen a presumirla.

Objeto

Los juristas indican tres acepciones para la palabra objeto:

- 1.- El objeto directo
- 2.- El objeto indirecto y
- 3.- La cosa misma que se da.

A continuación explicaremos estas tres acepciones.

Objeto Directo.- Consiste en crear, transmitir, modificar o extinguir derechos u obligaciones, esto es, todos los contratos tienen el mismo objeto directo.

Ejemplo: Juan y Pedro celebran un contrato de compraventa, el objeto directo del contrato es crear derechos y obligaciones para ambas partes.

Objeto Indirecto.- Es el objeto de las obligaciones engendradas en él, y que pueden consistir en dar, hacer o no hacer; para una mejor comprensión de estas obligaciones daremos ejemplo de cada una de ellas.

a) Dar

En el contrato de compraventa, el vendedor tiene la obligación de transmitir la propiedad o titularidad de un bien o derecho y el comprador tiene la obligación de dar o pagar por ese bien o derecho un precio cierto y en dinero. Los objetos indirectos son la transmisión del dominio de la cosa vendida y el pago del precio.

El objeto directo de dar, se manifiesta en nuestra ley sustantiva en el artículo 179 fracción I, que señala el bien que el obligado debe prestar.

b) Hacer

En un contrato de promesa de compraventa, las partes entre otras cosas se comprometen a celebrar un contrato futuro. El objeto indirecto es hacer ese contrato futuro.

c) No hacer

En el contrato de compraventa el vendedor manifiesta al comprador que no podrá vender la casa a determinada persona. El objeto indirecto es el de no hacer la venta a persona determinada.

La cosa misma que se da.- no es más que el bien objeto del negocio.

La Licitud

El negocio jurídico será lícito siempre y cuando la conducta o finalidad no viole leyes prohibitivas, por lo que se entiende que todo lo que no esté prohibido por la ley es lícito; el artículo 137 del Código Civil de Quintana Roo señala “es lícito el negocio jurídico cuando no está expresa o tácitamente prohibido por la ley y ésta reconoce como efectos de él los deseados por el autor o por las partes”.¹⁶

¹⁶ Ibid. P. 10.

Solemnidad

Considero que la solemnidad, es el elemento más importante de los esenciales del negocio, independientemente que la falta de alguno de estos produce la nulidad absoluta tal y como lo señala nuestro código civil en el artículo 384 que a la letra dice “la falta de cualquiera de los requisitos que se mencionan en el artículo 135 (Son elementos esenciales del negocio jurídico: I.- La voluntad, II.- El objeto, III.- La licitud y IV.- La solemnidad) produce la nulidad absoluta del acto, la que operará de pleno derecho si no hay un principio o inicio de ejecución.”¹⁷

Manifiesto lo anterior, ya que el efecto constitutivo del Registro Público de la Propiedad en Quintana Roo tiene su fundamento en la solemnidad, para una mejor comprensión, explico lo siguiente:

El artículo 138 del código civil del estado, señala “la solemnidad es elemento esencial cuando expresamente la requiere la ley”.¹⁸

El artículo 185 del mismo ordenamiento, menciona que “fuera del caso señalado en el artículo anterior, (el matrimonio civil) la falta de solemnidad, sólo afecta al acto jurídico en los casos que la ley lo establezca expresamente, los cuales no podrían aplicarse por analogía”¹⁹ como lo establece el artículo 3159 y 3160 del Código Civil del Estado, que a la letra dicen: “El registro será constitutivo en lo que respecta a los convenios y contratos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca. Los contratos a que se refiere el artículo anterior se perfeccionan y surten

¹⁷ Código Civil para el Estado de Quintana Roo. 1980. Editorial Norte Sur. P. 3.

¹⁸ Idem.

¹⁹ Idem.

plenamente efectos hasta que se registren²⁰ es decir, si faltare la inscripción en el Registro Público de la Propiedad a que se refiere el artículo 3160, estos carecerían de solemnidad, lo cual produciría su nulidad absoluta. De lo anterior podemos determinar que los contratos o convenios relativos a la transmisión de la propiedad inmueble son solemnes.

Elementos de Validez

Capacidad y Representación

El concepto integral de capacidad comprende la de goce y la de ejercicio; la primera, es la aptitud del sujeto para ser titular de derecho y obligaciones y la segunda, su aptitud para ejercitar, contraer y cumplir estos.

La capacidad de ejercicio es la aptitud para participar de manera personal en la vida jurídica. Supone la posibilidad de hacer valer su derecho por sí o por medio de otro legalmente autorizado. (representante).

Ausencia de Vicios de la Voluntad

Comentamos que la voluntad para que produzca efectos, esta tiene que expresarse y manifestarse plenamente; esto es, si la voluntad de alguna de las partes que intervienen en el negocio no se otorga con pleno conocimiento de lo que se va a hacer, o bien es inducida o producida por la fuerza, o se carece de capacidad, el acto no puede ser valido en derecho.

Se dice entonces que la voluntad está viciada.

Las circunstancias que invalidan la voluntad se denominan vicios de la voluntad y son:

²⁰ Código Civil para el Estado de Quintana Roo. 1980. Editora Norte Sur. P. 241

- a) El error
- b) La violencia o miedo y
- c) Dolo.

El error

Consiste en una creencia que no concuerda con la verdad, es un falso concepto de la realidad.

Ejemplo: Cuando pienso que estoy comprando un escritorio de caoba y es de pino.

La Violencia o miedo

Existe violencia cuando se emplea la fuerza física o amenazas que importen peligro ya sea de perder la vida, la honra, la libertad, los bienes o familiares.

El dolo

Cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir el error o mantener en él a alguna de las partes que intervienen en el negocio y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes.

De la Licitud, el Motivo o Causa de los Negocios Jurídicos

Por licitud, debemos entender legalidad, es decir, que está apegado a lo que establece la ley, lo lícito es lo legal, lo que no contraría sino que respeta lo ordenado o prohibido por la ley.

Para Zamora y Valencia “el motivo es la intención interna o subjetiva del sujeto relacionadas directamente con la cosa o el hecho que constituye el contenido de la otra parte”.²¹

²¹ Domínguez Martínez, Jorge Alfredo. Derecho Civil, Parte General. Personas. Cosas. Negocio Jurídico e Invalidez. México. 1992. Editorial Porrúa, S.A. P.568

Y por fin, como las intenciones del destino último en que pretende utilizar el contratante la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte.

El motivo es la causa que hace al sujeto manifestar su voluntad en un sentido determinado, el fin en cambio, se refieren a los objetivos que un sujeto pretende alcanzar con su manifestación.

Forma

Es el medio conforme el cual el negocio jurídico muestra su realidad al mundo exterior, esto es, se requiere que la manifestación de la voluntad o el consentimiento en su caso, sean expresamente declarados por escrito, de tal manera que la forma oral no es admisible para su validez, y con ella se descarta la posibilidad de una manifestación tácita de voluntad.

Los artículos 215 y 216 del código civil del estado señalan:

“En los negocios civiles cada uno se obliga en la forma y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez de aquéllos se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

Cuando la ley exija determinada forma para un negocio jurídico, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición legal en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlos consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al negocio la forma legal omitida”.²²

²² Código Civil para el Estado de Quintana Roo. 1980. Editora Norte Sur. P. 15

CAPITULO IV

CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS

Al abordar este tema tenemos que hacer una reflexión en cuanto a lo que establece el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en Materia Federal, en relación con lo que señala el Código Civil del Estado de Quintana Roo, y en esos términos tenemos que el código civil del Distrito Federal señala en los artículos 1835 a 1838, que “los contratos se dividen en unilaterales cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada, bilaterales cuando las partes se obligan recíprocamente; oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito aquel en que el provecho es solamente de una de las partes.

El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas puedan apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento, incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice”.²³

Antes de entrar de lleno a la clasificación de los contratos, es prudente mencionar que el convenio “es el negocio jurídico por el cual dos o más personas crean, transfieren, modifican, conservan o extinguen obligaciones o derechos. Y los convenios que producen o transfieren derechos y obligaciones se llaman contratos”.²⁴

²³ Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal. 1992. Editorial Delma. P. 276.

²⁴ Código Civil para el Estado de Quintana Roo. 1980. Editora Norte Sur. P. 16.

Unilaterales

Nuestro Código Civil en su título tercero, de la clasificación de los negocios jurídicos, estipula que estos son unilaterales, cuando basta para realizarlos la voluntad de una sola persona y bilaterales o plurilaterales, cuando requieren para su formación el consentimiento de dos o más partes.

Consensuales

Son negocios jurídicos consensuales los que se perfeccionan por la sola voluntad del autor o el mero consentimiento de las partes. Los consensuales, son aquellos que para su validez no se requiere que el consentimiento se manifiesta por escrito, y por lo tanto, puede ser verbal o tratarse de un consentimiento tácito, mediante hechos que necesariamente lo supongan e incluso derivarse del lenguaje mímico, que constituye, otra forma de expresar el consentimiento sin recurrir a la palabra o a la escritura.

Formales

Son negocios jurídicos formales los que requieren para su validez que la voluntad o el consentimiento se expresen por escrito, bien en un instrumento público o bien en un documento privado, de modo que si el consentimiento no se manifiesta en escritura pública o privada, según el caso, el contrato estará afectando de nulidad relativa; por consiguiente, el contrato formal es susceptible de ratificación expresa o tácita; en la expresa se observa la forma omitida; en la tácita se cumple voluntariamente el contrato y queda purgado el vicio,

como lo establecen los artículos 139, 387 y 392 del Código Civil del Estado de Quintana Roo.²⁵

Si la omisión de la formalidad impide que el negocio surja a la vida jurídica, será solemne.

Los solemnes, son aquellos en que la forma constituye un elemento esencial del contrato, de tal manera que si no se observa la forma, el contrato no existe, como lo establecen, en el caso del Estado de Quintana Roo, los artículos 135, 138, 384 y 388, en relación con los diversos 185, 215, 1855, 2228, 2397, 2598, 2599, 2601, 2616, 2617, 3159 y 3160 del Código Civil²⁶. Lo anterior significa que dentro de este último tipo de contratos y de acuerdo a la legislación civil de la entidad, el acto jurídico falto de solemnidad carece de todo valor para el derecho, es decir, solo son obligatorios si en su otorgamiento se observan las solemnidades establecidas por la ley para la transmisión de inmuebles.

Luego, si en la legislación civil del Estado de Quintana Roo, conforme a lo antes expuesto, los contratos sobre la transmisión de inmuebles revisten la forma solemne, según lo establecen, en lo que aquí interesa, los artículos 2228, 2397, 2398, 2598, 2599, 2601, 2616, 2617, 3159, y 3160 del multimencionado Código Civil.²⁷

Para su existencia jurídica deben necesariamente inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, por lo que al no hacerse así, es obvio que el mismo se encuentra afectando de nulidad absoluta en términos de los artículos 135, fracción IV, 138 y 384²⁸ del policitado Código Sustantivo.

²⁵ Ibid. P. 10-26.

²⁶ Ibid. p. 10-241.

²⁷ Ibid. 160-242.

²⁸ Ibid. 10-28.

Reales

Los negocios jurídicos son reales cuando se perfeccionan con la entrega del bien sobre el cual recae.

Tracto sucesivo

Los negocios jurídicos son de tracto sucesivo, cuando se van realizando de momento a momento durante el tiempo de su vigencia.

Ejecución Diferida

Los negocios jurídicos son de ejecución diferida, cuando su ejecución se deja para una época o épocas posteriores, según que el cumplimiento tenga que realizarse, totalmente en un solo acto, o parcialmente mediante prestaciones periódicas sucesivas.

Instantáneos o de tracto momentáneo

Los negocios jurídicos son instantáneos o de tracto momentáneo, cuando las prestaciones correspondientes se realizan inmediatamente.

De lo anterior comentemos que el Código Civil para el Distrito Federal desconoce la expresión "Negocio Jurídico".

De lo anterior surge la necesidad de distinguir un negocio jurídico de los contratos y así tenemos -NEGOCIO JURIDICO- especie de acto jurídico cuyo concepto ha sido elaborado por la doctrina extranjera, especialmente por la alemana, siendo definido en términos generales, como la situación jurídica que el derecho valora como creada y reglamentada por la voluntad declarada de las personas.

CONTRATO. Convenio en virtud del cual se producen o se transfiere una obligación o un derecho. (art. 1793 del Código Civil para el Distrito Federal).²⁹

CONTRATO. Los convenios que producen o transfieren derechos obligaciones se llaman contratos. (artículo 230 del Código Civil del Estado de Quintana Roo).³⁰

CONVENIO. Acuerdo de dos o más personas destinados a crear, transferir, modificar o extinguir una obligación. (artículo 1792 del Código Civil para el Distrito Federal).³¹

CONVENIO. Es el negocio jurídico por el cual dos o más personas crean, transfieren, modifican, conservan o extinguen obligaciones o derechos. (artículo 229 del Código Civil del Estado de Quintana Roo).³²

De lo anterior podemos deducir que para nuestra legislación, el negocio jurídico por el cual dos o más persona crean, transfieren, modifican, conservan o extinguen obligaciones o derechos, es un convenio y los convenios que producen o transfieren derechos y obligaciones se llaman contratos.

Procederemos a clasificarlos en razón de lo anteriormente expuesto en los términos que lo establece la legislación sustantiva de nuestro estado, en este orden de ideas tenemos que un contrato es unilateral o bilateral por cuanto hace no a las partes, sino a las obligaciones que crea.

²⁹ Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en materia Federal. 1992. Editorial Delma. P. 271.

³⁰ Código Civil para el Estado de Quintana Roo. 1980. Editora Norte Sur. P. 16.

³¹ Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en materia Federal. 1992. Editorial Delma. P. 271.

³² Código Civil para el Estado de Quintana Roo. 1980. Editora Norte Sur. P. 16.

El contrato es bilateral o sinalagmático cuando las partes se obligan recíprocamente, y es unilateral cuando una sola de las partes se obliga en favor de la otra sin que esta le quede obligada.

El contrato unilateral que en el momento de su celebración sólo produce obligaciones a cargo de uno de los contratantes, pero que hechos posteriores realizados durante su vigencia hacen nacer obligaciones a cargo de la parte, se denomina sinalagmático imperfecto.

Son bilaterales en un sentido amplio, cuando simplemente una y otra parte se obligan, y son sinalagmáticos o bilaterales en un sentido propio o estricto, cuando las obligaciones que nacen a cargo de una y otra parte tienen entre sí una interdependencia recíproca. No es una división disyuntiva o exhaustiva la de los contratos unilaterales y bilaterales, ya que hay contratos unilaterales en su origen, pero que por hechos posteriores a su celebración, generen después obligaciones a cargo de la otra parte que no se obligó inicialmente (por ejemplo, el comodante queda obligado a reembolsar al comodatario los gastos extraordinarios que aquel hubiera erogado para la conservación cosa dada en comodato) y hay también contratos que aunque generen obligaciones desde su inicio a cargo de las dos partes (por ejemplo, los contratos retribuidos de mandato, de depósito y de fianza), sin embargo, tales obligaciones no son interdependientes y, por ello, no se está en presencia de verdaderos contratos sinalagmáticos.

Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos y gratuito aquel en que el provecho es solamente para una de las partes.

Por lo visto nuestro legislador, clasifica los contratos, bajo un criterio económico, en onerosos, cuando se estipulan provechos y gravámenes recíprocos y gratuitos, cuando “el provecho es solamente de una de las partes”. (artículo 234 Código Civil del Estado de Quintana Roo).³³

El Código Civil subdivide a su vez el contrato oneroso, en conmutativo, “cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que las cause éste, y en aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino que hasta que el acontecimiento se realice”.³⁴ (artículo 236 y 237 del Código Civil del Estado de Quintana Roo). Esa última definición de los contratos aleatorios por su generalidad, es inexacta e incompetente, ya que dentro de ella podrán acomodarse también los contratos de sociedad y aparcería, lo que demuestra que la sola incertidumbre sobre el beneficio o la pérdida no es suficiente, sino que además, debe haber la autoridad y oposición de las prestaciones de manera que esa incertidumbre se refiere también a que lo que para una de las partes es ganancia, para la otra parte es una pérdida en la misma proporción y medida que aquella ganancia, tal como aparece en los diversos contratos aleatorios reglamentados expresamente por el legislador.

Tiene transcendencia la división antes apuntada de contratos gratuitos u onerosos, toda vez que para la procedencia de la acción pauliana, en caso de fraude de acreedores, es requisito para impugnar los contratos onerosos que el acreedor perjudicado pruebe la mala

³³ Idem.

³⁴ Idem.

fe del deudor y del tercero que contrató con él, en tanto que la citada acción es procedente aunque haya habido buena fe cuando se trata de contratos gratuitos. Idéntica distinción se hace en los casos de enajenación de un caso a tercero, con violación de su contrato de promesa anterior, y en las adquisiciones de derechos reales sobre un inmueble de persona no propietaria, pero con inscripción a su favor en el registro público de la propiedad. Por último, en los contratos gratuitos la responsabilidad del que hace la liberalidad, solo existe cuando hay dolo o mala fe en su actuación, y no cuando el solo incurre en culpa o negligencia.

Además de estas clasificaciones que expresamente contempla nuestra legislación positiva, se encuentran en ésta también elementos para otras clasificaciones de interés:

- 1) Contratos nominados o sea los estructurados expresamente en el Código Civil (como compraventa, arrendamiento, etc.), y contratos innominados o atípicos, que no están especialmente reglamentados en el Código Civil, sino que se rigen “por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía, de los reglamentados” en el mismo Código Civil.
- 2) Contratos consensuales que son los que no requieren de formalidades determinadas para su validez; y contratos formales, que son aquellos a los que la ley exige determinada forma para ser validos, y
- 3) Contrato reales son los que se perfeccionan con la entrega de la cosa, como ocurre todavía con la prenda, de los cuales en el Código Civil vigente han perdido ya este carácter el mutuo, el depósito y el comodato, que tradicionalmente eran contratos reales desde el derecho romano y contratos

consensuales, que no requieren de la entrega de la cosa para su perfeccionamiento, aunque tal entrega puede ser objeto de una obligación nacida del contrato ya celebrado.

- 4) Es de gran trascendencia la división de los contratos en contratos civiles y contratos mercantiles, siendo estos aquellos que constituyen alguno de los actos de comercio enumerados en el artículo 75 del Código del Comercio.³⁵ Esta clasificación es importante no solo para efectos procesales y principalmente con el fin de determinar la vía procesal que ha de seguirse para plantear ante la autoridad judicial las algunas razones de fondo.
- 5) Puede aludirse también a la clasificación de los contratos en función del objeto de los mismos: según impongan obligaciones de dar de hacer o de no hacer, ya que en los primeros, además de la capacidad general para contratar de las partes, se requiere que la parte que se obliga a dar tenga legitimación, esto es, que por regla general, sea titular del derecho en relación a la cosa, sea para enajenarla para disponer de un derecho real sobre la misma, o para conceder el uno sobre ella, como es el mandamiento, o bien que por excepción, esta facultada para celebrar un contrato sobre el patrimonio ajeno, como ocurre por ejemplo, en los casos de representación y en los de cuantificación o de titularidad aparente antes contemplados.

³⁵ Código de Comercio. 1996. Editorial Anaya Editores, S.A. P. 450.

CAPITULO V

SISTEMAS REGISTRALES, EFECTOS DE SU INSCRIPCION

Aunque de hecho no existen sistemas registrales puros, pues casi siempre se encuentran mezclados, para su estudio se pueden clasificar desde dos puntos de vista: a) de los efectos de la inscripción y b) de la forma de inscripción.

Por lo que se refiere a los efectos de la inscripción se pueden señalar tres sistemas: el sustantivo, el declarativo y el constitutivo.

Sustantivo

En este sistema se adquiere la propiedad por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o sea, es un elemento de existencia o esencia para adquirir el dominio de los bienes inmuebles.

Este tiene sus raíces en las costumbres feudales inglesas, partiendo del principio de que todo inmueble era propiedad de la corona y sólo se consideraba propietario al que aparecía en el libro de registro. También se le conoce con el nombre de "Acta Torrens", debido al diputado por Adelaida, Sir Robert Richard Torrens. Cabe señalar que este sistema estuvo vigente en las colonias inglesas y actualmente en el país de Australia.

Declarativo

En el sistema declarativo la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de traditio ni de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Ya que en la mayor parte de la República Mexicana la legislación civil es

consensual, sólo se inscribe el contrato o acto jurídico si se desea que éste surta efectos contra terceros. Es de mencionarse que este sistema fue adoptado por la legislación mexicana, exceptuando claro está a la legislación quintanarroense, desde el Código Civil de 1870 hasta los actuales.

Constitutivo

En este sistema, es decir el adoptado por la legislación quintanarroense, el derecho nace con el contrato o el acto jurídico y para su perfección es necesaria la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, esta inscripción no es potestativa sino obligatoria.

El sistema constitutivo se caracteriza por: a) conservar la idea del título y el modo, es decir, que existe por un lado la causa de la adquisición que se da en el contrato y por otro, la forma de transmisión que se realiza por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y por la existencia de una gran semejanza, entre el catastro y el registro, lo que permite mayor exactitud en la descripción de la finca dentro del "folio real".

Se entiende que en México sólo existe el sistema constitutivo, en lo referente a sociedades civiles y asociaciones, así como a las hipotecas, pero en nuestro estado se está en dicho sistema en toda clase de negocios jurídicos llámense contratos, asociaciones, sociedades o hipotecas.

Efectos de la Forma de Inscripción

Folio Real

Este es una carpeta destinada a inscribir o inmatricular cada una de las fincas, así como sus superficies, linderos y colindancias. Esta carpeta consta de tres partes: en la primera se anotan los cambios de propietario; en la segunda los derechos y gravámenes

reales; en la tercera las anotaciones preventivas. Hay quienes consideran que este sistema permite dar una información rápida y completa del estado jurídico de un inmueble.

Cabe señalar que aunque nuestra ley sustantiva señala en su artículo 3158³⁶ que en cuanto a la manera y forma de llevar el Registro será por el sistema de folio real, esta es una situación que en la practica no se da, sino que se maneja por el sistema de libros, es decir de incorporación, como se explicará en el punto 5.4.4 de este capítulo.

Ahora bien, dentro del sistema de libros existen los de transcripción, inscripción e incorporación, mismos que se analizarán en los siguientes subtemas.

Transcripción

En este sistema se reproduce literalmente el título, este sistema fue adoptado en el Registro de nuestro estado en los inicios de éste, los encargados del Registro Público copiaban o transcribían todo lo señalado en él título al libro por lo que el trabajo era tedioso y cansado, además que este sistema retardaba todo el procedimiento en el Registro.

Inscripción

En este sistema se extrae la parte fundamental del acto jurídico.

Incorporación

En este sistema se hace una pequeña anotación en el libro y se abre uno en el que se encuadernan copias certificadas de los títulos anotados. De esta forma la inscripción consta por un lado en el libro en donde se anotan los títulos y por otra la copia del título.

³⁶ Código Civil para el Estado de Quintana Roo.1980. Editora Norte Sur. P. 241.

Este sistema fue adoptado por el Registro de nuestro estado a partir de 1986 esto es, en el antecedente registral del predio se escribe una nota en la cual se señala la operación que se realizó con dicho predio, el nuevo propietario o propietarios y los datos registrales en los que quedará inscrita la operación mencionada y esta nota remite al nuevo libro o legajo en el cual consta íntegramente la operación, las partes, montos, así como se señala detalladamente el predio objeto de compraventa, donación, permuta, dación, etc.

Principios Registrales

Este tema es de gran trascendencia ya que con el se tratará de exponer y explicar el contenido y verdadera función del Registro Público de la Propiedad, que es el de la publicidad de los documentos ahí inscritos más no darles vida jurídica.

Los principios registrales “son los principios, las orientaciones, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sistematización o condensación del ordenamiento jurídico registral”³⁷, según señala Roca Sastre.

Es decir los principios registrales nos sirven de guía, economizan preceptos jurídicos y sobre todo facilitan la comprensión de la materia registral.

Los principios registrales a los que nos hemos referido y que a continuación pasaremos a explicar son los siguientes: Publicidad, legitimación, rogación, consentimiento, prelación o prioridad, calificación, inscripción, especialidad y tracto sucesivo.

³⁷ Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles. México 1994. Editorial Porrúa. S. A. P. 27.

Publicidad

Es el principio registral por excelencia, pues el Registro Público se creó para dar Seguridad Jurídica frente a terceros, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles, de los muebles, de los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan.

Es decir, el Registro ha de revelar la situación jurídica de los bienes, y toda persona sea o no interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos.

La publicidad formal consiste en la posibilidad de obtener del Registro Público de la Propiedad las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como de consultar personalmente los libros.

Este principio está expresado en nuestra ley sustantiva en su artículo 3161 que a la letra dice “El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en sus folios, así como de los documentos relacionados con las inscripciones, estén o no archivados. También tienen obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en dichos folios al igual que certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de una especie determinada, sobre bienes señalados o a nombre de ciertas personas”.³⁸

Existe una excepción de publicidad en el mismo artículo en su parte final que a la letra dice “Tratándose de testamentos ológrafos depositados en el Registro, se estará a lo dispuesto en el artículo 1495”³⁹; el cual indica que “El encargado del Registro Público no

³⁸ Código Civil para el Estado de Quintana Roo. 1980. Editora Norte sur. P. 242

³⁹ Idem.

proporcionará informes acerca del testamento ológrafo depositado en su oficina, sino al mismo testador o a los jueces competentes que oficialmente se los pidan”⁴⁰.

Cabe mencionar que el principio de publicidad puede examinarse desde el punto de vista material y formal.

La publicidad material está concebida como los derechos que otorga la inscripción y estos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito. Esta se encuentra concretada en el Código Civil en el artículo 3168 el cual señala “Los hechos, actos, negocios o contratos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán perjudicar a terceros, quienes, por el contrario, podrán aprovecharlos en cuanto les fueren favorables.

La anterior disposición no es aplicable a los casos en que se trate de hechos, actos o contratos cuya inscripción sea constitutiva, ya que sólo surtirán plenamente sus efectos entre quienes los otorgan y con la salvedad de lo dispuesto en los artículos 435 y 455, a favor o en contra de terceros, hasta que se registran”⁴¹.

De lo anterior se comprueba que no se requiere tener interés jurídico para examinar personalmente los libros, como tampoco para solicitar y obtener constancias y certificados de los asientos y anotaciones del Registro, por lo que consideramos que el Registro es público por notabilidad.

⁴⁰ Ibid. P. 106

⁴¹ Ibid. P. 242-243.

Legitimación

La legitimación es uno de los principios más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

La Legitimación es lo que está conforme a las leyes, que es genuino y verdadero.

Es legítimo lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficiencia jurídica.

La legitimación se clasifica en: ordinaria y extraordinaria; la ordinaria, se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad jurídica, es decir, se presume que el derecho registrado existe y que corresponde con la realidad jurídica, que pertenece al titular inscrito según el asiento, que el titular de la inscripción de dominio o posesión tiene la posesión del inmueble o derecho inscrito, ya que como dijimos se tiene la presunción "JURIS TANTUM" es decir, de haberse hecho legalmente.

La extraordinaria es cuando un acto eficaz se ejecuta por un autor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena. La ley legitima ese acto basado en la apariencia jurídica.

La presunción de validez que otorga el Registro a los actos inscritos, no obstante su facultad de coincidencia con la realidad permite la eficacia de las transacciones realizadas con el titular registral.

Esto es el titular (verdadero) está legitimado para exigir que exista a su favor una exteriorización de su derecho, es decir, para hacer concordar su titularidad con la situación registral o posesoria. Si a pesar de los medios que le concede la ley, el legitimado no actúa y no logra esa concordancia, surge la necesidad de proteger la apariencia jurídica, pues cuando hay discordancia entre el titular verdadero y el titular aparente se produce una

apariencia de titularidad, en decir una persona compra un inmueble y no registra dicha compraventa y al no registrar, queda o sigue el anterior titular, ahora como titular aparente. El comprador real por haber comprado el bien, no aparece en el registro, ahora si el titular aparente, vende otra vez, no siendo ya dueño y el segundo comprador si registra y es de buena fe, queda legitimado.

La legitimación tiende a proteger al titular verdadero del derecho subjetivo (legitimación ordinaria) y sólo por necesidad y forzada, la norma protege en ocasiones al titular aparente (no verdadero) (legitimación extraordinaria).

Este principio está expresado en el artículo 3172 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, que señala “Todo registro tiene a su favor la presunción, Juris Tantum, de haber sido hecho legalmente, pero ninguna inscripción registral convalida los hechos, actos, negocios o contratos que sean nulos con arreglo a la ley”.⁴²

Para destruir tal presunción y evitar así que se pueda seguir teniendo como legal una inscripción incompatible con la que se pretende alcanzar, se dispone que no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o de derechos reales constituidos sobre ellos e inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se estable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

Rogación

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. Es potestativa solicitar la inscripción o cancelación de los derechos

⁴² Ibid. P. 243.

reales, posesión, gravámenes y limitaciones. Este principio está estrechamente ligado con el de consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral.

Cabe destacar que en el Registro con efectos constitutivos no es potestativo la inscripción de los negocios jurídicos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o la hipoteca sino que esta es obligatoria, ya que la inscripción se hace necesaria no sólo para la publicidad sino también para la transmisión de la propiedad, independientemente que la inscripción en este es obligatorio también es a instancia de parte interesada y nunca de oficio, aunque conozca el negocio que validamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del Registro.

En cambio en el Registro Público con sistema o efecto declarativo, y de acuerdo con el consensualismo aceptado en los códigos civiles del país, los derechos reales nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro Público de la Propiedad; y sólo cuando se desea que surtan efectos frente a terceros (*erga omnes*) se inscriben y siempre a instancia o a petición de parte interesada.

Esta necesidad de instancia, es lo que se conoce como “Principio de Rogación”.

Dicho principio está contemplado en el artículo 3182 de nuestra ley sustantiva, la cual señala “La inscripción y la anotación de los títulos en el Registro puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate. Esta facultad se convierte en obligación de las personas acabadas de mencionar interesado y notario cuando se trate de títulos cuya inscripción tenga, conforme a la ley, efectos constitutivos”.⁴³

⁴³ Ibid. 244-245.

Consentimiento

Consiste este principio en que para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente.

En México, con excepción del Estado de Quintana Roo basta el consentimiento para transmitir, modificar, extinguir un derecho real, ya que en el estado se requiere el consentimiento expreso y como requisito indispensable la inscripción en el registro público de ese consentimiento.

Es decir en el sistema constitutivo adoptado por nuestro estado se distingue el título y el modo, esto es, el título que es el negocio jurídico que se celebra con la intención de transmitir la propiedad y el modo que es el acto por el que se materializa la transmisión de la propiedad.

La transmisión de la propiedad se lleva a cabo con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y es por esta razón que se requiere del consentimiento expreso del titular registral para la modificación, transmisión o extinción del asiento.

El consentimiento está señalado en los artículos 3182, 3188 y 3191 de nuestra ley sustantiva.

Los cuales señalan Artículo 3182 "La inscripción y la anotación de los títulos en el Registro puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o a anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate. Esta facultad se convierte en obligación de las personas acabadas de mencionar interesado y notario cuando se trate de títulos cuya inscripción tenga, conforme a la ley, efectos constitutivos".⁴⁴

⁴⁴ Ibid. P. 244-245.

Artículo 3188 “Cuando se trate de errores, sean materiales o sean de concepto, los asientos practicados en los folios del Registro sólo podrán rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en el asiento.

A falta del conocimiento unánime de los interesados, la rectificación sólo podrá efectuarse por resolución judicial”.⁴⁵

En caso de que el registrador se oponga a la rectificación se observará lo dispuesto en el artículo 3186 “Los efectos de la rectificación se retrotraerán a la fecha en que se hizo el asiento; pero en ningún caso la rectificación perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso y de buena fe durante la vigencia del asiento antes de ser rectificado”.⁴⁶

Artículo 3191 “Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las partes o por orden judicial. Podrán no obstante se cancela a petición de parte de dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud sé práctico la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad”.⁴⁷

Prelación o Prioridad

Uno de los medios por los que el Registro Público proporciona seguridad jurídica, es la prelación o prioridad, es decir, la preferencia que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito o anotado preventivamente.

⁴⁵ Ibid. P. 244-245.

⁴⁶ Ibid. P. 245.

⁴⁷ Ibid. P. 246.

Esta prelación o prioridad se establece o determina a partir de la fecha y hora de presentación del documento, en otras palabras la hora y fecha determina la preferencia y rango del documento que ha ingresado al Registro.

En derecho existe un principio que dice “prior tempore, potior jure” primero en tiempo, primero en derecho, y haciendo una parodia en relación con nuestro tema diríamos “primero en registro, primero en derecho”.

Podemos tener dos derechos iguales sobre un mismo bien, pero con preferencia o rango distinto, lo que podría ejemplificarse con el hecho de que ingresen a la oficialía de partes del Registro Público dos hipotecas las cuales garantizan el mismo bien y ambas señalan que dicho inmueble garantiza determinado crédito en primer lugar a favor de bancos o personas distintas, sólo quedará en primer lugar la que ingresó primero al registro y la otra en segundo, modificando previamente en la escritura el punto antes mencionado, es en ese momento cuando entra el principio de prelación o prioridad.

Para determinar la prelación o prioridad es indispensable que las oficinas del registro público cuenten con un reloj fechador, en el cual se especifique la hora, fecha y lugar de ingreso del documento, para que así con la simple revisión del documento se pueda determinar que documento ingresó primero al registro.

El principio anteriormente señalado se encuentra contemplado en nuestra ley sustantiva en los artículos 3173, 3174 y 3176.

Artículo 3173 “La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derechos, ya se trate de derechos cuya coexistencia sea imposible, ya de derechos que si pueden coexistir pero en orden o rango diferente, se determinará, dicha preferencia, por la prioridad de la

inscripción del derecho en el Registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución. Se tendrá en cuenta, en su caso, lo que sobre el particular dispone el artículo 3184”⁴⁸

Artículo 3174 “El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se haya dado, aunque sea extemporáneamente, el aviso que previene el artículo 3177 (es decir, el primer aviso preventivo el cual tiene una vigencia de 30 días naturales)”⁴⁹

Artículo 3176 “La prelación entre los diversos documentos ingresados al registro se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que le corresponda al presentarlo al Registro para su inscripción, salvo lo dispuesto por el artículo siguiente”⁵⁰

Calificación

Este principio también denominado de legalidad, consistente en que todo documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficiencia exijan los ordenamientos jurídicos. Este principio impide el ingreso al registro de títulos inválidos o imperfectos y así, contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral.

Se llama así, porque se presume que todo lo inscrito lo ha sido legalmente; y el medio para lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que llamamos calificación registral.

⁴⁸ Ibid. 245.

⁴⁹ Ibid. P. 244.

⁵⁰ Ibid. P. 244.

Examinar el título es un derecho y una obligación del registrador, quien bajo su responsabilidad debe calificar de manera independiente, de forma personal y libre de cualquier presión el documento notarial o privado, dicho análisis debe ser de forma y fondo.

El artículo 3185 del Código Civil del Estado establece que:

“Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación, las que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

- I.- Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;
- II.- cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley;
- III.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o ratificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes, o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;
- IV.- Cuando el contenido del documento sea notoriamente contrario a las leyes prohibitivas o de interés público;
- V.- cuando el negocio jurídico de que se trate carezca de validez;
- VI.- cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;
- VII.- cuando se trate de resoluciones judiciales que provengan de Juez notoriamente incompetente;
- VIII.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que constituyan un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado; y

IX.- Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con este Código u otras leyes aplicables”.⁵¹

Inscripción

Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público de la Propiedad.

Esto es para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el libro correspondiente, de esta manera surte efectos entre las partes y a favor o en contra de terceros, esto es el caso de registros con efectos constitutivos, como lo es en nuestro Estado, este es un medio de perfeccionamiento sin el cual no se da la transmisión de la propiedad.

El principio de inscripción lo contempla nuestro Código en los artículos:

3159 “El registro será constitutivo en lo que respecta a los convenios y contratos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca”.⁵²

3160 “Los contratos a que se refiere el artículo anterior se perfeccionan y surten plenamente sus efectos hasta que se registren”.⁵³

3162 “Sólo se registran, no por transcripción sino por inscripción de los documentos relativos, los derechos, gravámenes, actos, negocios y contratos que conforme a este Código sean registrables y cuya existencia fehacientemente se compruebe por:

I.- Los testimonios de las escrituras o actas notariales, y otros documentos auténticos;

II.- Las copias certificadas de resoluciones y providencias judiciales; y

⁵¹ Ibid. P. 245.

⁵² Ibid. P. 241.

⁵³ Ibid. P. 241.

III.- Los documentos privados que fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador o el Juez de primera Instancia, Menor o de Paz, se cercioraron, en la ratificación de las firmas, de la autenticidad de éstas y de que las partes, gozando de su de cabal juicio, expresaron su voluntad libres de toda coacción. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y por su secretario, en su caso, y llevar el sello correspondiente.

Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con la anotación de la fecha, folio y número en que quedaron registrados".⁵⁴

3168 "Los hechos, actos, negocios o contratos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán perjudicar a terceros, quienes, por el contrario, podrán aprovecharlos en cuanto les fueren favorables.

La anterior disposición no es aplicable a los casos en que se trate de hechos, actos o contratos cuya inscripción sea constitutiva, ya que sólo surtirán plenamente sus efectos entre quienes los otorgan y con la salvedad de lo dispuesto en los artículos 435 y 455, a favor o en contra de terceros, hasta que se registran.

Si llegara por no haberse aún hecho la correspondiente inscripción en el registro, quien en éste todavía figurase como dueño, a otorgar escritura de enajenación onerosa, o gratuita, a favor de un tercero, la operación tendrá validez y podrá registrarse, pero hará incurrir al enajenante en la sanción que atendiendo a la cuantía de la enajenación primera, corresponda al delito de fraude, sin el perjuicio de que se devuelva al primer adquiriente lo que de él recibió, con todos los gastos legales que hubiera hecho, y además lo resarza de los

⁵⁴ Ibid. 242.

correspondientes daños y perjuicios. Si el tercer adquirente es de mala fe también será castigado como coautor del expresado delito, quedando afectado de nulidad absoluta el contrato por el que adquirió.

Las anteriores sanciones de reparación e indemnización económicas se impondrán, además de la privativa de la libertad, como pena pública en la sentencia penal respectiva, pero en todo caso el ofendido tendrá acción para reclamarlas en la vía civil”.⁵⁵

Especialidad

Este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos.

Obliga a concretar el bien, los sujetos y los derechos inscritos.

Sobre este tema el código civil del estado señala en sus artículos 3164 y 3167 la manera de llevar a cabo la inscripción.

3164 “El reglamento precisará la forma y manera de en que deberán llevarse los folios del Registro y practicarse los asientos y señalará los datos que deberán contener las notas marginales y de presentación, los asientos preventivos y definitivos, y las cancelaciones tanto de las anotaciones como de los asientos”.⁵⁶

3167 “No podrá hacerse ninguna inscripción en el Registro en forma abstracta o general, sino siempre en forma concreta y especial, tanto en cuanto a la finca y el derecho que se inscribe, como en cuanto a la persona del titular o de las personas que en la celebración del negocio hayan, en su caso, intervenido.

⁵⁵ Ibid. P. 243.

⁵⁶ Ibid. P. 242.

El reglamento especificará los datos y circunstancias que deberán expresarse en los asientos de cada uno de los tres ramos en que conforme al artículo 3198 se diversifica el Registro en el Estado”.⁵⁷

Tracto Sucesivo

Las inscripciones de propiedades inmuebles en el registro Público de la propiedad, se deben efectuar dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad.

El principio de tracto sucesivo se encuentra inmerso en los artículos 3183 y 3184 de nuestra ley sustantiva.

3183 “Para inscribir o anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación”.⁵⁸

3184 “Inscrito o anotado un título, no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible.

Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresada, mientras el asiento esté vigente”.⁵⁹

⁵⁷ Ibid. 242.

⁵⁸ Ibid. P. 245.

⁵⁹ Ibid. 245.

CAPITULO VI

ANALISIS COMPARATIVO DEL SISTEMA REGISTRAL DECLARATIVO Y CONSTITUTIVO

Ventajas del Sistema Registral Declarativo y Constitutivo

Los Registros Declarativos presentan las siguientes ventajas:

- a) Razonable distribución de tareas entre el autor del documento, a cargo de la calificación intrínseca, y el registrador, que puede entonces circunscribirse al examen de las formas extrínsecas del documento, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos;
- b) Reducción del tiempo de procesamiento (como consecuencia del punto anterior).
- c) Posibilidad de que con la misma partida de dinero y en una sola jornada se realicen operaciones simultáneas;
- d) Al aceptar la realidad jurídica extrarregistral no se demora hasta el momento inscriptivo al nacimiento del derecho real, el que puede concretarse en la etapa
- e) Retroprioridad y reserva de prioridad, protegiéndose al derecho real, no sólo desde su alumbramiento sino también en el período de gestación.
- f) Permite dentro de límites que no deben franquearse, una nacional ubicación de oficinas y el acantonamiento de personal capacitado para la aplicación de la moderna tecnología. Se contrata así la superposición de tareas y se cuiden la conexión, registro y catastro”.

Inscripción constitutiva es aquella que, por sí misma o con otros elementos previos de carácter necesario da vida al derecho real o, como dice Wolff, "aquella que es un elemento de la constitución, supresión o modificación del derecho real".⁶⁰

Esta forma de inscripción es la propia de aquellos sistemas que exigiendo formas especiales para adquirir los derechos reales, nieguen este valor a la tradición y lo centren en la forma registral de los mismos.

Los registros constitutivos prueban los siguientes:

- La inscripción determina el rango y tiene una doble eficacia:
 - a) Se presume que los derechos inscrito existen tal como están registrados pero en el proceso del que hemos hablado, cabe la prueba (aunque ello es sin perjuicio de la consolidación del protegido por la fe pública.
 - b) La inscripción es plenamente eficaz a favor de cualquier adquirente de buena fe, pues aunque luego resuelve que no coincide con la realidad jurídica, el adquirente se convierte en titular, en el derecho mexicano, cualquier negocio extrarregistral provoca discordancia entre el registro y la realidad; en Quintana Roo, la discordancia es más rara y lejana dada la abstracción del negocio jurídico y por ser la inscripción constitutiva de éste.).
- Es uno de los sistemas que presentan mayor seguridad en el tráfico jurídico, por ser la inscripción un elemento esencial y constitutivo.

⁶⁰ Sandoval Hernández Sergio, Soto Flores Armando. Jurisprudencia Registral Inmobiliaria y Mercantil. México. 1990. Editorial Instituto Mexicano de Derecho Registral. A.C. P. 58.

- Dicho sistema es el que presta mayor protección a los derechos de los terceros y seguridad al tráfico jurídico del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, logrando una mayor concordancia entre la realidad registral y la material.
- Los contratos a través de los cuales se mantiene la propiedad sobre bienes inmuebles se perfeccionan y surten plenamente sus efectos hasta que se inscriben en el registro público de la propiedad.
- Orden y seguridad que ofrece el registro constitutivo hasta los derechos de terceros.
- En los sistemas constitutivos lo no registrado no existe.
- Este síntoma constituye un mecanismo que contribuye a procesar la regularización de la tenencia de la tierra, etc.

Desventajas del Sistema Registral Declarativo y Constitutivo

Los registros declarativos presentan las siguientes desventajas:

- El acto existe jurídicamente y no requiere el registro para ser perfecto; vale en sí por sí mismo, independientemente del registro.
- Su eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la modificación de la extinción de un derecho.
- Se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al derecho real, sin añadirles un valor especial.
- El derecho real nace y existe extrarregistralmente, fuera del registro ante el notario.
- Concibe al registro como un simple organismo de publicidad.
- La inscripción no revela la situación jurídica de los inmuebles.
- Lo no registrado si existe y produce todos sus efectos entre los otorgantes.

- Se limita a dar publicidad a los derechos reales ya existentes, pero tan solo desde el punto de vista de terceros.
- Parten del principio de que la adquisición del dominio y derechos reales se produce por el solo efecto del contrato.
- Generan consecuencias de publicidad, es decir efectos de conocimiento frente a terceros.
- Simplemente se trata de dar publicidad al acto y no constituir un derecho.

Los registros constitutivos presentan las siguientes desventajas:

- Son inexistentes los negocios jurídicos consistentes en los contratos de compraventa, permuta y donación en virtud de que el sistema constitutivo no acepta convención como medio de adquirir la propiedad cuando se trata de bienes inmuebles, elemento esencial de estos negocios jurídicos.
- La solemnidad es un elemento esencial del negocio jurídico, y respecto a los contratos traslativos de dominio, este elemento se aplica en relación a la inscripción ante el registro público de la propiedad.
- Cuando no se realiza la inscripción registral, el negocio jurídico celebrado entre las partes se convierte en la nada jurídica.
- Afecta sustancialmente a los negocios jurídicos consistentes en los contratos traslativos de dominio, ya que menoscaban la voluntad y consentimiento de las partes que intervienen en los mismos, la ley los condiciona expresamente a realizar la inscripción correspondiente en el registro público de la propiedad condicionándolos para el caso de no hacerlo, en forma por demás expresa con la falta total y absoluta de efectos legales del negocio jurídico que celebraron.

- Provocan incongruencias entre el registro y el catastro.
- Lo no inscrito no existe, pues como ya dijimos la inscripción es constitutiva.

Efectos que produce una inscripción en el sistema registral declarativo y en el constitutivo

El sistema declarativo es aquel en el cual el derecho se crea, modifica, o extingue fuera del registro. Es de gran trascendencia mencionar que el negocio jurídico puede ser plenamente válido, independientemente de que no sea sometido al procedimiento registral, y con ello a su registro.

En el caso de ser inscrito, el registrador se limita a proveer lo concerniente a su publicidad, en los términos de ley, para la producción de los efectos indicados (Surtir efectos contra terceros). Al contrario del sistema constitutivo, lo no registrado sí existe pero para que surta efectos frente a terceros tienen que estar registrado.

Los efectos de la inscripción declarativa son:

- 1º. Dotar de publicidad a los derechos reales y por consiguiente, de todos los efectos que derivan de la publicidad registral: notoriedad, prioridad, etc.
- 2º. Rectificar el registro siempre que aparece un derecho inscrito que sufre alguna modificación en la realidad jurídica surge inexactitud del registro, que se justifica por la inscripción.
- 3º. Surtir efectos contra terceros.

El efecto típico de la inscripción constitutiva además de dar publicidad en los mismos términos que los declarativos, es el de dar vida al derecho real.

En los sistemas que conceden al registro efectos constitutivos, existe la posibilidad de que las formas de publicidad del derecho real cumplan simultáneamente los fines de constitución y nacimiento del mismo, y aún la tendencia de los sistemas publicitarios absorber esta función cuando así ocurre, nos encontramos en presencia de un nuevo sistema, en que el fin constitutivo juega un papel preponderante de modo que justifique su misión esencial la de dar vida a los derechos reales llevando estas formas constitutivas en sí mismas la función de publicidad.

PROPUESTA ALTERNATIVA

Por todo lo manifestado con antelación, es prudente proponer, más que una reforma al Código Civil para el Estado de Quintana Roo, en lo concerniente a los efectos del Registro Público, sería conveniente una divulgación de éste, ya que debido a la cultura que se tiene, es decir, de los efectos declarativos, se cree que con el simple hecho de ir con el notario público y que éste realice la escritura, el contrato traslativo de dominio nace a la vida jurídica, situación que en nuestro estado no se da, más sin embargo, en el resto del país sí.

Por otro lado, el Gobierno del Estado debería difundir y transmitir los fundamentos legales que rigen al Registro Público de la Propiedad, ya que así se crearía una cultura de inscripción y el Gobierno a su vez, tendría aún más beneficios ya que se obtendrían más recursos económicos por el pago de derechos de inscripción y la gente estaría consciente de que la falta de inscripción provocaría la inexistencia del negocio jurídico.

Sería de gran ayuda, que las personas que laboran en el Registro Público informen a la ciudadanía de los requisitos necesarios para que un contrato traslativo de dominio, o sociedad, se perfeccione y mencionarles la importancia de la inscripción.

No menos importante es la cooperación de los notarios públicos, al manifestarle a sus clientes las repercusiones que tendrían en caso de no realizar el pago e inscripción en el Registro Público de sus documentos notariales o en caso de certificación de firmas de algún negocio jurídico privado.

Es sabido por los estudiosos del derecho que el desconocimiento de la ley no exime de su responsabilidad y mucho menos de sus obligaciones, por lo que se debe crear la conciencia por conocer las leyes, reglamentos y demás disposiciones que nos rigen.

CONCLUSIONES

En atención a lo anteriormente expuesto en este trabajo de INVESTIGACION, me lleva a concluir lo siguiente:

1.- El Registro Público de la Propiedad con efectos constitutivos brinda mayor control a todas aquellas operaciones traslativas de dominio y en la constitución de sociedades y asociaciones civiles, por consiguiente proporciona mayor seguridad jurídica, por el hecho de que se tiene la certeza de que el negocio jurídico fue presentado ante el Registro Público de la Propiedad para su inscripción, pero también podemos concluir que por el hecho de no cumplir con la obligación de inscribir el negocio jurídico o constitución de la sociedad o asociación civil es inexistente, pues conforme a lo dispuesto por el Código Civil del Estado de Quintana Roo, la solemnidad es un elemento esencial del negocio jurídico, y respecto a los antes mencionados, éste elemento se aplica en relación al Registro Público de la Propiedad, específicamente es cuanto a la inscripción registral que tiene efectos constitutivos, por lo tanto cuando no se realiza la citada inscripción registral, el negocio jurídico celebrado entre las partes se convierte en la nada jurídica, creando conflictos y lesionando básicamente los derechos por ejemplo del comprador, aún en contra del derecho de posesión como una forma de adquirir la propiedad.

2.- No se justifica el carácter constitutivo otorgado al Registro Público de la Propiedad, pues como se ha dicho, debido al efecto de éste, a pesar de que las partes manifiesten ante el Notario o entre ellos tratándose de documentos privados, su voluntad y consentimiento, y aparentemente reúnan todos los elementos esenciales y de validez para la realización del Negocio Jurídico, por el hecho de que éste se celebre no quiere decir que es

existente y válido, porque a diferencia de lo establecido en otras Legislaciones positivas del país, en Quintana Roo los Negocios Jurídicos no nacen extrarregistralmente ante el Notario o ante ellos mismos, como tampoco nacen los Derechos y obligaciones contenidos en ellos, sino por el contrario nacen y surten plenamente sus efectos hasta el momento en que se inscriben en el Registro Público de la Propiedad; esto en menoscabo de la voluntad y consentimiento de las partes que lo celebraron, pues no se acepta la convención de las mismas al momento de contratar. Es importante recalcar que si bien es cierto la ley civil reconoce que “los hechos, actos, negocios o contratos que conforme al Código Civil sean registrables y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero también señala que si no se hubiere llegado a realizar la correspondiente inscripción en el registro, quien en éste todavía figurase como dueño, a otorgar escritura de enajenación onerosa, o gratuita, a favor de un tercero, la operación tendrá validez y podrá registrarse, pero hará incurrir al enajenante en la sanción que atendiendo a la cuantía de la enajenación primera, corresponda al delito de fraude, sin perjuicio de que devuelva al primer adquiriente lo que de él recibió”, con esto queremos entender que la ley sustantiva señala textualmente que faculta y le otorga el derecho a demandar penalmente a la persona que lo defraudó, más sin embargo no hace mención alguna, por el hecho de no cumplir con la obligación que señalan los artículos 3159 y 3160 del Código Civil (cita que será constitutivo en lo que respecta a convenios y contratos traslativos de dominio e hipotecas, así como su perfeccionamiento hasta que se registren) por lo que debemos entender

3.- Con base en lo anterior sostenemos que se impone una sanción extrema a los contratantes, ya que si por una u otra razón no logran inscribir el Negocio Jurídico en el Registro Público de la Propiedad, el mismo es inexistente y no sufre efecto Jurídico alguno,

lesionándolos en sus Derechos; entonces nos encontramos ya no ante una amplísima protección a los Derechos de terceros, sino ante una extrema y excesiva protección a sus Derechos en detrimento de los derechos de los contratantes y de los Negocios Jurídicos ya referidos, los cuales a pesar de que se ha comprobado plenamente que son inexistentes pues así lo reconoce la Ley, esta misma, la Jurisprudencia y algunos autores doctrinarios, optan por darles el tratamiento correspondiente a las Nulidades absolutas bajo el argumento de que teóricamente son lo mismo y no existe diferencia entre ellos.

4.- No es adecuada la Legislación Civil del Estado de Quintana Roo en lo que se refiere a las disposiciones Jurídicas que reglamentan al Registro Público de la Propiedad y a los contratos traslativos de dominio, por lo tanto debe reformarse privando de efectos constitutivos al Registro Público de la Propiedad a fin de que los Negocios Jurídicos citados no se vean afectados de inexistencia, sancionando severamente a los contratantes en detrimento de sus derechos; claro, siempre buscando la mayor protección posible de los derechos de los terceros y la mayor seguridad en el tráfico Jurídico que es de primer orden en los objetivos del Registro Público de la Propiedad.

5.- Toda vez que la ignorancia de las Leyes no excusa su incumplimiento y a nadie aprovecha, pues contra la observancia de la misma no puede alegarse desuso, costumbre o práctica en contrario, ya que las controversias judiciales del orden civil deberán resolverse conforme a la letra de la Ley y a su interpretación jurídica, y sólo a falta de ésta, se resolverán conforme a los principios generales del derecho. En nuestro Estado, han surgido en la práctica una serie de conflictos por omitir la inscripción de los negocios jurídicos traslativos de dominio en el Registro Público de la Propiedad; omisión que en ocasiones es

por descuido o por ignorancia de la Ley, aunque ésta razón no exime de su incumplimiento y a nadie aprovecha, pues contra la observancia de la misma no puede alegarse desuso, costumbre o práctica en contrario, ya que las controversias judiciales del orden civil deberán resolverse conforme a la letra de la Ley y a su interpretación jurídica, y sólo a falta de ésta se resolverán conforme a los principios generales del derecho, otra situación se da por la falta de recursos económicos, y que provoca graves perjuicios al comprador, los cuales muchas de las veces son gente humilde, carente de recursos económicos suficientes, que no puedan realizar de inmediato la inscripción registral por el elevado costo de los impuestos que se tienen que pagar.

Es común saber que determinada persona entregó en calidad de garantía su escritura para recibir a cambio un préstamo económico, y éste se siente obligado para quien le dio el dinero en préstamo, y todavía el prestador le exige el pago de los intereses mientras se le paga el adeudo principal, esto nos refleja, el desconocimiento que tiene las personas de la ley, ya que si el que solicitó el dinero en préstamo supiera que no existe obligación legal alguna con el que le dio prestado el dinero, más que la moral, mucha gente dejaría de ser engañada.

Otra causa que justifica hasta cierto punto, la falta de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, es el costo tan elevado del pago de los derechos de inscripción, como lo es el pagar el 1.15 % sobre el monto más alto entre el avalúo catastral, el precio pactado y el avalúo bancario, situación que después de pagar la traslación del dominio al 2% al municipio, agua, pagarle al notario, gastos de escrituración, avalúo bancario, el pagar al registro se ve como un gasto más, y en ocasiones no se realiza el trámite hasta que se cuenta con el dinero necesario para el pago de los derechos o en otros casos nunca se realiza éste.

BIBLIOGRAFÍA

- Borja Martínez, Manuel, El Registro Público de la Propiedad en la Legislación Mexicana, Primer Ciclo de Conferencias. México, D.F. 1978. Editorial Dirección General del Registro Público de la Propiedad.
- Carral y de Teresa, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. México, D.F. 1994. Editorial Porrúa, S.A.
- Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. México, D.F. 1985. Editorial Porrúa, S.A.
- Domínguez Martínez, Jorge Alfredo. Derecho Civil. Parte General. Personas. Cosas. Negocio Jurídico e Invalidez. México, D.F. 1992. Editorial Porrúa, S.A.
- Galindo Garfias, Ignacio. Teoría General de los Contratos. México, D.F. 1996. Editorial Porrúa, S.A.
- Moto Salazar, Efraín. Elementos de Derecho. México, D. F. 1993. Editorial Porrúa, S.A.
- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Registral. México, D.F. 1992. Editorial Porrúa, S.A.
- Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles. México, D.F. 1994. Editorial Porrúa, S.A.
- Sandoval Hernández Sergio, Soto Flores Armando. Curso Introductorio de Derecho Registral. México, D.F. 1991. Editorial Secretaria General de la Coordinación Metropolitana.

- Sandoval Hernández Sergio, Soto Flores Armando. Jurisprudencia Registral Inmobiliaria y Mercantil. México, D.F. 1990. Editorial Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C.
- Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. México, D.F. 1995. Editorial Porrúa, S.A.

LEYES Y CODIGOS

- Código Civil para el Estado de Quintana Roo, 1980. Editora Norte Sur.
- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. México, D.F. 1992. Ediciones Delma.
- Código de Comercio. México, D.F. 1996. Editorial Anaya Editores, S.A.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. México, D.F. 1999. Editorial Delma.