

# El tercero en el Registro mejicano

## CAPITULO I

### PRECEPTOS A ANALIZAR

Sirven de base a mi estudio las disposiciones legales contenidas en el nuevo Código civil mejicano, de 30 de Agosto de 1928, tercera parte, título segundo: «Del Registro público», así como el Reglamento del Registro de 8 de Agosto de 1921, en lo que ha quedado vigente (en todo aquello que no contradiga las disposiciones del Código civil).

Al final de este capítulo transcribo los artículos pertinentes de ambos Ordenamientos legales.

Tanto por el título que encabeza este capítulo de mi trabajo como por el párrafo que antecede se advierte que voy a ocuparme de Leyes, no mencionando otras fuentes de Derecho: Principios generales, costumbre, ciencia jurídica, jurisprudencia.

Tal limitación no obedece a una preferencia mía subjetiva por la Ley, menospreciando la importancia de las demás fuentes de Derecho. No es el fetichismo por los Códigos generales y por el valor absoluto de la Ley, propios del siglo XIX, el que dicta la exclusiva atención que presto a los ordenamientos legislativos.

La causa de la reducción es objetiva: en el ambiente judicial de Méjico, como herencia encastillada del siglo pasado, no se ha roto en Derecho privado la preeminencia intocable de la Ley.

Pero, además, ni aun en la posición secundaria que las demás fuentes ocupan, las estudio, por una razón de orden práctico: la imposibilidad de obtener en Madrid la jurisprudencia y la doctrina mejicanas sobre la materia de mi estudio.

Sólo diré, en términos generales, por mi conocimiento de la práctica judicial y registral de Méjico, que el problema del tercero en relación con el Registro se orienta más por los cánones extensos y precisos del de obligaciones, que por los avances rigurosos del sistema germánico.

La comprobación es sencilla : El anterior Código civil mejicano, de 31 de Marzo de 1884, disponía en su artículo 3.193 : «Los actos y contratos que conforme a la ley deben registrarse, NO PRODUCIRÁN EFECTO CONTRA TERCERO si no estuvieren inscritos en el oficio respectivo.» Y, en cambio, para el caso especial de la hipoteca *stricto sensu*, el mismo Código fija el valor de la inscripción, no exclusivamente en función de tercero, sino atribuyéndole carácter constitutivo, incluso para las partes ; decía textualmente el artículo 1.889 : «La hipoteca no producirá efecto alguno legal sino desde la fecha y hora en que fuere debidamente registrada.»

Por lo tanto, el Código de 1884 aceptó un criterio ecléctico, pues si, en general, establecía el valor de la inscripción en función del tercero, en cambio, para la hipoteca le fijaba un valor constitutivo.

Pues bien, rectificando este último sentido sustantivo, un decreto de 3 de abril de 1917, dispuso : «La hipoteca no producirá efecto legal alguno *contra tercero* sino desde la fecha y hora en que fuere registrada.»

Y persistiendo en esta negación del valor sustantivo de la inscripción, dispone el nuevo Código civil de 1928 : artículo 3.003 : «Los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen ; pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables.»

El artículo 2.919, del propio Código, establece que la hipoteca nunca es tácita ni general, y «para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro».

La moderna legislación civil mejicana, por lo tanto, se aleja claramente de los patrones germánicos y ordena toda la materia registral, en función del concepto de tercero.

¿ Cuál ha sido la causa de este alejamiento, e incluso de la rectificación de los antiguos preceptos que atribuyeron valor sustantivo

a las inscripciones, si bien nada más en las hipotecas *stricto sensu*?

A mi juicio, el tráfico inmobiliario mejicano, bastante reducido, no ha hecho sentir con imperio la necesidad de organizar el Registro, procurando, a través del valor sustantivo de la inscripción, el afianzamiento y la seguridad de las operaciones adquisitivas del dominio de inmuebles y derechos reales. Viejos resabios de una organización señorial y latifundista de las tierras de labor: existencia de grandes haciendas, ligadas hereditariamente a las familias, resistencia psicológica del gran propietario a desprenderse de sus heredades, han limitado las transacciones.

Y en cuanto al crédito, sea rural o urbano, funcionando a través del mutuo con garantía hipotecaria, termina casi siempre con el despojo del propietario imprevisto, que emplea las cantidades obtenidas más en gastos improductivos que en empresas comerciales o industriales.

La Ley, aunque, imitando los patrones registrales del siglo liberalista, admitió el Registro e intentó dar efectos constitutivos a la inscripción, se encontró la resistencia psicológica del ambiente y se vió precisada a rectificar; el deseo del tráfico inmobiliario, principal impulsor de los Registros, y el logro de un sistema seguro de crédito territorial, que requiere la protección amplia del acreedor, se encontraban detenidos en el ambiente mejicano: enemigo de la transferencia del dominio; y reacio a un crédito que concluía por la ruina del propietario.

Sobre esto, han venido las nuevas corrientes de Derecho, plenamente admitidas en Méjico, a partir de su gran revolución cerrada en 1917: Constitución política, que en su artículo 27 asigna toda la propiedad del suelo a la Nación; leyes del patrimonio familiar declarando inembargables e ingravables los bienes; preceptos agrarios impidiendo todo tráfico y todo gravamen privado sobre las parcelas repartidas...

La negociación inmobiliaria y el crédito se refugian en los centros urbanos desarrollados. El Registro sirve más bien estos intereses. Pero, al hacerlo, tiene que sufrir la presión del ambiente general enunciado, y, por ello, lejos de acercarse al patrón registral germánico, se sigue escudando en el viejo concepto contractual romano del tercero. Es lo que creo demostrarán los preceptos ex-

tractados que a continuación inserto, y los demás capítulos de esta Memoria.

\* \* \*

Disposiciones de Ley, importantes para el problema del tercero, en el Registro mejicano (Código civil de 1928. Reglamento del Registro de 1921) :

Código civil :

Artículo 3.003. «Los documentos que conforme a esta ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen ; pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables..»

Artículo 3.006. «La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes..»

Artículo 3.007. «No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello no se invalidarán EN CUANTO A TERCERO DE BUENA FE, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público..»

Artículo 3.008. «No podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

En el caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor DE PERSONA DISTINTA de aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, COMO CAUSAHABIENTE el que aparece dueño en el Registro..»

Artículo 3.009. «No pueden los b'enes raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos aparecer inseritos a la vez en favor de dos o más personas distintas, a menos que éstas sean copartícipes.»

Artículo 3.017. «El registro producirá sus efectos desde el día y la hora EN QUE EL DOCUMENTO SE HUBIESE PRESENTADO en la oficina registradora, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.»

Artículo 3.018. Previene que el Notario autorizante de la escritura que deba registrarse dé al Registro un aviso en el que «conste la finca de que se trate, la indicación de que se ha transmitido o modificado su dominio o se ha constituido, transmitido, modificado o extinguido el derecho real sobre ella». «El Registrador, con el aviso del Notario, y sin cobro de derecho alguno, hará inmediatamente una ANOTACIÓN PREVENTIVA al margen de la inscripción de propiedad. Si dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere firmado la escritura se presentare el testimonio respectivo, su inscripción SURTIRÁ EFECTO CONTRA TERCERO DESDE LA FECHA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA, la cual se citará en el registro definitivo. Si el testimonio se presenta después, su registro sólo surtirá efectos DESDE LA FECHA DE LA PRESENTACIÓN.»

Artículo 3.029. «Las inscripciones no se extinguén EN CUANTO A TERCERO, sino por su cancelación o por el registro de la transmisión del dominio, o derecho real inscrito a otra persona.»

Artículo 3.036. «Cuando se registre la propiedad o cualquier otro derecho real sobre inmuebles, en favor del que adquiere, se cancelará el registro relativo al que enajene.»

Artículo 3.043. «Las cancelaciones deberán contener, para su validez, los datos necesarios a fin de que con toda exactitud se conozca cuál es la inscripción que se cancela, LA CAUSA POR QUE SE HACE LA CANCELACIÓN Y SU FECHA.»

Artículo 3.044. «Las inscripciones preventivas se cancelarán no solamente cuando se extinga el derecho inscrito, sino también cuando esa inscripción se convierta en definitiva.»

#### Preceptos del Reglamento del Registro:

Artículo 31. «Cuando una persona tenga más de un título, bien porque siendo heredero o legatario, funde su derecho en un testamento y en una partición, bien porque poseyendo bienes que le han sido disputados, es mantenido en su propiedad por transac-

ción o sentencia ejecutoria, o bien por cualquiera otra causa, deberá inscribirse cada uno de dichos títulos, aunque, si fuere posible, se comprenderá en una sola inscripción.»

Artículo 49. Para el caso de que una sentencia resuelva sobre una anterior inscripción, ordena se haga UNA NUEVA, la cual no surtirá sus efectos SINO DESDE SU FECHA.

Artículo 71. «Siempre que en los títulos consten planos o croquis de las fincas, se agregará al libro de Documentos un ejemplar que los interesados llevarán preparado, HACIÉNDOSE MÉRITO DE ESTA CIRCUNSTANCIA EN LA INSCRIPCIÓN Y DANDO EL ENCARGADO FE DE QUE COINCIDE EL ORIGINAL Y SU COPIA.»

Artículo 72. «Inscripto en el Registro cualquier título de propiedad en favor de una persona, no se podrá inscribir ningún otro anterior en favor de persona distinta.»

Artículo 77. «Inscripto en el Registro cualquier título TRASLATIVO DEL DOMINIO de los inmuebles, no podrá inscribirse ningún otro de fecha ANTERIOR, por el que se transmita o GRAVE la propiedad del mismo inmueble.»

Artículo 78. «La prohibición contenida en el artículo anterior se entiende sin perjuicio de la facultad que, según la misma ley, tengan los dueños de inmuebles o derechos reales para registrar los títulos que oportunamente no hubieren presentado; pero en las inscripciones de esta especie se hará mención de dicha circunstancia, antes de expresarse la conformidad de ellas con los documentos de su referencia.»

Artículo 131. «Para la cancelación de las hipotecas basta el consentimiento expreso y debidamente comprobado del acreedor.»

Artículo 141. «Cuando se registre la propiedad a favor del que adquiera, se cancelará el registro relativo al que enajene.»

## CAPITULO II

### DISCREPANCIAS CON EL SISTEMA GERMÁNICO DE TERCERO

La perfección y amplio desarrollo de los sistemas germánicos de Registro (Código civil alemán, Código suizo) y la solución técnica y clara que han dado al problema del tercero hipotecario, jus-

tifica como paso previo al estudio del mismo problema en el Registro mejicano, que trate de fijar en este capítulo las discrepancias y el alejamiento que éste guarda con relación a aquél.

En el Registro germánico se asigna a la inscripción un valor sustantivo: ella autentica o legitima la situación real con el valor de una presunción *juris tantum*, en función constitutiva o declarativa, según los casos. Y si viene un tercero adquirente, que celebra su adquisición basándose en esa verdad registral, se refuerza frente a él el valor de la propia inscripción, pasando de presunción *juris tantum*, que admite prueba en contrario, a una presunción *juris ei de jure* (o bien a una ficción legal, según opinan otros autores).

La causa eficiente de este nuevo valor de la inscripción, su fuente de origen, es la *fides publica*.

En virtud de esta organización general del sistema, la posición y el problema del tercero quedan perfectamente encuadrados y delimitados:

El tercero es el «adquirente», que se apoya en el «asiento» del Registro para fundamentar su adquisición.

Nótese dos elementos: existencia de una previa inscripción (por ello decimos que la adquisición del tercero es «segunda», a diferencia de la «primera», que originó la inscripción que sirve de apoyo a la adquisición); una operación que consiste en una «adquisición derivativa» (lo cual indica que los problemas peculiares a esta operación jurídica; título y modo, tradición, *jus ad rem, gewere*, inscripción; influyen en nuestro problema de tercero).

No se trata en el Registro solamente de un tercero, sino de un tercero «adquirente» (1).

Puede darse un caso de tercero en que no se trate de «adquisición»: por ejemplo: deudor hipotecario que, fiándose de la inscripción, paga los intereses al acreedor «inscrito». Pero, en general, el problema centro es el de adquisición. (El Registro se propone asegurar las «transmisiones», dar solidez y desarrollar «el tráfico inmobiliario».)

Pero este tercero que «adquiere» (y adquiere precisamente ba-

(1) Nussbaum (p. 41), en su *Tratado de Derecho hipotecario alemán*, dice: «Para comprender el alcance de este régimen (*fides publica*), no hay más remedio que distinguir entre la posición jurídica del *primeramente inscrito* y la de sus sucesores o causahabientes.»

sándose en una inscripción antecedente, lo cual hace que la inscripción que corresponde a su acto adquisitivo sea «segunda»; necesita:

I. Encontrarse en una peculiar posición psicológica (buena fe).

II. Esta posición psicológica se une al valor del asiento «primero» (cosa juzgada, inscripción sustantiva, inscripción como simple formalidad que nada añade al acto extra-registral, transcripción sacramental).

III. Se estima, por último, la correspondencia que existe de hecho (no en la ficción jurídica) entre Registro y realidad.

Estimando todos estos elementos, sabremos el definitivo carácter, subsistencia y extensión de la adquisición del tercero.

Es decir, la inscripción, como elemento centro que proporciona el Registro, linda de un lado con la realidad jurídica existente fuera del Registro, y del otro, con la posición psicológica del tercero adquirente, que apoya su adquisición en tal inscripción.

Realidad, o sea verdadera situación extra-registral; valor intrínseco de la inscripción, y actitud psicológica del tercero (buena o mala fe) se entrelazan para definir la suerte de la adquisición de este último.

Pero si el Registro germánico, por virtud de su minuciosa técnica, ha establecido las bases precisas y fijas para saber: cuándo coinciden realidad y registro; y qué valor tiene en cada caso el asiento registral; resulta, en verdad, que el problema del tercero está ya predeterminado: la posición psicológica del adquirente (buena o mala fe) no puede extenderse indefinidamente, ni salirse de los cánones estrictamente registrales.

Los principios de *fides publica* y de buena fe, que contienen directamente el problema registral de tercero, resultan dóciles consecuentes del principio de inscripción (valor del asiento), y de las normas que resuelven las posibles discordancias entre Registro y realidad (inexactitud «real»).

Lo que el tercero ha de conocer, para que sepamos si es de buena o mala fe, será únicamente el desacuerdo entre el Registro y una situación «real»; y los efectos de este conocimiento (buena o mala fe) se encontrarán directamente limitados por la inscripción: esto es, consistirán tales efectos sólo en resolver si ha de mante-

nerse o no el vigor de la protección registral de la inscripción «primera», para el tercero; lo cuál decidirá la suerte (subsistencia o insubsistencia) de la «segunda» inscripción (por lo tanto, decidirá la suerte de la adquisición del tercero).

En resumen:

El problema registral de tercero, en el sistema germánico, queda reducido a estos términos:

a) El Registro, ¿concuerda o no concuerda con la verdadera situación «real»? (¿Es exacto o inexacto?) Nótese que esto excluye toda discrepancia entre Registro y una situación «creditual», o sea derivada del Derecho de obligaciones (ventas, préstamos, etc.). Este punto es el ÁMBITO DE LA BUENA FE.

b) La inscripción que frente a los terceros tiene valor de ficción legal, de verdad inatacable, ¿ha de proteger o no al tercero de nuestro caso concreto? Es decir, este tercero ¿gozará o no de la protección hipotecaria mediante la cual se toma como verdad lo que el asiento del Registro expresa? Estos serán los EFECTOS de la solución del problema de tercero.

c) El tercero adquirente, ¿conocía o no la inexactitud «real» del Registro? ¿Merece o no, por lo tanto, la «protección»? PARTE PSICOLÓGICA: buena o mala fe, según el conocimiento del tercero.

\* \* \*

El Registro mejicano está lejos de esta precisión:

¿Delimita en términos de Derecho inmobiliario la inexactitud del Registro? ¿Habrá inexactitud siempre que el Registro no concuerde con la realidad? (¿sea ésta de Derecho real o de Derecho de obligaciones, simples hechos?). Bien porque fuera del Registro exista un derecho real que en el Registro no aparece existente; bien porque no exista cuando el Registro lo declara existente, bien porque un contrato, una obligación cualquiera rompa también esta concordancia... (La inscripción no convierte los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.) En todos los casos, ¿habrá inexactitud? Es una primera confusión entre Derecho real y Derecho personal, que necesariamente repercuten en todo lo subsiguiente, hasta alcanzar proporciones de embrollo en el término lógico del sistema: el problema del tercero.

El valor de la inscripción, otro de los ejes del problema, ni es una cosa juzgada, ni tampoco simple formalidad. Aunque el artículo 3.006 del Código civil no admite que la inscripción agregue fuerza alguna a las situaciones jurídicas, se ve inmediatamente obligada la Ley, en el artículo siguiente, a hacer reservas frente a los «terceros adquirentes de buena fe».

Un artículo de la compraventa define la inscripción como «entrega jurídica».

En el caso de doble venta, prevalece la inscrita primero.

El 3.003 establece el valor de la inscripción en función de tercero, sin concederle importancia alguna «inter-partes».

El párrafo final del 3.008 establece, en cambio, ciertos efectos sustantivos para el caso de embargo o procedimiento de apremio : la inscripción basta para desvirtuar el procedimiento.

Por último, el problema psicológico del tercero recibe las consecuencias de la doble indecisión anterior ; su buena o mala fe se resolverá atendiendo al conocimiento no tan sólo de inexactitud real del Registro, sino también inexactitud por causas obligacionales. La actitud psicológica del tercero se confunde con la buena fe contractual : fraude, dolo, etc. Los efectos se entremezclan con los de la acción pauliana y de la evicción.

Y el sistema entero del Registro que, según la principal declaración del artículo 3.003, se define en función de este tercero, encuentra que su base es precisamente lo más confuso y menos encuadrado en principios de Derecho inmobiliario.

¿Cómo aclarar este delicado problema del tercero registral dentro del sistema del Registro mexicano? En la imposibilidad de transformar todas las disposiciones hasta lograr su concordancia con el sistema germánico, me propongo, dados los elementos propios del Registro mexicano, buenos o malos, correctos o incorrectos en la técnica inmobiliaria, definir del mejor modo posible los extremos interesantes al problema de tercero.

SILVIO A. ZAVALA,  
Abogado.

(Continuará.)