

INTRODUCCIÓN Y PLANTEAMIENTO

Desde que me hice Notario de la Ciudad de México, y ya han pasado casi diez años de eso, la vida me ha llevado a involucrarme de forma más directa en la materia registral, la cual también en los últimos años ha sufrido diversas modificaciones hasta el día de hoy, de tal manera que prácticamente podríamos decir que contamos actualmente con un marco jurídico registral diferente, aunque no por ello del todo adecuado para normar la realidad en la que vivimos.

Tal vez por la misma razón, ha coincidido que cuando me han invitado a dar pláticas o conferencias, se me pide que sea sobre la materia registral, lo cual ha contribuido a que me haya replanteado la manera de exponer ideas sobre esta materia, porque en ocasiones se me ha pedido hablar sobre el tema ante diferentes audiencias pero dentro de un corto periodo de tiempo y para no repetir las ideas con una misma estructura de exposición, he tenido que pensar la forma de modificar la estructura de la exposición, que no necesariamente las ideas, puesto que estas son las mismas que he tenido sobre el tema, aunque si con su debida evolución que voy exponiendo conforme la misma va sucediendo.

Es el caso que fui invitado a dar una conferencia en la Escuela Internacional de Derecho y

Jurisprudencia el sábado 18 de mayo del presente año con el tema del presente trabajo y coincidió que el Colegio de Notarios del Distrito Federal me pidió platicar sobre el mismo tema el siguiente martes 28 de mayo, por lo que contrario a mi estilo tradicional de llegar ante la audiencia, tomar el micrófono y comenzar a hablar, se me ocurrió poner por escrito un índice que sirviera como estructura y seguimiento, más que para el suscrito, para mis escuchas.

Al final de ambas pláticas, varios oyentes me pidieron si les podía proporcionar por escrito algunas de las ideas expuestas; de entrada, dejé en el Colegio de Notarios y a disposición de quien lo solicitara, los archivos electrónicos con las guías que presenté y por ello es que ahora quiero desarrollar dicho índice estructural para que quede asentado por escrito y que pueda servir como un elemento que provoque la reflexión y análisis en esta materia, por demás compleja, interesante y necesaria para conseguir y brindar certeza y seguridad jurídicas, lo que para mí significa simple y llanamente, armonía, tranquilidad, paz social y saber a qué atenerse porque las reglas del juego son claras.

Entrando en materia, mi actividad como Notario implica el contacto, de forma directa o indirecta, con múltiples áreas del derecho y, por lo tanto, con múltiples registros, públicos y privados, como por ejemplo el Registro Agrario Nacional, el Registro Marítimo, el Registro Federal de Contribuyentes, el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras y muchos otros más y, por supuesto, con el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Esta es la razón de ser del título principal.

El último registro citado será objeto de la presente exposición, poniendo como límite de pretensiones que solo vertiré algunas ideas y comentarios sobre el mismo, pero especialmente bajo una estructura de exposición con la que pretendo brindar un enfoque de estudio y análisis diferente por medio del cual podamos entender aquello que la ley no dice en su literalidad pero que sí nos dice en su contexto, por lo que doy por supuesto que el lector de este trabajo ya ha tenido acceso a una buena lectura de la normatividad registral o si no ha sido así, este trabajo podría servirle para acercarse a ella con un enfoque distinto. Esta es la razón del subtítulo y de la estructura expositiva del presente trabajo.

I. SISTEMA DE PUBLICIDAD MEDIANTE INSCRIPCIÓN EN UN REGISTRO CON EFECTOS JURÍDICOS

El presente apartado pretende exponer lo que para mí sería lo que podría llamarse una teoría general de un sistema de publicidad mediante la inscripción en un registro con efectos jurídicos, siendo el principal el de la oponibilidad para que lo inscrito cause perjuicio en contra de tercero, brindando seguridad y certeza jurídicas en el tráfico.

En consecuencia me referiré a un registro con efectos jurídicos y no a cualquier tipo de registro meramente informativo, administrativo o histórico.

Desmenuando lo dicho en el párrafo anterior, podríamos decir que pienso en un sistema como un cuerpo coherente de disposiciones normativas que tengan por objeto y finalidad conseguir publicidad mediante la inscripción en un registro con efectos jurídicos, reconociendo que la publicidad también puede nacer sin hacer uso de este sistema.

Por lo tanto, con lo anterior también estoy afirmando que hablamos de aquella publicidad que nace o se genera mediante la inscripción en un registro con efectos jurídicos, pues considero que la publicidad también puede nacer o generarse sin la inscripción en un registro con

efectos jurídicos. Dicho de otra manera, la publicidad puede nacer de forma extra registral.

En términos generales, lo público es lo que se conoce, lo que no se esconde, lo que es transparente. En términos más específicos y jurídicos, lo público es aquello que cualquiera puede conocer aunque de hecho no lo conozca. La ley establece la presunción de que cualquiera conoce lo público, porque lo ha podido conocer aunque materialmente no lo conozca. El punto fino es cómo construir este sistema de publicidad de manera coherente y clara, para lo cual debemos analizar necesariamente la naturaleza de las cosas para no forzar el sistema pretendiendo una publicidad que, en la práctica, no va a funcionar de manera consistente.

1. PUBLICIDAD (OPONIBILIDAD: PERJUICIO EN CONTRA DE TERCEROS)

1.1. ORIGEN Y NACIMIENTO DE LA PUBLICIDAD EN FUNCIÓN DE LA NATURALEZA DE LAS COSAS O DE LOS SUJETOS

Como apuntamos anteriormente, la publicidad puede nacer, surgir o generarse por medio o al margen de una inscripción en un registro con efectos jurídicos, lo que significa que la publicidad puede nacer sin la necesidad de inscripción o bien, solo puede nacer mediante la inscripción que resulta necesaria para ello.

Lo anterior, en mi opinión, tomando en cuenta la naturaleza de las cosas y de los sujetos. Considero que el sistema funcionaría mejor para las cosas, particularmente las cosas inmuebles, pero el sistema también ha sido utilizado para

las cosas muebles y para los sujetos, personas físicas o morales.

A) LAS COSAS

No es materia del presente hacer un estudio jurídico de las cosas ni de si más bien debiera referirme a bienes. Para efectos de lo que pretendo aquí, baste decir que hay cosas muebles y hay cosas inmuebles. Las primeras que se pueden mover y las segundas que no porque se encuentran fijas. Afirmación tan simple y llana, que hasta parece verdad de perogrullo, pero que ha generado tantos problemas y complicaciones al momento de haber querido construir sistemas de publicidad registral.

A.1. *Muebles*

Dado que las cosas muebles por esencia y definición se mueven, pueden cambiar de mano de forma rápida, prácticamente sin ninguna formalidad y el sistema jurídico en general así lo ha establecido históricamente hablando. Por ello, la ley reconoce, literal o contextualmente, dos presunciones respecto de las cosas muebles, la primera, que la posesión presume el título y la segunda, que la posesión o desposesión genera la publicidad.

A.1.1. *Posesión presume título*

Normalmente uno escucha que “la posesión vale título”. En lo personal, prefiero decir que “la posesión presume título”, por considerar que estamos ante una presunción que confiere la ley.

Aplicando este concepto a la cosa mueble, significa que aquel que la posea o tenga en su poder tiene a su favor la presunción de que es el titular o propietario de la cosa. Esto en términos

muy generales. En consecuencia, soy dueño o titular de esa pluma o de ese reloj o joya, porque los tengo o poseo o porque los tengo o poseo soy su dueño o titular.

Así de simple y sencillo que cualquiera lo puede entender; o más allá, lo asume aunque no lo entienda. Por ejemplo, démosle un plumón para dibujar a un niño de 5 años y al cabo de un tiempo vayamos y pretendamos quitárselo. Seguramente nos dirá que no nos lo entrega porque es suyo. Claro, también hay que reconocer que seguramente ese niño después de un rato dejará tirado en algún lugar ese plumón, pero a su vez, quien lo encuentre y tome afirmará que ahora es suyo.

Lo único que deseo resaltar es que esta presunción provoca la siguiente.

A.1.2. *Posesión/desposesión genera publicidad*

Que considere que la posesión o desposesión genera la publicidad significa que el nacimiento de la publicidad lo presume la ley sin necesidad de la inscripción en un registro.

Con la posesión de una cosa mueble surge la publicidad con su correspondiente oponibilidad frente a cualquier tercero, por lo que éste presume que el poseedor es su dueño y la posesión implica la publicidad, de tal manera que la carga de la prueba para destruir estas presunciones pesa sobre el tercero y no sobre el poseedor.

Pensemos en el siguiente ejemplo. Un testador instituye como legatario a su nieto Mario respecto de un reloj de oro con diamantes, hermoso y valioso. Muere el testador. Durante el procedimiento sucesorio el nieto Mario se da cuenta de que existe este legado a su favor pero el reloj no se ha localizado. Tiempo después y

en una comida familiar Mario se da cuenta que su primo José, también nieto del testador, trae puesto en su muñeca el citado reloj o el que él piensa es el citado reloj puesto que no hay registro o factura alguna del mismo. Mario le dice a José que el reloj es suyo por ser legatario del abuelo y José contesta que Mario será legatario pero que él es dueño ya que el abuelo en un desayuno se lo dio. Pido al lector analice el funcionamiento de las presunciones y decida quien se quedará finalmente con el tan citado reloj.

O una variante del ejemplo, pensemos en el mismo reloj. José se acerca a uno cualquiera de nosotros y nos ofrece en venta el reloj por cierta cantidad de dinero que al efecto se entregue contra la entrega del reloj. Nadie en sus cinco sentidos compraría el reloj sin tenerlo a la vista y sin recibirlo contra la entrega del dinero o por lo menos uno esperaría que ese fuera el comportamiento normal y general dada la naturaleza humana.

Lo mismo sucede con la otra cara de la moneda ya que con la desposesión de una cosa mueble surge la publicidad con su correspondiente oponibilidad frente a cualquier tercero, por lo que éste presume que el sujeto que no tiene la posesión no es su dueño y la desposesión implica la publicidad, de tal manera que la carga de la prueba para destruir estas presunciones pesa sobre quien afirma ser el dueño, para demostrar que la posee de forma originaria, aunque no derivada y no obstante sí es su propietario o sobre el tercero para demostrar lo contrario y quien la posea de hecho tendrá, a su vez, las presunciones antes dichas y quien afirme ser dueño o cualquier tercero, deberán destruir dichas presunciones.

Para ejemplificar el supuesto planteado en el párrafo anterior, pensemos en una prenda sobre cosa mueble para garantizar una deuda, donde el propietario la entrega al acreedor.

Dado el número infinito de transacciones diarias, el sistema funciona generando publicidad fuera de un registro y la publicidad mediante inscripción la dejamos (o debería dejarse) para lo excepcional, aunque lo excepcional implique miles o millones, pues siempre será menor en volumen a lo general.

A.2. Inmuebles

Dado que las cosas inmuebles por esencia y definición no se mueven, están fijas, no pueden cambiar de mano de forma rápida y normalmente el cambio conlleva el cumplimiento de varias formalidades y el sistema jurídico en general así lo ha establecido históricamente hablando. Por ello, la ley reconoce, literal o contextualmente, varias presunciones respecto de las cosas inmuebles en función de una inscripción, a saber, que la inscripción genera la publicidad y que la inscripción presume tanto el título como la posesión.

A.2.1. *Inscripción genera publicidad y presume título y posesión*

A diferencia de lo que sucede con la cosa mueble, con la cosa inmueble la posesión o desposesión no genera de forma automática ni la presunción del título ni la generación de la publicidad, sin que sea materia del presente trabajo el análisis de la protección legal a todo poseedor o tenedor para guardar el principio histórico y constitucional de que nadie puede hacerse justicia por propia mano, entre otros.

Dando el incremento en la densidad poblacional con el consecuente incremento en el volumen del tráfico jurídico, en algún momento histórico resultó viable generar la publicidad mediante una inscripción e incluso en nuestro marco jurídico actual la inscripción no solamente genera la publicidad sino también la presunción del título y de la posesión.

En otras palabras, la persona o titular registral que tiene a su favor un asiento registral respecto de una cosa inmueble con el carácter de propietario, consigue la publicidad con su efecto jurídico de oponibilidad y causación de perjuicio en contra de terceros y además, consigue la presunción de que por estar inscrito sigue siendo el propietario y el poseedor de la cosa inmueble en los términos que aparezcan en el asiento registral, en tanto no se demuestre lo contrario, porque como ya dijimos se trata de una serie de presunciones y la carga de la prueba pesará sobre quien quiera demostrar lo contrario a lo que da por sentado la presunción.

Considero que el sistema de publicidad mediante inscripción en un registro con efectos jurídicos está planteado, existe y funciona con suficiente y razonable dignidad tratándose de cosas inmuebles, reconociendo que mucho hay todavía por hacer para que el sistema elimine incoherencias, contradicciones y resuelva lagunas, puesto que todo sistema debería ser lo más coherente y transparente posible. Por esta razón es que de momento no exploro más la situación respecto de las cosas inmuebles porque de alguna manera con base en el sistema inmobiliario expondré lo que quiero decir respecto de las cosas muebles, sujetos y áreas, civil y mercantil.

B) LOS SUJETOS: PERSONAS MORALES Y PERSONAS FÍSICAS

Si las ideas se complican al tratar de entender el concepto de publicidad y como nace en función de las cosas, resulta un poco más complejo entender el concepto de publicidad, como nace y realmente para qué sirve en relación a los sujetos, ya sean personas físicas o morales.

Es indiscutible que el sistema de publicidad mediante inscripción en un registro con efectos jurídicos se entiende con meridiana claridad y funciona con suficiente eficiencia y eficacia en relación con las cosas, especial y fundamentalmente con las cosas inmuebles y no así para las cosas muebles en las que por regla general la publicidad surge fuera de registro y ese sistema de publicidad extra registral también funciona con cierta normalidad, como ya se dijo, pero el escenario varía cuando queremos analizar la publicidad respecto de los sujetos, personas físicas o morales en relación a las diferentes áreas de situaciones jurídicas que ellos generan o en las que se ven o resultan involucrados, sin que sea la pretensión del presente trabajo el descubrir el momento histórico del nacimiento de un registro no para cosas sino para sujetos.

Dentro del registro para sujetos o de situaciones jurídicas de sujetos, a su vez, el planteamiento general se basa en función del género sujeto, especie persona moral y excepcionalmente para el género sujeto, especie persona física, por lo que en esta parte haré referencia general al sujeto persona moral y comparativamente y de forma excepcional haré referencia al sujeto persona física.

Para efectos de la exposición considero dividir en tres áreas o grupos a las situaciones jurídicas en las que un sujeto puede verse involucrado. La primera que tiene que ver con situaciones orgánicas del propio sujeto, su personalidad, su legal existencia; la segunda que tiene que ver con su actuación en el tráfico mediante la representación orgánica o voluntaria, según proceda; y la tercera que tiene que ver con su situación en el tráfico jurídico en relación con cosas muebles, particularmente enfocado al tema de ciertas garantías mobiliarias o que las cosas muebles funcionen como garantía.

B.1. Su situación orgánica: constitución y reformas: personas morales. Personas físicas: Registro civil. En ambos casos la personalidad nace fuera de registro

Como apuntamos arriba, en este grupo de situaciones encuadramos a todas aquellas situaciones orgánicas o de la propia existencia, que tienen que ver con la constitución, reformas, en general con la legal existencia y personalidad, lo que aplicado a los sujetos personas morales implica reconocer que el sistema de publicidad se ha construido mediante la inscripción del sujeto en un registro con efectos jurídicos, como lo es el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; concepto que aplicado en términos muy generales a los sujetos personas físicas implica que el sistema de publicidad se ha elaborado mediante la inscripción del sujeto en un registro como lo es el Registro Civil, aunque respecto de este último el planteamiento y alcances son otros que exceden del presente trabajo. Sin embargo, el concepto aplicado a los sujetos personas físicas y a nuestro tema, solo tiene relevancia

para el Registro de Comercio que da cabida a la inscripción de sujetos personas físicas dentro de la sección general (para comerciantes y respecto de cualquiera para poderes en materia cambiaria) y dentro de la sección especial del RUG (para cualquiera aunque no sea comerciante), inscripciones que tienen que ver con la apertura del folio para contener las situaciones jurídicas objeto de registro.

En ambos casos, ya sea que se trate de sujetos personas físicas o personas morales, debemos tener muy en claro que la personalidad del sujeto nace fuera del registro, ya que la personalidad surge para las personas físicas desde el momento de la concepción sujeto a la condición de que el sujeto nazca vivo y sea viable en términos de ley y para las personas morales surge desde el momento de la ostentación como tal en la actuación frente a terceros también en términos de ley, por lo que desde ahora afirmamos categóricamente que en lo general la inscripción en un registro no es constitutiva y en lo particular en ningún caso lo es tratándose del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, pues la inscripción es meramente declarativa dando publicidad a una situación jurídica creada fuera del propio registro.

B.2. Su *representación orgánica o voluntaria: personas morales y personas físicas. Regla general para personas morales y excepcionalmente para personas físicas en materia mercantil y cambiaria*

El segundo grupo de situaciones jurídicas en las que puede verse involucrado un sujeto y respecto del cual hay que analizar también el concepto de la publicidad, tiene que ver con todo

lo relativo a la representación orgánica o voluntaria del propio sujeto, según corresponda y decidir qué tipo de representación debería de gozar de publicidad mediante la inscripción en un registro con efectos jurídicos.

En la rama del derecho civil el sistema se ha elaborado exclusivamente para los sujetos personas morales sin que a la fecha haya cabida para los sujetos personas físicas aunque haya habido y siga habiendo esfuerzos por lograr un sistema de publicidad para la representación de los sujetos personas físicas.

En la rama del derecho mercantil el sistema se ha elaborado, en principio y en lo general para los comerciantes, que podrían ser personas físicas o personas morales aunque estadísticamente el sistema se ha utilizado casi de forma exclusiva para los sujetos personas morales; de forma excepcional, en lo especial o de manera particular el sistema de publicidad mediante inscripción en un registro con efectos jurídicos abre la puerta en materia cambiaria, de forma consciente o inconsciente, a cualquier sujeto al margen de su naturaleza, ya sea persona física o moral, nacional o extranjera, civil o mercantil, comerciante o no.

Es muy difícil regular la publicidad y sus efectos mediante inscripciones en este tema de la representación, tal vez por ello existen otros mecanismos alternativos para procurar la generación de seguridad jurídica en las transacciones como son ciertas obligaciones y sanciones previstas en otras leyes, como la del Notariado local en la cual la obligación de asegurar la existencia y capacidad del representado, así como la vigencia de la representación está a cargo del represen-

tante al momento de ejercerla y sujeto incluso a sanciones penales ante declaración falsa.

B.3. *Su situación en el tráfico jurídico: garantías mobiliarias. Titular-cosa: personas morales y personas físicas*

El tercer grupo de situaciones jurídicas en las que puede verse involucrado un sujeto se refiere y concentra aquellas que se relacionan con la situación del sujeto en el tráfico jurídico donde hay una cosa (mueble) de por medio y en función de ella, particularmente para efectos de que la cosa mueble sea una garantía en un concepto de garantía muy amplio, lo cual implica utilizar al sujeto como vehículo para lograr la publicidad de ciertas cosas muebles, con todas las contradicciones en el sistema que ello puede acarrear. Esta mezcla entre la naturaleza de cosas y sujetos también implica la postura evolutiva ambigua del sistema, puesto que en algún momento el sistema se basó en la publicidad mediante el registro de una cosa mueble, en función de la propia cosa de manera independiente, para posteriormente echar marcha atrás, derogando esa parte del sistema y optando por la publicidad mediante el registro de ciertas situaciones jurídicas que versan sobre cosas muebles pero a través del sujeto inscrito que se relaciona con dichas cosas muebles, con las diferentes posturas históricas que se han sostenido en los ámbitos civil y mercantil, complicando todavía más el entendimiento y correcta aplicación del sistema como un todo coherente y sencillo.

En la rama del derecho civil el sistema se había elaborado para basar la publicidad mediante el registro de la situación jurídica concreta de una cosa mueble y en función de la cosa mueble,

para ciertos actos muy específicos y con alcances muy limitados, lo cual en sí mismo, era una evidencia de que se estaba forzando el sistema para lograr mediante el registro la publicidad respecto de cosas muebles provocando si no la absoluta inutilidad e inutilización del sistema, si su poco uso para llegar a las reformas al Código Civil de julio del 2012 donde se deroga la parte mobiliaria del registro público para incorporarla y pretender lograr la publicidad mediante la inscripción de ciertos actos sobre muebles a través del sujeto persona moral que interactúa respecto de ellos para casos muy limitados.

En la rama del derecho mercantil el sistema se ha elaborado, por regla general y desde el punto de vista histórico, reconociendo con mayor claridad que la publicidad de cosas muebles nace fuera del registro y sin necesidad de él, hasta las reformas a las leyes mercantiles correspondientes para hacer obligatoria la inscripción de ciertas prendas, primero en el Registro Público de Comercio y después de las reformas últimas en esta materia, en la sección especial del anterior, llamada coloquialmente como la del RUG (Registro Único de Garantías), haciendo mención especial que en materia mercantil la inscripción de la situación jurídica sobre la cosa mueble ha sido a través del sujeto a diferencia de la evolución en materia civil antes señalada y en materia mercantil, también se ha abierto la puerta en función del sujeto, prácticamente a cualquiera, al margen de su naturaleza, persona física o moral, nacional o extranjera, comerciante o no, como ha sucedido en la materia cambiaria ya dicha y en la sección especial del RUG y con toda la complicación para aplicar en la práctica el sistema como un todo y de forma sencilla.

2. PUBLICIDAD MEDIANTE LA INSCRIPCIÓN EN UN REGISTRO CON EFECTOS JURÍDICOS

Lo dicho hasta ahora me ha servido para exponer y situar al lector en dónde nos encontramos parados ante nuestro sistema de publicidad mediante inscripción en un registro con efectos jurídicos y como dije más arriba, me gustaría ensayar los postulados que en mi concepto debería contener este sistema, no porque considere que es una verdad absoluta, sino más bien como parámetro para continuar analizando, comparando, reflexionando y depurando el sistema hasta llegar a uno que realmente sirva para lo que ha sido creado al brindar tranquilidad, armonía y paz social entre los particulares.

Son cuatro los postulados básicos que el sistema integral debiera contener y procederé a comentarlos enseguida.

2.1. OBLIGATORIEDAD DE UNA FORMALIDAD PREVISTA EN LEY PARA SU OBTENCIÓN

En función de la clase de acto jurídico, del tipo de bien que sea objeto del mismo y de la situación jurídica o consecuencias jurídicas creadas, la ley debiera establecer la formalidad requerida para que el acto jurídico sea válido.

Siendo consecuentes y coherentes con la teoría general expuesta en relación al origen y nacimiento de la publicidad fuera de registro para las cosas muebles, de igual manera la ley generalmente no impone el cumplimiento de alguna formalidad para el acto jurídico cuyo objeto es una cosa mueble bastando con la celebración del mismo acto de forma verbal.

Sin embargo y tomando en consideración la relevancia del objeto o su cuantía, la ley incrementa el nivel de formalidad por lo que en ocasiones pide que la voluntad se manifieste en escrito privado, a veces con ratificación de firmas de éste último ante Notario (convirtiéndolo también en documento auténtico) y en ocasiones y desde el inicio en documento auténtico ante Notario, es decir, en escritura pública.

De la misma forma y siendo también consecuentes y coherentes con la teoría general expuesta en relación al origen y nacimiento de la publicidad a partir del registro para las cosas inmuebles, de igual manera la ley generalmente impone e incrementa el nivel de formalidad y normalmente pide que la voluntad se manifieste por escrito en documento auténtico ante Notario, es decir, en escritura pública.

La idea en común ya sea que se trate de cosas muebles o inmuebles o incluso tratándose de ciertos actos o situaciones jurídicas en las que se involucran sujetos, personas físicas o morales, es que la ley en algún momento determinado hace coincidir el nivel de formalidad, exigiendo como evidencia de manifestación de la voluntad que ésta se plasme en un documento auténtico ante Notario, lo que significa por sí mismo una garantía de protección y seguridad jurídica para las partes involucradas.

Si en adición a esto el acto o situación jurídica requiere de publicidad mediante la inscripción en un registro de efectos jurídicos, al margen de que se trate de objetos o cosas muebles o inmuebles o de sujetos, el acceso o ingreso a dicho registro debiera estar limitado única y exclusivamente a documentos auténticos, especialmente a los otorgados ante Notario.

2.1.1. DOCUMENTO AUTÉNTICO ANTE NOTARIO

En consecuencia, si de acuerdo al sistema integral y coherente de publicidad generada mediante la inscripción en un registro con efectos jurídicos que al efecto se construya, debe inscribirse determinada situación jurídica, la ley debe contemplar la obligatoriedad de la formalidad de documento auténtico ante Notario para tener acceso al citado registro, porque solo se debe permitir el acceso a documentos auténticos que por sí mismos impliquen una garantía de certeza y seguridad jurídicas de la situación jurídica en ellos contenida brindando en adición la garantía de certeza y seguridad jurídicas que el continente, es decir, el documento auténtico, por sí mismo otorga y confiere.

Por supuesto que el documento auténtico es el género y la especie es que sea otorgado ante Notario, pero como soy Notario me enfoco únicamente en la clase de documentos que ante mí otorgan los clientes, sin dejar de reconocer que existen otros documentos auténticos, cuya autenticidad se logra por su otorgamiento ante otras personas, análisis que excede del presente.

En términos generales el sistema actual prevé la obligatoriedad de una formalidad prevista en ley consistente en la existencia de un documento auténtico ante Notario para obtener dentro de dicho sistema, la publicidad mediante la inscripción en un registro con efectos jurídicos.

Aplica así tanto para el Registro Público de la Propiedad como para el de Comercio, salvo por lo que hace a éste último y derivado de las reformas que crearon la sección especial del RUG que permite el ingreso de información contenida en documentos no auténticos, es decir, mera-

mente privados con la falta de certeza y seguridad jurídicas que eso por sí mismo conlleva.

2.2. OBLIGATORIEDAD DE LA PUBLICIDAD PREVISTA EN LEY

Si dentro del sistema de publicidad mediante la inscripción en un registro de efectos jurídicos se decide la inclusión de una determinada situación jurídica, la obligatoriedad de la publicidad de dicha situación jurídica debe estar prevista en ley dentro de un catálogo limitativo en cuanto a la clasificación de las situaciones jurídicas a inscribir aunque pudiendo ser enunciativo, por lo que hace a las especies de situaciones, ante la imposibilidad de agotar todos los actos en concreto pero siempre dentro del catálogo limitativo, sujeto a la calificación registral extrínseca que filtre y verifique si debe permitirse el acceso o ingreso al registro a determinada situación jurídica y, por supuesto, como requisito previo que la situación conste en documento auténtico ante Notario y que precisamente la calificación registral será extrínseca por limitarse a verificar que la información ingresa y está contenida en un documento auténtico.

2.2.1. CATALOGO LEGAL DE ACTOS INSCRIBIBLES

Si lo que pretende un sistema integral y coherente de publicidad registral es la certeza y seguridad jurídicas, es condición para ello una absoluta transparencia conseguida por un catálogo legal de actos inscribibles, limitativo en cuanto a la clasificación de los mismos mediante especies y enunciativo por lo que hace a cada

especie, por la imposibilidad de agotar todos los casos concretos.

Por ejemplo y como veremos más adelante, tomando como pretexto de exposición a la cosa inmueble, nuestro catálogo legal comienza estableciendo que son obligatoriamente actos inscribibles sobre inmuebles todos aquellos que contengan un derecho real sobre los mismos (ahí la limitación al catálogo) por lo que, dentro del límite, debemos encontrar todas las posibilidades también legales de los derechos reales en sus diferentes especies y modalidades, como la propiedad, copropiedad, condominio, usufructo, uso, habitación, nuda propiedad, servidumbre, hipoteca (ahí lo enunciativo del catálogo) y obviamente todas las variantes en cada caso en concreto puesto que la actividad notarial es esencialmente casuista (ahí también lo enunciativo del catálogo).

El anterior es un mero ejemplo para el punto aquí tratado, puesto que como veremos adelante el sistema actual de cosas inmuebles abre sus puertas a otro tipo de derechos sobre inmuebles que no son reales.

Si bien en materia de cosas inmuebles (materia civil netamente) el sistema previsto contempla con cierta suficiencia un catálogo como el antes expuesto, no sucede lo mismo en materia de cosas muebles y sujetos, personas físicas y morales, ya se trate de materia civil o mercantil, como veremos, donde no hay un catálogo como tal y las disposiciones se encuentran dispersas en diferentes leyes.

2.2.2. CALIFICACIÓN REGISTRAL EXTRÍNSECA

Dada la importancia de los efectos jurídicos (especialmente la oponibilidad) que se generan

dentro del sistema propuesto de la publicidad mediante la inscripción en un registro de este tipo, es fundamental el filtro y verificación por alguien, normalmente el registrador (y que podría ser el mismo Notario caso en el cual este concepto quedaría dentro de la función notarial), que realice la calificación registral extrínseca del documento auténtico para darle acceso al registro a la situación jurídica contenida en el mismo.

Calificación extrínseca porque en un buen sistema integral y coherente cada parte del sistema debe asumir su correspondiente responsabilidad y de esta forma y desde siempre, el Notario ha sido y es absolutamente responsable del acto o situación jurídica contenida en el documento auténtico de su creación y autoría y el registrador debe ser quien se limite a verificar que se trata de un documento auténtico y es y será responsable de permitir el ingreso a información no contenida en documentos auténticos.

El sistema actual normalmente cumple con este postulado, sin embargo a partir de las reformas en materia mercantil que dieron vida al sistema del RIE (Registro Inmediato de Empresas) se elimina la calificación registral extrínseca siendo absoluta responsabilidad del Notario tanto la elaboración del documento auténtico como la realización del asiento registral, lo cual en última instancia en nada afecta a la coherencia y transparencia del sistema, sino que lo hace más eficiente y eficaz; asimismo, con las reformas en materia mercantil que dieron vida al sistema del RUG (Registro Único de Garantías) también se elimina la calificación registral extrínseca siendo igualmente absoluta responsabilidad del Notario tanto la elaboración del documento auténtico como la realización del asiento regis-

tral, lo cual en nada afecta a la coherencia y transparencia del sistema, sino que lo hace más eficiente y eficaz; sin embargo, estas reformas del RUG también permiten que otros actores (que no son Notarios o Fedatarios) también puedan ejercer como registradores y si a esto le sumamos lo dicho en el apartado inmediato anterior referente a que el RUG también permite el ingreso de información contenida en documentos privados no auténticos, el sistema ya no brinda la certeza y seguridad jurídicas deseadas y buscadas.

2.3. OBLIGATORIEDAD DE SU CONSULTA PREVISTA EN LEY

Son cuatro los postulados mencionados para que opere adecuadamente el sistema como lo estamos pensando, vamos a la mitad y sirva ello para desde ahora señalar que el sistema actual aplicado a las cosas inmuebles cumple con cierta suficiencia los dos postulados antes expuestos y también cumple medianamente con los dos postulados restantes, no así si aplicamos el sistema a las cosas muebles y a los sujetos, personas físicas o morales, en materia civil y mercantil, como seguiremos viendo.

Digo lo anterior porque considero que no basta cumplir o contemplar en ley los dos postulados antes dichos, sino que considero que además la ley debe señalar la obligatoriedad de la consulta del sistema a cargo de alguien para que ese alguien lo verifique cada vez que se va a realizar una situación jurídica nueva o que modifique a la antes inscrita, para que se tenga la certeza y seguridad jurídica que este sistema de publicidad debiera brindar.

2.3.1. A CARGO DEL NOTARIO PÚBLICO

Si a lo largo de la exposición de los postulados ha quedado evidenciada la participación del Notario Público dentro del sistema, qué mejor que la obligación objeto de este punto consistente en el deber de consultar el sistema para cada situación jurídica nueva o que modifique a la anterior previamente inscrita, sea también a cargo y responsabilidad del propio Notario Público.

Dentro del sistema legal mexicano, en general es notable la participación que al Notario Público le imponen diversas leyes en múltiples materias, por lo que sería coherente que estuviera prevista en ley esta obligación de consultar el sistema y que dicha obligación estuviera a cargo del Notario.

De hecho, el sistema actual en materia de cosas inmuebles así lo tiene previsto y el Notario tiene obligación de consultar dicho sistema ante la posibilidad de la realización de cualquier situación jurídica nueva o que modifique a la anteriormente inscrita.

2.4. OBLIGATORIEDAD DE UN SISTEMA DE AVISOS PREVENTIVOS PREVISTA EN LEY

Vinculado con lo inmediatamente antes dicho, de nada serviría para los fines de seguridad y certeza jurídicas que pretende el sistema, la mera obligación de consultarlo ante cada nueva situación o su modificación, si dicha obligación no se encontrara complementada con la obligatoriedad de un sistema de avisos preventivos prevista en ley a cargo de alguien para que ese alguien provoque el derecho de apartado regis-

tral correspondiente en lo que se celebra la nueva situación jurídica concreta porque de otra forma la certeza y seguridad jurídicas conseguidas por la publicidad inscrita dependería de quien llegue primero a la meta, siendo la meta el ingreso al registro con efectos jurídicos, lo cual sería absurdo pues no vale aplicar aquí el principio de primero en tiempo primero en derecho, principio que sirve y debe ser aplicado para otras situaciones pero no para esta.

2.4.1. A CARGO DEL NOTARIO PUBLICO

Por lo tanto, esa obligatoriedad de un sistema de avisos preventivos previsto en ley debe imponerse y estar a cargo de alguien y como dijimos antes, qué mejor que sea a cargo del Notario Público, por las razones antes expuestas.

Aprovechamos para comentar también que el sistema actual por lo que hace a las cosas inmuebles ya tiene previsto este postulado y a cargo del Notario, siendo absoluta responsabilidad de éste la solicitud de la anotación del primer aviso preventivo para apartar el lugar registral a la situación jurídica que ante el mismo se celebrará obteniendo prelación registral desde la fecha de la solicitud aunque el acto se firme e ingrese con posterioridad y dando el tiempo suficiente para todo ello ya que el sistema actual para cosas inmuebles contempla un plazo de 60 días naturales para el primer aviso preventivo prorrogado por 90 días naturales a partir del aviso de otorgamiento en términos de la nueva redacción del artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal a partir de las reformas de julio de 2012.

2.5. RESULTADO O CONSECUENCIA

Todo proceso resulta en algo o así debiera ser. Por tanto, el proceso de seguir los cuatro postulados antes expuestos, dentro del sistema planteado, tiene como resultado o consecuencia que la publicidad creada mediante inscripción en un registro de efectos jurídicos, genere precisamente consecuencias jurídicas.

2.5.1. EFECTO JURÍDICO DE OponIBILIDAD (NO CONSTITUTIVO) Y CERTEZA Y SEGURIDAD JURÍDICAS EN EL TRÁFICO

Son múltiples y diversos los efectos jurídicos de la publicidad mediante inscripción en un registro de este tipo, siendo el que me interesa resaltar el de la oponibilidad significando esto que la situación jurídica contenida en el asiento registral causa o para perjuicio en contra de los terceros, porque éstos últimos tenían la carga y posibilidad de conocer el asiento debido a la presunción citada al principio de que lo público en esta materia no implica conocimiento material, sino la posibilidad de conocer, situación que a su vez se supera de forma eficiente y eficaz, si se cumplen cabalmente los cuatro postulados indicados, pues no se queda el tercero con la mera carga de la posibilidad de conocer sino que el Notario ha verificado y apartado el lugar o espacio registral en su beneficio.

El efecto jurídico es declarativo y no constitutivo y quien ha seguido las cuatro reglas del juego, puede estar tranquilo que ha obtenido el grado máximo de certeza y seguridad jurídicas que el sistema puede brindar con la consecuente paz y tranquilidad personal, familiar y social que eso conlleva.

2.6. APLICACIÓN DE LOS ANTERIORES POSTULADOS A NUESTRO REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

Dado los límites de la presente exposición, dejo a cargo del lector que proceda a revisar el marco jurídico actual aplicable a nuestro Registro Público de la Propiedad y del Comercio y que al hacerlo vaya aplicando o tratando de aplicar los anteriores cuatro postulados para que por sí mismo descubra en que parte se aplican los cuatro y en que otras solo alguno o algunos de los cuatro con el objeto de generar un mayor grado de consciencia y provocar la discusión y reflexión libre de ideas para avanzar en la depuración del sistema.

Adelanto que los cuatro postulados señalados se cumplen con cierta suficiencia en la parte de las cosas inmuebles y no así en las demás ya sean cosas muebles o sujetos, personas físicas o morales, civiles o mercantiles.

Además, será también a cargo del lector analizar todo lo anterior en función de su legislación local, en su caso, pues en materia civil la competencia es local y aunque en materia mercantil sustantiva la competencia es federal, aún en ese ámbito no estamos exentos de “tropicalizaciones” operativas en cada entidad federativa debido a los convenios de coordinación para la operación del sistema mercantil entre las entidades y la Secretaría de Economía por parte de la Federación.

Antes de dar un repaso al sistema actual tal y como está previsto y se aplica en las situaciones jurídicas creadas en el Distrito Federal, me gustaría platicar acerca de algunos conceptos jurídicos fundamentales del sistema registral

cuyo origen fue dentro del registro inmobiliario para que el lector tenga más elementos de comparación con las demás áreas del registro, ya sea para cosas muebles o sujetos.

3. ALGUNOS CONCEPTOS JURÍDICOS FUNDAMENTALES DEL SISTEMA REGISTRAL ORIGINADOS EN EL REGISTRO INMOBILIARIO

3.1. UNIDAD BÁSICA REGISTRAL: LA COSA O EL SUJETO

La técnica registral requiere concentrar toda la información que ingresa al registro respecto de las situaciones jurídicas creadas y para ello se ha elaborado el concepto de la unidad básica registral para poder realizar toda esa concentración. Por supuesto que cuando la unidad básica registral consiste en una cosa inmueble el sistema funciona de forma eficiente y no así cuando la unidad básica registral ha consistido en la cosa mueble o en el sujeto, como veremos enseguida.

3.1.1. MUEBLE: YA NO LO ES. SE REGRESA A LA REGLA GENERAL, SALVO PARA CIERTOS ACTOS EN FUNCIÓN DEL SUJETO, PERSONA FÍSICA O MORAL

En materia civil la cosa mueble había sido unidad básica registral para ciertos actos sobre muebles hasta la reforma al Código Civil para el Distrito Federal de julio de 2012 por medio de la cual se deroga el capítulo asignado al Registro Público de la Propiedad Mobiliaria.

De entrada, el haber considerado a la cosa mueble como unidad básica registral resultó en ser una mera ilusión puesto que había acceso al registro para pocos actos sobre muebles (básicamente compraventa en abonos y prenda sin desposesión y en manos del deudor) que fueran perfectamente individualizables sin lograr cabalmente el efecto de seguridad y certeza jurídicas deseado por lo que se expuso arriba en la teoría general, ya que por la propia naturaleza de la cosa mueble es sumamente complicado generar la publicidad como mero efecto de una inscripción en función de la cosa mueble.

El problema subsiste, pero después de las citadas reformas, la inscripción de básicamente los anteriores actos sobre cosas muebles se realiza en función del sujeto y en materia civil únicamente respecto del sujeto persona moral, es decir, solo para aquellos casos en que el comprador en abonos o el deudor en una prenda sin desposesión respecto de una cosa mueble, sea una persona moral de corte civil.

En pocas palabras, el legislador solo se limitó a eliminar a la cosa mueble como unidad básica registral para inscribir los actos a través de la unidad básica registral llamada sujeto persona moral de corte civil.

En materia mercantil no había sido catalogada la cosa mueble como unidad básica registral por lo que tradicionalmente los asientos registrales que han tenido por objeto cosas muebles se habían realizado en función del sujeto (comerciante), normalmente persona moral mercantil y por excepción persona física, en ambos casos que tuvieran previamente asignado un antecedente registral mercantil, hasta las refor-

mas en materia mercantil por las cuales apareció la sección especial del RUG en donde desde que se publicó el reglamento para esa sección ha sido posible que el sistema del RUG asigne folios para esos efectos a las personas físicas que no lo tenían en la sección general y después de las reformas al citado reglamento de noviembre de 2012, el sistema para efectos del mismo también asigna folio a las personas morales que no lo tenían en la sección general con independencia de que dichas personas morales sean nacionales o extranjeras o de corte mercantil, civil o de cualquier otra naturaleza, con lo que se abre la puerta de acceso a un registro en función de una multiplicidad de variantes en función del sujeto deudor, persona física o moral, al margen de su nacionalidad o naturaleza jurídica, sin que terminen de quedar claros cuáles son los efectos y alcances de dicha inscripción dentro de un sistema de debiera ser integral y coherente.

3.1.2. INMUEBLE: TITULAR TIENE RELACIÓN RESPECTO DE UNA COSA

Cuando la técnica registral considera como unidad básica registral a la cosa inmueble, se puede comprender y visualizar rápidamente la bondad del sistema registral pues se trata de una cosa fija respecto de la cual existe una posibilidad real y no meramente una ilusión, de que cualquier persona pueda conocer cabalmente la historia de la situación jurídica de la misma pues lo que cambia son las titularidades o derechos que alguna persona tiene sobre dicha cosa inmueble, pero la cosa como tal se mantiene en su continuidad registral.

3.1.2.1. *Su situación en el tráfico jurídico*

Como acabamos de indicar, dentro del sistema planteado la mejor comprensión del mismo resulta de la conceptualización de la cosa inmueble como unidad básica registral, en especial por la importancia que deriva de la posibilidad real de que cualquiera esté en condiciones de conocer cabalmente la situación en el tráfico jurídico de dicha cosa, tanto en la época actual como desde la perspectiva histórica, pues lo que importa es la cosa en sí misma y no tanto el sujeto que tiene o ha tenido titularidad o derechos sobre la cosa.

3.1.3. PERSONA MORAL: TITULAR ES LA PERSONA MORAL

Cuando la técnica registral ha optado por considerar como unidad básica registral al sujeto, particularmente al sujeto persona moral (y por eso nos referiremos en general al sujeto persona moral aunque en materia mercantil dentro de la sección mercantil general el sujeto podría ser persona física comerciante y cualquiera en materia cambiaria y para efectos del RUG cualquier sujeto), comienzan los problemas y confusiones, incluso todavía más que cuando se considera a la cosa mueble como unidad básica registral.

Al respecto, para entender mejor la complejidad hemos dividido en tres áreas las diferentes situaciones en las que se ve involucrada una persona moral como ya dijimos:

3.1.3.1. *Su situación orgánica: constitución y reformas*

Como ya habíamos indicado, en esta primer área la persona moral se ve involucrada en fun-

ción de la propia situación orgánica o de legal existencia y reformas, por lo que no es posible entender el alcance del concepto de unidad básica registral y mucho menos el de titular registral puesto que coinciden en la misma persona ambos conceptos.

3.1.3.2. *Su representación orgánica o voluntaria*

De la misma manera, en esta segunda área la persona moral se ve involucrada en función de la propia situación en cuanto a su representación orgánica o voluntaria se refiere, por lo que no es posible entender el alcance del concepto de unidad básica registral y mucho menos el de titular registral puesto que coinciden en la misma persona ambos conceptos.

3.1.3.3. *Su situación en el tráfico jurídico: garantías mobiliarias. Hay de por medio una cosa*

En esta tercera área comenzamos a entender un poco más, ya que además del sujeto persona moral está involucrada una cosa mueble, es decir, hay de por medio una cosa; sin embargo, ya hacíamos la crítica antes en el sentido de que el titular registral y la unidad básica registral son al mismo tiempo el sujeto persona moral pero en sus relaciones respecto de una cosa mueble que sirve normalmente para garantizar a un acreedor, por lo que solo respecto de éste último tendría algún sentido.

3.2. ACTO INSCRIBIBLE

Como dijimos antes, la ley debe contemplar un catálogo de actos inscribibles y no hay duda que en la materia de las cosas inmuebles existe con cierta suficiencia pues se inscriben los de-

rechos reales sobre cosas inmuebles como la propiedad y sus modalidades, usufructo, uso, habitación, nuda propiedad, servidumbre, hipoteca y también algunos derechos no reales sobre cosas inmuebles, normalmente personales, sin que sea objeto del presente analizar su naturaleza jurídica, tales como el arrendamiento en ciertos casos, embargo, demandas, etcétera.

En materia de cosas muebles ya comentamos la regla general de que la posesión vale título y la posesión o desposesión genera publicidad y que de forma excepcional y para ciertos actos desperdigados en las diferentes disposiciones normativas, la inscripción del acto sobre la cosa mueble de manera indirecta y en función o a través del sujeto, ya sea persona física o moral, genera la publicidad con sus efectos jurídicos.

En materia de sujetos habría que analizar las tres áreas de situaciones en las que puede verse involucrado para concluir que no hay catálogo como tal de actos inscribibles, sino que más bien parece un listado disperso de actos o situaciones.

3.3. ASIENTOS

La actividad registral se materializa en los asientos registrales que en términos generales pueden ser inscripciones o anotaciones que siguen diversos caminos para su creación, modificación y queremos resaltar también para su extinción, ya que solo las anotaciones se pueden cancelar por caducidad y no así las inscripciones.

3.3.1. INSCRIPCIÓN

Inscripción es todo asiento registral definitivo y permanente cuyo nacimiento, modificación

o extinción procede por el consentimiento del titular registral o de la persona en cuyo favor esté el asiento o bien por orden judicial.

3.3.2. ANOTACIÓN

Anotación es todo asiento registral transitorio y temporal cuyo nacimiento, modificación o extinción procede por el consentimiento del titular registral o de la persona en cuyo favor esté el asiento o bien por orden judicial. También por caducidad se extingue.

3.3.3. CANCELACIÓN Y CADUCIDAD

La inscripción no puede cancelarse por caducidad como consecuencia del mero paso del tiempo a diferencia de la anotación que si puede cancelarse por caducidad como consecuencia del mero paso del tiempo.

Lo que se desea resaltar es que aunque una anotación se cancele por caducidad, la extinción del asiento es únicamente para efectos registrales sin prejuzgar nada en relación al fondo del asunto y qué originó precisamente dicho asiento de anotación, situación que debe tomarse en cuenta para cerrar contingencias con vistas de generar la máxima protección al adquirente de toda cosa, particularmente inmueble, mediante la exhibición de la documentación suficiente que evidencie que el fondo del asunto se encuentra resuelto.

3.4. TITULAR REGISTRAL

Titular registral es aquella persona por cuyo consentimiento se genera, modifica o extingue

un asiento registral normalmente en la especie de inscripción y en estricto sentido aquélla persona que se beneficia de un determinado asiento registral.

Claro que cuando la unidad básica registral es una cosa inmueble hace sentido hablar del titular registral, pero cuando la unidad básica registral es una cosa mueble el concepto de titular registral se ve disminuido y cuando la unidad básica registral es un sujeto (normalmente persona moral), el concepto de titular registral pierde todo sentido (ya que titular registral y unidad básica registral son el mismo sujeto), por lo menos en las dos primeras de las tres áreas antes indicadas y se ve disminuido en la tercer área en la que de manera indirecta se pretende dar publicidad mediante la inscripción de actos sobre cosas muebles, como ya se dijo.

3.5. TRACTO SUCESIVO (SI INMUEBLES NO MERCANTIL NI SUJETOS EN GENERAL). PRINCIPIO FILOSÓFICO DE CAUSALIDAD

El tracto sucesivo es la concatenación, hilación o encadenamiento continuo en la historia de la situación jurídica de una cosa inmueble (por lo pobre del concepto en la cosa mueble y lo absurdo del concepto en sujetos), que obedece al principio filosófico de causalidad que consiste en que la causa de la causa es la causa de lo causado y por medio del cual se puede establecer el vínculo de que si C pretende adquirir es porque le vende B quien a su vez adquirió de A o lo que es lo mismo que el adquirente adquiere de quien aparece con derecho a transmitir en registro, sin rompimiento del vínculo histórico de causalidad.

Principio creado para el caso de que la unidad básica registral sea una cosa inmueble y que pierde todo sentido cuando se pretende aplicar al caso de que la unidad básica registral sea un sujeto, por lo que no hay manera de que exista este principio de tracto sucesivo en la materia civil por lo que hace a los sujetos personas morales y mucho menos puede existir en materia mercantil por también estar ante sujetos, normalmente personas morales y cuando los sujetos, al margen de la materia, se vinculan indirectamente con cosas muebles, más que de tracto sucesivo, generalmente estaremos más bien ante cuestiones de rango de preferencia.

3.6. INCOMPATIBILIDAD. PRINCIPIO FILOSÓFICO DE NO CONTRADICCIÓN

El concepto jurídico fundamental de incompatibilidad se entiende para los casos en que la cosa inmueble es la unidad básica registral y obedece al principio filosófico de no contradicción que dice que algo no puede ser y no ser al mismo tiempo y bajo las mismas circunstancias.

Aplicado al mundo registral significa que no puede haber al mismo tiempo y respecto de la misma unidad básica registral llamada cosa inmueble, dos asientos que se contradigan y que por tanto se excluyan, por ejemplo, no puede haber al mismo tiempo y bajo las mismas circunstancias dos propietarios al cien por ciento respecto de la misma cosa inmueble.

Como dijimos anteriormente, este concepto se comprende aplicado a la cosa inmueble como unidad básica registral porque respecto de ella existen sujetos que son o pretenden ser titulares

de derechos sobre la misma; pierde sustancia respecto de cosas muebles por la pobre utilización de ellas como unidades básicas registrales y definitivamente carece de contenido lógico y es inaplicable respecto de sujetos que son unidad básica registral puesto que nadie puede excluirse a sí mismo.

De lo comentado en el presente apartado resulta más que claro y evidente que la mayoría de los conceptos jurídicos fundamentales en materia registral han nacido o han sido elaborados en función y para aplicarse a la cosa inmueble como unidad básica registral y en la medida que dichos conceptos se han aplicado o pretendido aplicar a las que históricamente han sido o continúan siendo unidades básicas registrales diferentes a las cosas inmuebles, tales como las cosas muebles o los sujetos, personas físicas o morales, no hay duda o bien que dichos conceptos comienzan a perder sustancia, contenido y aplicabilidad (respecto de las cosas muebles por su poca utilización) o de plano y de forma absoluta pierden sustancia, contenido y aplicabilidad (respecto de los sujetos).

II. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

Pretendimos que el capítulo anterior fuera una exposición de lo que consideramos podría servir como base para una teoría general de un sistema de publicidad mediante la inscripción en un registro con efectos jurídicos tomando en consideración la naturaleza de las cosas o sujetos a inscribir según se consideraran como unidad básica registral, sin perder de vista que la mayoría de los conceptos jurídicos fundamentales de la teoría registral nacieron en función o en relación a la cosa inmueble como unidad básica registral.

Lo que se pretende en este segundo capítulo es aterrizar comparativamente lo dicho anteriormente en el capítulo previo a nuestro Registro Público de la Propiedad y del Comercio tal y como está organizado actualmente, es decir, aplicando lo anterior a nuestro sistema actual de publicidad mediante la inscripción en un registro con efectos jurídicos, para que pongamos en evidencia las inconsistencias, incoherencias, absurdos e ineficiencias del propio sistema provocando que no cumpla cabalmente con su finalidad consistente en brindar certeza y seguridad jurídicas o lo que es lo mismo, reglas claras para que los particulares sepan a qué atenerse en un ambiente de paz y armonía social.

1. DE LA PROPIEDAD (CCDF, LRDF, RLRDF)

Cualquiera que desee tener un panorama general de las condiciones de nuestro sistema actual de publicidad mediante inscripción en un registro con efectos jurídicos, debe estudiar por lo menos la nueva normatividad aplicable al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal para posteriormente replicarlo a cada entidad federativa de nuestro país por tratarse de una materia local.

Tomemos en cuenta que hay normatividad de reciente creación, comenzando por la nueva Ley Registral para el Distrito Federal que apareció a principios del año 2011, el nuevo Reglamento de la Ley Registral de finales del propio año de 2011 y rematando con diversas reformas importantes en materia registral al Código Civil para el Distrito Federal realizadas en julio de 2012.

Toda vez que hemos expuesto ya las ideas generales, limitémonos ahora a realizar el mencionado repaso comparativo.

1.1. INMOBILIARIO: (OBLIGATORIO)

Nuestro sistema actual en esta materia adecuadamente considera como unidad básica registral a la cosa inmueble por lo que el sistema con suficiente eficiencia y eficacia cumple con su función al atender a la naturaleza de las cosas, en este caso inmuebles.

El sistema en esta materia genera la publicidad precisamente mediante la inscripción de la situación jurídica respecto de la cosa inmueble en un registro con efectos jurídicos de oponibilidad en contra de terceros.

Para ello el sistema cumple con los cuatro postulados enunciados en la parte de la teoría general por lo que a nivel legal se contempla la obligación de la formalización en documento auténtico ante Notario de la situación jurídica a la que se quiere dar publicidad mediante la inscripción. También a nivel legal se contempla la obligación de la inscripción para dar publicidad, mediante un catálogo de actos inscribibles existiendo un procedimiento de calificación registral extrínseca que a nivel legal se contempla, asimismo la obligatoriedad de una consulta en el propio sistema a cargo del Notario Público cuando se va a realizar una nueva situación jurídica o se va a modificar la anterior y por último, a nivel legal se contempla la obligación de un sistema de avisos preventivos a cargo del Notario Público que permite la guarda de la prelación y protección registral a favor de aquél interesado en la nueva situación jurídica o su modificación.

De la misma manera, el sistema actual en esta materia permite la aplicación de aquéllos conceptos jurídicos fundamentales en materia registral puesto que la unidad básica registral la constituye una cosa inmueble, por lo que conceptos como los indicados de unidad básica registral, titular registral, tracto sucesivo, incompatibilidad, etcétera, etcétera, sirven adecuadamente al sistema para que cumpla con su finalidad última de brindar paz social mediante la certeza y seguridad jurídicas que otorga.

Con esto no quiero decir o afirmar que el sistema en esta materia está exento de problemas. Al contrario, el sistema debe ser depurado para eliminar las inconsistencias, contradicciones e incoherencias que se mantienen y padecen los

particulares como señalaremos más adelante, bastando por el momento con la afirmación de que en esta parte el sistema cumple con cierta suficiencia su función, digo, comparado con lo que respecto del sistema diremos adelante respecto de las otras materias.

1.2. PERSONAS MORALES CIVILES:

I. Su constitución y todas sus reformas:
(obligatorio).

II. Poderes (no procede) y cargos (obligatorio).

III. Muebles-garantías: (obligatorio).

Incluye mobiliario solo: CV (comprador)
y prenda (deudor). 2310 II y 2859.

El sistema actual, especialmente a partir de las reformas de julio de 2012 al Código Civil para el Distrito Federal, continúa considerando como unidad básica registral al sujeto, en materia civil únicamente al sujeto persona moral de corte civil respecto de las tres áreas mencionadas en la parte de la exposición de la teoría general.

En cuanto a la primer área referente a las situaciones orgánicas y de existencia del propio sujeto, el sistema actual establece como obligatoria la inscripción para obtener la publicidad tanto de la constitución del sujeto como de cualquier reforma o modificación a su estatuto social.

En cuanto a la segunda área de situaciones del sujeto referentes a su representación orgánica o voluntaria, por lo que hace a la primera (administradores), el sistema establece la obligatoriedad de la inscripción y por lo que hace a la segunda (poderes), el sistema no impone la obligatoriedad de la inscripción, aunque por mu-

chos años y seguramente por haber trasladado a la materia civil conceptos y normatividad de la materia mercantil, en la práctica registral procedía la inscripción de poderes otorgados por sujetos personas morales civiles con el mismo criterio y a la usanza de la práctica registral en materia mercantil, cuando nunca debieron haber procedido este tipo de inscripciones pues no estaban previstas en ley como obligatorias y al día de hoy, correctamente desde el punto meramente técnico, la calificación registral es denegatoria del servicio ante el ingreso de poderes otorgados por sujetos personas morales de corte civil, por lo que desde el punto de vista de la percepción y costumbre de los usuarios sugiero ingresar el documento para que vía rechazo del mismo conste adjunto a él la calificación registral denegatoria y pueda ser exhibida en el día a día, dada la insistencia sin fundamento de varios usuarios o dependencias que todavía al día de hoy exigen a los particulares la inscripción de este tipo de poderes. Lo aquí dicho deja a salvo y al margen el caso de los poderes en materia cambiaria que por regirse por ley mercantil especial, obligatoriamente deben inscribirse en el Registro Público de Comercio con independencia de la naturaleza del sujeto que los otorgue por lo que en este caso se tendrá que abrir antecedente registral mercantil aunque sea solo para estos efectos.

En cuanto a la tercer área de situaciones jurídicas, el sistema actual mezcla los conceptos pues utilizando al sujeto persona moral de corte civil como unidad básica registral y a través de ella pretende conferir publicidad para ciertos actos sobre cosas muebles cuando el comprador

en abonos o el deudor prendario sin desplazamiento de posesión es precisamente el sujeto inscrito como unidad básica registral, complicando la utilización y entendimiento cabal del sistema.

Si pretendemos aplicar los cuatro postulados de la teoría general expuesta al sujeto como unidad básica registral tenemos que se cumplen dos de los cuatro, a saber la obligatoriedad de la formalidad de documento auténtico ante Notario y la obligatoriedad de la inscripción, sin que se apliquen los dos postulados restantes consistentes en las obligaciones de la consulta del sistema para nuevas situaciones o sus modificaciones y del cumplimiento de algún sistema de avisos preventivos y, por supuesto, cuando pretendemos aplicar los cuatros postulados básicos a detalle en cada una de las tres áreas de situaciones referentes al sujeto, aumenta el desconcierto y se hacen evidentes las incoherencias del sistema actual.

1.3. MOBILIARIO: YA NO. TRANSITORIO

Hasta antes de las reformas al Código Civil para el Distrito Federal de julio de 2012, el sistema consideraba a la cosa mueble (no a cualquiera sino a la perfectamente individualizable) como unidad básica registral, asignándole un antecedente registral propio y con limitadísimos efectos en la práctica pues solo era viable para ciertos y determinados casos.

La reforma de julio de 2012 al citado Código Civil deroga esta parte por lo que ha dejado de existir el Registro Público de la Propiedad en su parte Mobiliaria hacia el futuro pues dado que

la ley no puede aplicarse retroactivamente en perjuicio de persona alguna, el sistema mobiliario se mantiene respecto de las situaciones jurídicas previamente creadas y consumadas y en consecuencia el registro mobiliario existirá transitoriamente años, décadas o más, en función de que las modificaciones o extinciones de dichas situaciones jurídicas ya creadas se registrarán por la ley anterior y de su creación.

Respecto de las situaciones jurídicas nuevas en esta materia, se trasladan para su publicidad en función del sujeto para ciertos actos como dijimos en el punto anterior.

Como a la fecha esta parte del sistema ha quedado viva y subsistente única y exclusivamente para lo anteriormente creado y no para lo nuevo, ya ni para qué analizar la aplicación de los cuatro postulados básicos de la teoría general.

2. DEL COMERCIO (CC, RCC, L)

Ahora bien, quien desee adentrarse al análisis del sistema actual en materia mercantil tendrá la complicación adicional de lo hasta aquí dicho más el calvario de la sistematización de la pulverizada normatividad jurídica existente al respecto a nivel legal, reglamentario, de lineamientos, circulares, formas precodificadas y comprensión de los múltiples sistemas informáticos que hasta parece que tuvieron existencia propia con la capacidad de decidir por sí mismos la procedencia o no de algún asiento registral, por lo que el ávido lector deberá por lo menos tener a la mano el Código de Comercio, su Reglamento, Convenios de Coordinación entre entidades federativas y la federación, Linea-

mientos y una que otra circular o criterio aislado y claro, algún buen curso técnico en sistemas informáticos.

Por si esto fuera poco y aunque la materia sustantiva mercantil es de competencia federal, la aplicación operativa en materia registral implica la coordinación de la federación con entidades federativas, lo que a su vez trae como consecuencia natural que en la práctica la aplicación operativa del día a día se haya “tropicalizado” pudiendo encontrar criterios concretos de aplicación diferentes ante situaciones jurídicas idénticas si hay que inscribirlas en diferentes entidades federativas.

2.1. SECCIÓN GENERAL.

PERSONAS MORALES MERCANTILES:

I. Su constitución y algunas reformas:
(obligatorio).

II. Poderes y cargos: (opcional salvo materia cambiaria que es obligatorio).

III. Garantías: (obligatorio y transitorio).

El Registro Público de Comercio se divide por una parte en una sección general en sentido amplio con su correspondiente sección general en sentido restringido y por otra en una sección especial.

La sección general en sentido amplio se reserva para la unidad básica registral llamada sujeto que en el caso mercantil será el comerciante, pudiendo ser éste sujeto persona física o moral, aunque mayoritariamente nos encontramos con sujetos personas morales mercantiles, aunque como ya dijimos o diremos más adelante, en materia mercantil el sujeto como unidad

básica registral podría ser también cualquier sujeto al margen de su naturaleza, incluso no mercantil, como sucede en poderes en materia cambiaria y en la sección especial del RUG que mencionaremos.

Volviendo a utilizar la división en tres áreas de situaciones jurídicas del sujeto inscrito aplicado especialmente a personas morales, tenemos que en relación al área primera de situaciones del propio sujeto, orgánicas y de existencia principalmente, existe la obligatoriedad de la inscripción de la constitución del sujeto y hasta las reformas al Código de Comercio del 2009 de cualquier reforma de estatutos, pues a partir de dichas reformas de 2009, solo existe obligación de inscribir algunas reformas, básicamente aquellas que se refieren a la modificación de los estatutos considerados tradicionalmente como esenciales, tales como nombre, domicilio, objeto, duración y aumentos o disminuciones del capital social fijo, sanjando la polémica respecto del variable, así como también la obligatoriedad de la inscripción de transformaciones, escisiones, fusiones, disoluciones y liquidaciones, sin haber obligación de inscribir cualquier otra reforma lo que pudiera hacer difícil de aplicar y revisar los asientos por la amplitud del espectro de múltiples situaciones.

Por lo que hace a la segunda área de situaciones del sujeto referente a la representación orgánica o voluntaria, cargos o poderes, hasta antes de la reforma al Código de Comercio de 2009, existía la obligación general de la inscripción de los cargos (particularmente administradores) y de los poderes, puntualizando el reglamento anterior que solo serían inscribibles los generales

para pleitos y cobranzas, administración y dominio, aunque la Suprema Corte de Justicia después dijera que por no dejar en estado de indefensión al particular no podía ser obligatoria la inscripción de los poderes generales para pleitos y cobranzas. Por supuesto la materia cambiaría seguía y hoy continúa con un trato de obligatoriedad de la inscripción por regularse en ley especial.

Sin embargo con la reforma al Código de Comercio del año 2009, al modificarse la fracción séptima del artículo 21, el legislador estableció una postura sumamente ambigua al establecer que la inscripción de cargos y poderes era opcional y para efectos del comercio y consultas electrónicas, ambas situaciones que de poco sirven para los fines del sistema logrando confusión más que claridad en los particulares, sin tomar en cuenta que el Registro de Comercio en su sección general y operado por el Registro de la Propiedad Local sigue inscribiendo mientras que se haga el pago de los derechos cuando el particular opta por hacerlo en términos de la reforma y sin definir el significado de los efectos para el citado “comercio y consultas electrónicas” por lo que pareciera que el registro en esa parte baja de rango ya no para producir efectos jurídicos sino siendo tal vez un mero registro informativo y de ser así, para qué le sirve al sistema.

En el día a día muchos clientes, especialmente grandes corporativos han decidido continuar inscribiendo los poderes y cargos en la forma tradicional y previa para evitar contingencias a gran escala y no tener que estar defendiendo posturas o analizando las consecuencias y alcances de haber tomado la decisión de no ins-

cribir, en un futuro juicio siendo éste el peor momento para dilucidar esto.

La reforma también resultó poco clara ya que solo se modificó el Código de Comercio y no la Ley especial de Títulos de Crédito en materia de poderes cambiarios por lo que, en su momento, también surgió la discusión de si la reforma derogaba implícitamente la ley especial o si ésta subsistía precisamente por ser ley especial aunque fuera previa a la reforma. En mi opinión personal la ley especial se mantiene precisamente por su especialidad.

En consecuencia, en materia mercantil tratándose de cargos y poderes, seguimos trabajando en el día a día casi en su totalidad como lo hacíamos antes de la reforma del 2009, es decir, por regla general enviamos a inscribir poderes generales y cambiarios, salvo los especiales que no sean cambiarios y también modificaciones a cargos de funcionarios de personas morales mercantiles, para asegurarle a nuestro cliente la máxima garantía posible de seguridad y certeza jurídicas dada la postura confusa y ambigua de la ley, siguiendo el principio de que ante la duda mejor buscar la posición más segura para el cliente.

En cuanto a la tercer área de situaciones relativas al sujeto persona moral mercantil tenemos que ciertos actos (básicamente garantías mobiliarias y en concreto prendas sin transmisión de posesión) se inscribían en esta sección general que se mantiene para las situaciones jurídicas creadas previamente por lo que hace a sus modificaciones y a sus extinciones, ya que a partir de las reformas en materia mercantil al Código de Comercio que crearon la sección espe-

cial del Registro Público de Comercio para dar cabida al RUG, las nuevas situaciones jurídicas referentes a garantías mobiliarias se inscriben en dicha sección especial.

Basta dar un repaso a los cuatro postulados básicos de un sistema registral ya dichos para resaltar las carencias del sistema en esta parte de la inscripción de situaciones de sujetos mercantiles, mayoritariamente personas morales.

Al efecto, básicamente se cumple el primer postulado ya que el ingreso a Registro Público de Comercio en su sección general está limitado para documentos auténticos mayoritariamente ante Notario. Sin embargo, los restantes tres postulados o no se aplican o se aplican parcialmente, generando multiplicidad de variantes que convierten al sistema en confuso.

Por ejemplo, en cuanto al segundo postulado de la obligatoriedad de la inscripción prevista en ley, ya vimos cómo de obligatorio se va a opcional, ya vimos cómo no existe un catálogo claro de actos inscribibles sino todo está desperdigado en diferentes disposiciones normativas generando también confusiones y en cuanto a la calificación registral extrínseca, aunque ésta se mantiene en la sección general (salvo el área del RIE adelante señalada), no ha sido utilizada de la mejor manera, permitiendo a lo largo del tiempo inscripciones indebidas (como el caso de la inscripción de cambios de accionistas) o denegando inscripciones procedentes (por alegar conceptos como el de falta de tracto en material mercantil, ya criticado).

Ya ni hablemos del tercer postulado relativo a la conveniencia de la obligatoriedad de la consulta al sistema para nuevas operaciones o

modificaciones de las anteriores a cargo de un Notario, pues no existe y mucho menos del cuarto postulado relativo a la conveniencia de la obligatoriedad de un sistema de avisos preventivos a cargo de un Notario pues tan poco existe como tal, aunque tímidamente se prevean los preventivos pues no se prevén como resultado de un análisis íntegral sino que pareciera que solo se traslado el concepto de la parte inmobiliaria (mal copiada) a la parte mercantil.

2.1.1. SECCIÓN GENERAL SS (SIGER). EN TRANSICIÓN NACIONAL. TROPICALIZACIÓN

Aunque la materia sustantiva mercantil es de competencia federal, su aplicación operativa registral corresponde al registro de la propiedad local lo que a partir de las reformas que crean el Sistema Integral de Gestión Registral (SIGER), provocó que la federación tuviera que coordinarse con cada una de las entidades federativas lo que no sucedió en un solo momento y por eso decimos que este proceso implicó o ha implicado una transición paulatina a nivel nacional con la consecuente “tropicalización” ya que seguramente se aterriza en cada localidad con algunos “toques” propios, generando también y en ocasiones desconciertos y confusiones por no saber con claridad cómo aterrizará la localidad la inscripción. Como Notario del Distrito Federal puedo constituir una sociedad cuyo domicilio esté en el municipio X de la entidad Y y no necesariamente el día a día de la inscripción la realiza igual la entidad Y comparada con la Ciudad de México donde actúo todos los días, lo que ha llegado a traducirse en pérdida de tiempo y recursos para los clientes.

2.1.2. FEDANET. ANTECEDENTE EN FOLIO ELECTRÓNICO

Dentro del SIGER como sistema general de gestión encontramos el FEDANET para situaciones jurídicas que se desean inscribir cuando el sujeto inscrito ya cuenta con antecedente registral bajo el sistema de folio electrónico con la posibilidad de que el Notario realice el procedimiento vía remota, por medio de formas precodificadas y aún sujeto a la calificación registral.

2.1.3. RIE. CONSTITUCIÓN DE SOCIEDADES MERCANTILES

Existe también dentro del SIGER como sistema general de gestión, el RIE (Registro Inmediato de Empresas), subsistema por medio del cual el Notario que lo tenga está en la posibilidad de inscribir vía remota la constitución de una sociedad mercantil el mismo día de la firma sin calificación registral puesto que el mismo Notario actúa en funciones de registrador y bajo su absoluta responsabilidad, pero solo aplica para constitución y no para reformas o para actos del segundo o tercer grupo, es decir, ni para la representación orgánica y voluntaria, ni para actos de garantías.

2.2. SECCIÓN ESPECIAL: RUG (GARANTÍAS MOBILIARIAS) (OBLIGATORIO). EN FUNCIÓN DEL SUJETO DEUDOR: PERSONAS FÍSICAS Y MORALES, NACIONALES Y EXTRANJERAS

La sección especial del RUG está prevista para la inscripción de garantías mobiliarias con carácter obligatorio y en función del sujeto deu-

dor inscrito y sin calificación registral por actuar el Notario en funciones de registrador.

Con ánimo de agilizar la exposición, pido al lector que vuelva a repasar la aplicación o no de los cuatro postulados básicos para que note por sí mismo las bondades del sistema pero también sus incoherencias, lagunas y demás.

Baste solo recalcar que en el RUG ninguno de los cuatro postulados se aplica de forma clara o de plano ni se aplica, ya que tenemos problemas desde el primero que implica la obligatoriedad de la formalidad de un documento auténtico normalmente ante Notario pues pueden tener acceso al RUG documentos no auténticos, es decir privados con todo el riesgo que eso conlleva precisamente por la falta de certeza en cuánto a quien los otorgó y en su contenido mismo; en cuanto al segundo postulado de la obligatoriedad de la inscripción prevista en ley mediante un catálogo claro de actos inscribibles y con calificación registral, tampoco se cumple como veremos más adelante, pues la pasamos discutiendo en el día a día si la obligatoriedad surge por la ley sustantiva que regula el acto a inscribir (postura que considero correcta) o si la inscripción es posible aplicando ciertas menciones o “cajones del sastre” que se contemplan en las leyes o reglamentos (sin que se imponga claramente la obligatoriedad de la inscripción) o circulares o lineamientos o en el propio sistema informático, que se refieren netamente al procedimiento de inscripción, sin calificación registral que corre a cargo y bajo la responsabilidad absoluta de quien inscriba, normalmente un Notario, aunque el sistema también permita que pueda actuar como registrador otra variedad de

personas aunque no sean Notarios, complicándolo todo el hecho de que el sistema informático no tiene ningún candado (más allá de los campos obligatorios creados a veces por el propio sistema más que por ley) y en consecuencia basta con ingresar cualquier información en un determinado campo aunque no sea la que debiera proceder para seguir adelante con la inscripción.

Respecto de los últimos dos postulados relativos a la obligatoriedad tanto de la consulta al sistema para operaciones nuevas o modificaciones o de utilizar un sistema de avisos preventivos ambas a cargo de un Notario no existen como tal.

Y como consecuencia de todo lo anterior surge la duda legítima de si realmente estamos ante un registro con efectos jurídicos o meramente ante un registro informático administrativo con efectos informativos, máxime que la unidad básica registral es el sujeto inscrito, al principio y cuando surgió el RUG solamente a aquellos que ya contaban con antecedente registral mercantil en la sección general del sistema, sumados a aquellos sujetos personas físicas a las que desde el inicio del RUG, el propio sistema informático les asignaba folio para efectos de ese sistema (cualquier cosa que eso signifique), dejando afuera del RUG a una multiplicidad de sujetos y por tanto de actos a inscribir, para que con las reformas al reglamento de comercio de noviembre de 2012, el propio sistema del RUG asigne de forma automática un folio para efectos solo de ese sistema a cualquier sujeto persona moral al margen de su nacionalidad, por tanto al día de hoy cabe la inscripción respecto de cualquier sujeto deudor, ya sea persona física, moral, civil, mercantil o de cualquier otra naturaleza, nacio-

nal, extranjera, tenga o no folio mercantil bajo la sección general mientras que el acreedor sea mercantil, habiendo folios únicamente para el sistema del RUG desvinculados con la base de datos de los folios que existen bajo la sección general del Registro Público de Comercio, con la seguridad y certeza jurídicas que esto puede brindar en el tráfico jurídico, si es que lo hace.

3. SISTEMAS REGISTRALES OPERATIVOS

Desde el punto de vista operativo la inscripción se materializa de acuerdo a los sistemas registrales de libros, folio papel o cartular y folio electrónico, con los consecuentes problemas que surgen por la migración de información de uno a otro sistema.

3.1. SISTEMA DE LIBROS (1871-1932-1979)

El sistema de libros ya no está vigente para situaciones nuevas pero subsiste para las anteriormente creadas.

3.1.1. MÉTODO DE SIGA LA FLECHA

Este sistema se lleva por el método que podríamos llamar como el de siga la flecha pues en cada hoja de cada libro hay varios asientos registrales normalmente de unidades básicas registrales distintas y al margen de cada asiento se pone una anotación para realizar un reenvío a otros libros o secciones para continuar con otros asientos de la misma unidad básica registral.

En otras palabras, para conocer de manera concentrada la historia de las situaciones jurí-

dicas que pesan sobre una determinada unidad básica registral, utilizando el método de siga la flecha hay que reunir los asientos que se encuentran desperdigados en X número de libros, con el tiempo y recursos que ello conlleva y también con un margen de error muy alto.

3.1.2. MÉTODO DE EXTRACTO EN EL ASIENTO E INCORPORACIÓN DEL DOCUMENTO

Este sistema utiliza lo que se podría llamar el método de extracto en el asiento registral con la incorporación del documento auténtico base del mismo. En pocas palabras, el registrador realizaba una síntesis o resumen del documento a inscribir en el asiento del libro correspondiente y lo hacía de puño y letra (con lo que ahora eso significa por las migraciones y problemas para poder leer lo que se redactó) y en algunas entidades se agregaba o incorporaba vinculando a ese asiento, una copia certificada del documento base del asiento registral, lo que en ocasiones podía compensar la falta de posibilidad de leer lo que se asentó en el extracto.

3.2. SISTEMA DE FOLIO PAPEL O CARTULAR: REAL Y MERCANTIL (1979)

Aproximadamente en el año de 1979 en la Ciudad de México se cambia el sistema para materializar las inscripciones en folio papel o cartular, bajo los métodos de concentración de información y de extracto.

3.2.1. MÉTODO DE CONCENTRACIÓN

La historia de las situaciones jurídicas de la unidad básica registral se concentra en un solo

antecedente registral llamado folio, uno por cada unidad básica registral, por lo que toda la historia de la unidad se encuentra concentrada en un determinado folio, de ahí el nombre sugerido de método de concentración.

3.2.2. MÉTODO DE EXTRACTO

Se utiliza el método de extracto ya que para realizar cada asiento registral, el registrador hace un extracto de la información con vista del documento auténtico objeto de la misma.

Nos falta avanzar en la homologación de la redacción de los asientos mediante la utilización de formas precodificadas para que todos los asientos del mismo tipo se redacten igual dando claridad al sistema.

3.3. SISTEMA DE FOLIO ELECTRÓNICO

Es el sistema actual que sigue los métodos antes dichos para el folio papel o cartular de concentración y extracto de la información.

3.3.1. REAL: REGISTRO DE PROPIEDAD (24 MAYO 2010): COSAS Y SUJETOS: INMUEBLES Y PERSONAS MORALES CIVILES. MUEBLES A TRAVÉS DEL SUJETO

Por lo que hace al Folio Real Electrónico aplicado para la unidad básica registral cosa inmueble o sujeto persona moral civil, apareció con la tercera fase de modernización del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal el día 24 de mayo de 2010, lo que significó un partea-guas ya que operaciones que se firmaron el día hábil previo se pudieron firmar pero a partir de

ese día, otras operaciones iguales ya no se pudieron celebrar hasta no arreglar diversos problemas que surgieron con todos los problemas derivados del proceso de migración de información de un sistema a otro y por las recalificaciones registrales que se hicieron para ello.

Como ya se dijo, la cosa mueble desaparece como unidad básica registral y se inscribe indirectamente a través del sujeto inscrito.

3.3.2. MERCANTIL: REGISTRO DE COMERCIO
(17 JULIO 2007; 12 MARZO 2009): SUJETOS.
POR REGLA GENERAL PERSONAS MORALES
Y EXCEPCIONALMENTE PERSONAS FÍSICAS.
MUEBLES A TRAVÉS DEL SUJETO

Por lo que se refiere a la materia mercantil, la Ciudad de México celebra con la Secretaría de Economía el correspondiente Convenio de Coordinación para la aplicación del SIGER, convenio que aparece publicado el 17 de julio de 2007 pero es hasta el 12 de marzo de 2009 que aparece publicado en la gaceta local el aviso de inicio de operaciones del Registro Público de Comercio bajo el Sistema Integral de Gestión Registral, publicación que realizó la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Gobierno del Distrito Federal.

Folio mercantil que sirve para las inscripciones de los sujetos, normalmente personas morales mercantiles, excepcionalmente personas físicas, como ya dijimos y los muebles quedan al margen pues su eventual inscripción es en función del sujeto inscrito.

Sin embargo con tanto seccionamiento y divisiones en el sistema y sus subsistemas, ahora tenemos folio mercantil tradicional y para efec-

tos generales y folio mercantil excepcional y para efectos del RUG.

3.3.2.1. *Tradicional y para efectos generales*

Todo aquel sujeto (persona física o moral) que haya sido inscrito en la ahora llamada Sección General del Registro Público de Comercio cuenta con un Folio Mercantil, llamémosle tradicional y para efectos generales, ¿cuáles? pues los del propio sistema en lo general.

3.3.2.2. *Excepcional y para efectos del RUG*

Sin embargo, a partir de la creación del RUG, el propio sistema del RUG utiliza el folio mercantil tradicional que obra en la Sección General del Registro Público de Comercio pero también utiliza folios mercantiles excepciones y solo para efectos del RUG que el propio sistema informático asigna de manera automática y como se trata de una base de datos nacional entiendo que es independiente a la base de datos del SINGER pues no comprueba que el número de folio de la sección general si corresponda con el que efectivamente se ingresó en el RUG para determinado sujeto inscrito y al asignar folios en forma automática para efectos del RUG, éstos los asigna al margen de lo que suceda en la sección general y sin posibilidad de aprovecharlo para otros fines.

3.4. MIGRACIÓN DE ASIENTOS

También en la materia registral aparece el concepto de migración de asientos y entiendo por ello el traslado de información de los asientos registrales de un determinado sistema regis-

tral operativo a otro, secuencialmente del sistema de libros al sistema de folio papel o cartular y de éste último al sistema de folio electrónico.

Cuando surgió el tema de la migración, el registro local pretendió hacer una recalificación de toda la información previa recorriendo hacia el pasado incluso varias décadas. Al día de hoy la revisión se limita en el marco jurídico actual únicamente al último titular registral y a la inscripción inmediata anterior en términos del reglamento local, pero aún eso provoca graves dolores de cabeza al particular cuando sucede que esa revisión nos traslada 40 o 50 años o más hacia atrás, en función de la edad de las personas que intervienen y el tipo de acto por el cual adquirieron. Pensemos en la realización al día de hoy de una compraventa de un inmueble cuyo vendedor es una persona de ochenta años que lo adquirió por adjudicación por herencia de su abuelo cuando el adjudicatario tenía 10 años.

3.4.1. MÉTODO: EN FUNCIÓN DE LA DEMANDA

A diferencia de lo que se pretendió hacer cuando se cambió del sistema de libros al sistema de folio papel o cartular donde se quiso trasladar en un acto o en un solo momento toda la información del anterior sistema al nuevo, en la fecha actual la migración se realiza en función de la demanda o del movimiento que van teniendo las unidades básicas registrales, aunque se realiza al momento de la solicitud del aviso preventivo lo que también genera en ocasiones que el tráfico jurídico se alente o se detenga.

III. INMUEBLES

1. SE SIGUE LA TEORÍA GENERAL ANTES EXPUESTA

En este punto y por razones de tiempo baste decir que cuando la cosa inmueble es la unidad básica registral, el sistema actual sigue con cierta suficiencia la teoría general expuesta al inicio con sus cuatro postulados básicos, por lo que pido al lector que, en su caso, realice un repaso de los mismos para verificar si se cumplen y cuáles son los problemas que surgen, que sí los hay pues todavía hay contradicciones, inconsistencias o diversidad de criterios de aplicación que provocan incertidumbre, pesadumbre y temor en los particulares.

IV. MUEBLES

1. POR REGLA GENERAL SE SIGUE LA TEORÍA GENERAL ANTES EXPUESTA

Tomando en cuenta el volumen de operaciones, podemos afirmar que tratándose de la publicidad en relaciones con situaciones jurídicas sobre cosas muebles, se sigue la teoría general antes expuesta para este tipo de cosas, en el sentido de que la posesión vale título y la posesión o desposesión por sí misma genera la publicidad y considero que el sistema funciona adecuadamente pues hay que reconocer los límites y alcances que la propia naturaleza de las cosas imprime.

2. POR EXCEPCIÓN SE INSCRIBE EN FUNCIÓN DEL SUJETO

Por excepción, para la publicidad de ciertas relaciones jurídicas sobre cosas muebles, no se sigue la teoría general antes expuesta para este tipo de cosas, sino que se pretende generar la publicidad mediante la inscripción en un registro de efectos jurídicos y en función del sujeto inscrito, con las variantes ya dichas en materia civil y en materia mercantil.

V. SUJETOS: REGLA GENERAL PERSONAS MORALES (POR EXCEPCIÓN PERSONAS FÍSICAS)

Demos un rápido repaso al sistema actual respecto de los sujetos inscritos.

1. SU SITUACIÓN ORGÁNICA: CONSTITUCIÓN Y REFORMAS

1.1. CIVILES. CONSTITUCIÓN (CON RFC) Y CUALQUIER REFORMA EN RPP

En este punto, solo las personas morales civiles pueden tener acceso al Registro de la Propiedad por lo que hace a su constitución y toda reforma de estatutos.

1.2. MERCANTILES. CONSTITUCIÓN Y SOLO ALGUNAS REFORMAS EN RPC

En este punto, respecto de las personas morales mercantiles, éstas pueden tener acceso al Registro de Comercio por lo que hace a su constitución y solo a algunas reformas de estatutos ya dichas, mediante el ingreso físico a la sección general o dentro de la sección general pero mediante los sistemas del SIGER, del FEDANET y del RIE.

2. SU REPRESENTACIÓN ORGÁNICA O VOLUNTARIA: CARGOS Y PODERES

2.1. PERSONAS MORALES CIVILES: SOLO CARGOS, NO PODERES

Ya se dijo que en este punto solo se inscribe en el Registro de la Propiedad lo relativo a cargos y no en materia de poderes.

2.2. PERSONAS MORALES MERCANTILES: OPCIONAL TANTO CARGOS COMO PODERES, SALVO EN MATERIA CAMBIARIA QUE ES OBLIGATORIO

Ya se dijo que en este punto es opcional tanto la inscripción de cargos como de poderes en la sección general, salvo los poderes en materia cambiaria que se rigen por ley especial y cuya inscripción es obligatoria.

2.3. MATERIA CAMBIARIA O TÍTULOS DE CRÉDITO: SI PODERES POR LEY ESPECIAL, INDEPENDIEMENTE DE LA NATURZALEZA DEL OTORGANTE, YA SEA PERSONA FÍSICA, MORAL, NACIONAL, EXTRANJERA

Ya se dijo que en este punto y para efectos de la materia cambiaria este tipo de poderes en función de la ley especial que los regula, si deben inscribirse con independencia de la naturaleza del otorgante, ya sea persona física, moral, civil, mercantil, comerciante o no, nacional o extranjera abriendo un folio mercantil en la sección general para estos efectos para poder dar cumplimiento al mandato legal de la obligatoriedad de la inscripción para lograr la oponibilidad en contra de terceros.

3. SU SITUACIÓN EN EL TRÁFICO JURÍDICO: SOLO MOBILIARIO (INMOBILIARIO SIGUE REGLA GENERAL)

3.1. CIVIL

3.1.1. EN EL FOLIO DE LA PERSONA MORAL SE INCLUYE MOBILIARIO (CV-COMPRADOR Y PRENDA-DEUDOR. 2310 II Y 2859)

El sistema opta por inscribir situaciones jurídicas sobre cosas muebles a través del sujeto inscrito siendo éste persona moral civil y solo para los actos citados en este rubro.

3.2. MERCANTIL: AHORA SECCIÓN ESPECIAL DEL RUG EN FUNCIÓN DE LA OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN DEL ACTO EN CONCRETO PREVISTA EN LEY SUSTANTIVA, QUE SE REALIZA EN EL FOLIO DEL SUJETO (PERSONA FÍSICA O MORAL)

El sistema opta por la creación de la sección especial del RUG donde consideramos que la obligatoriedad de la inscripción debe estar prevista en la ley sustantiva que regula de origen el acto a inscribir y no con base en las leyes, reglamentos o lineamientos de operación que regulan el proceso de inscripción (que por cierto en ningún momento establecen de forma clara y literal la obligatoriedad), misma que se realiza en el folio del sujeto con todas sus variantes y respecto de garantías mobiliarias.

Vale la pena dar un repaso de algunas de las garantías mobiliarias más utilizadas para saber si realmente deben o no inscribirse.

3.2.1. PRENDA ORDINARIA (334-345): DESPOSESIÓN GENERA PUBLICIDAD

3.2.1.1. *Basta endoso, entrega, registro (privado) art. 334*

Considero que la prenda ordinaria y tradicional implica la desposesión de la cosa mueble que es su objeto, por lo que al seguir la teoría general del origen y surgimiento de la publicidad al principio expuesta, este tipo de garantía mobiliaria no debe de inscribirse para que surja la publicidad pues esta surge con el acto de la desposesión o desplazamiento de la posesión en manos de un tercero y así lo reconoce el artículo citado al rubro de la ley especial que la regula al establecer que se tiene por constituida la prenda con el endoso, la entrega y el registro.

Pensemos en una prenda ordinaria sobre acciones la cual estará constituida con el endoso del título, la entrega del mismo al acreedor y el registro de dicha garantía en el libro de la sociedad emisora, con lo cual ha nacido la publicidad con su principal efecto jurídico de oponibilidad en contra de terceros, sin necesidad de recurrir a ningún registro con efectos jurídicos.

3.2.2. PRENDA SIN TRANSMISIÓN DE POSESIÓN. GENÉRICA (346-380) ARTS. 366, 376. INSCRIPCIÓN GENERA PUBLICIDAD

Cuando surge en nuestra legislación este tipo de garantía mobiliaria llamada prenda sin transmisión de posesión, el propio nombre indica que no hay desplazamiento o entrega de posesión, sino que esta la retiene normalmente el propio deudor prendario, siguiendo teorías extranjeras y recayendo normalmente sobre un cúmulo de

objetos muebles y por ello también se le llama como prenda genérica.

Al no haber desplazamiento de posesión surge el problema de cómo darle publicidad a esa situación jurídica, lo cual ya es ir en contra de la teoría general expuesta y más que eso, no reconocer los límites y alcances que la propia naturaleza de las cosas impone, por lo que no obstante ello, la publicidad debe surgir por mandato de ley mediante la inscripción del acto en un registro con efectos jurídicos para lograr el de la oponibilidad en contra de terceros.

Así lo establecen los artículos citados en el rubro de la ley especial que regula esta garantía mobiliaria que se inscribía en la sección general del registro de comercio y ahora las nuevas garantías de este tipo se inscriben en el RUG.

3.2.2.1. *RPC del domicilio del deudor: ya no para el RUG*

Aunque no lo dice la reforma de creación del RUG, el artículo correspondiente de la ley especial que regula la prenda sin transmisión de posesión que dice que debe inscribirse en el registro público de comercio del domicilio del deudor, ha quedado derogado de manera implícita pues el RUG no funciona así, es decir, con base en el domicilio del deudor, sino que se trata de una base de datos nacional operada por una sola dependencia federal, la secretaría de economía, muestra de la falta de revisión integral al momento de hacer reformas legislativas.

3.2.3. FIDEICOMISO

Recordemos que estamos analizando situaciones que tienen por objeto cosas muebles, pues

si el fideicomiso tiene por objeto cosas inmuebles se aplica la teoría general antes dicha.

Respecto de los fideicomisos y en función de los fines, los podemos clasificar de diversas maneras. La ley especial que los regula se refiere a los fideicomisos en general y a los fideicomisos de garantía, estos por reformas de la década pasada.

3.2.3.1. *General mobiliario (381-394) arts. 388, 389. Desposesión genera publicidad*

Respecto del fideicomiso general y cuando tiene por objeto cosas muebles, se sigue la teoría general para generar la publicidad, es decir, la desposesión es lo que genera la publicidad y el consecuente efecto de publicidad sin necesidad de la inscripción en un registro con efectos jurídicos y así lo indican los artículos citados al rubro de la ley sustantiva especial que los regula.

3.2.3.2. *De garantía mobiliario (395-407) art. 407: desposesión genera publicidad*

Sin embargo, cuando el fideicomiso es de garantía y tiene por objeto cosas muebles la misma ley sustantiva que los regula reenvía al capítulo de los fideicomisos en general, por lo que también se aplica la teoría general de la desposesión de la cosa mueble para generar el efecto de publicidad sin necesidad de la inscripción en un registro con efectos jurídicos y así lo indican los artículos citados al rubro de la ley sustantiva especial que los regula.

Las cosas se complican para el intérprete ya que el paquete de reformas que creó el RUG y par-

ticularmente en el reglamento del Registro Público de Comercio, artículo 32, se dice que para efectos del RUG los criterios de clasificación de las garantías mobiliarias serán los que ahí se señalan y en la última fracción del apartado A se indica que la derivada de un fideicomiso de garantía conforme al Código de Comercio o las demás leyes mercantiles, lo que ha generado problemas de interpretación para algunos aunque no para el suscrito, puesto que entiendo que se sigue el criterio de la obligatoriedad de la inscripción plasmado en la ley sustantiva que regula el acto inscribible y además el reglamento así lo dice al reenviar al Código o a las leyes especiales, pues no podría exceder a la ley que regula, y de acuerdo a lo indicado en el párrafo anterior, la ley sustantiva que regula el fideicomiso de garantía sobre cosas muebles reenvía al capítulo del fideicomiso en general, según el cual la generación de la publicidad nace con la desposesión de la cosa siguiendo la teoría general expuesta.

Además tomemos en cuenta que en el RUG el Notario actúa en funciones de registrador y es absolutamente responsable de lo inscrito, sin haber calificación registral.

Aquí volvemos a notar la obscuridad del sistema, incoherencias y contradicciones, punto que debería ser aclarado con una reforma integral.

3.2.4. PROCEDENCIA EN EL RUG:

En términos generales ya comentamos lo que se requiere para la procedencia de la inscripción en el RUG y que no se siguen los postulados básicos de la teoría general expuesta al inicio. Bas-

te remitir al lector a la normatividad aplicable para el proceso de inscripción.

3.2.4.1. *Actos inscribibles según ley sustantiva.* *Opinión de “SE” sobre prenda de acciones*

He insistido que la obligatoriedad del acto inscribible para efectos del RUG se debe buscar en la ley sustantiva que regula de origen al dicho acto inscribible.

Ya hicimos comentarios referentes a algunos actos cuya ley sustantiva no prevé la obligatoriedad de la inscripción para lograr generar la publicidad y sus efectos jurídicos sino que siguen la teoría general sobre cosas muebles para generar dicha publicidad y tal fue el caso de la prenda sobre acciones y el fideicomiso de garantía que ya comentamos.

Ante la pretensión de diversos actores de inscribir en el RUG prendas sobre acciones, he realizado diversas consultas con funcionarios del RUG y todos han sido coincidentes con el criterio de que la obligatoriedad debe estar prevista en la ley sustantiva que regula el acto y si no es así, es decir, si la ley sustantiva no obliga a la inscripción, aunque el reglamento en su artículo 32 clasifique a las garantías y a los bienes muebles afectos a ellas, no por eso podríamos entender que ha surgido la obligatoriedad de la inscripción y si tomamos en cuenta que no hay calificación registral sino que es responsabilidad del Notario en funciones de registrador y también que el sistema informático no califica ni pone obstáculos, sería altamente recomendable lograr la claridad legal en este y otros puntos para que el sistema funcione coherentemente.

3.2.4.2. Sobre folio mercantil del sujeto deudor: evolución del sistema informático hasta modificación de reglamento para asignar también folio para efectos del RUG a personas morales (extranjeras y otras no mercantiles). Consulta a la "SE". El sistema ya asignaba folio para efectos del RUG para personas físicas

El sistema del RUG nació partiendo de la base de que el acto inscribible se inscribía en el folio mercantil del sujeto deudor lo que implicaba la necesidad de que el sujeto deudor tuviera previamente asignado un folio mercantil dentro de la sección general del registro de comercio, cerrando la puerta de ingreso al RUG a cualquier acto por ley inscribible cuyo sujeto deudor no tuviera previamente folio mercantil. Por tanto el particular estaba impedido para cumplir la ley, por ejemplo respecto de una prenda sin transmisión de posesión cuya ley sustantiva establece la obligatoriedad de la inscripción y cuyo deudor era una persona moral extranjera quien al no contar con folio mercantil previamente asignado no podía inscribir y cumplir con esa obligación. Desde sus inicios se previó que el sistema del RUG asignara en forma automática folios para personas físicas que no tuvieran uno dentro de la sección general del registro de comercio, aunque señalando que ese folio así asignado sería solo para efectos del RUG con los comentarios ya vertidos al respecto.

En ese estado de cosas y ante la pretensión de diversos actores de inscribir prendas sin transmisión de posesión cuyos deudores prendarios eran sujetos personas morales extranjeras, procedí a realizar diversas consultas con funcionarios del RUG de la Secretaría de Economía y

fueron consistentes en la opinión de que la ley sustantiva, en este caso el Código de Comercio, partía de la base de que el sujeto se encontraba previamente inscrito, reconociendo que el sistema informático, tal y como estaba configurado en ese momento, no tenía previsto el mecanismo de asignación de folio a quien no lo tenía en esos supuestos, por lo que no era posible la inscripción en el RUG de una prenda sin transmisión de posesión si el sujeto deudor prendario era una sociedad extranjera o en general, cualquier sociedad que no tuviera un folio y obviamente ya no procedía la inscripción en la sección general del registro de comercio por ya no ser procedente según las reformas legales.

En el mes de noviembre de 2012 se reforma el reglamento del registro público de comercio para establecer que si el otorgante, persona física (que ya lo decía) o persona moral (que se añadió) no se encontraba matriculado en el Registro, el sistema le generaría de oficio su folio para efectos del RUG, sin señalar cuáles serían esos efectos, pero dando cabida a partir de esa fecha, prácticamente a la inscripción de cualquier garantía mobiliaria cuya ley sustantiva prevea la obligatoriedad y con independencia de la naturaleza del sujeto, ya sea persona física, moral, nacional, extranjera, de naturaleza civil o mercantil, comerciante o no, etcétera.

3.2.4.3. *Notario en funciones de registrador*

Ya dijimos que no solamente el Notario actúa en funciones de registrador sino que también hay otros actores que pueden actuar en funciones de registrador, lo que significa que diversos actores con diferentes criterios y perfiles pue-

den “meterle mano” al sistema del RUG, lo cual no es del todo deseable.

Lo que quiero resaltar es que el Notario actúa en funciones de registrador y es completamente responsable de la inscripción y de los términos del asiento registral.

3.2.4.3.1. *Sin calificación*

En consecuencia, al actuar el Notario como registrador no es necesaria la calificación registral por ser el Notario el responsable del asiento.

3.2.4.3.2. *Creación del asiento registral. Datos que necesariamente deben constar en el documento base*

En este punto deseo resaltar que cuando un actor diverso al Notario actúa como registrador puede ser que el documento base de la inscripción tampoco sea un documento auténtico, con la inseguridad que eso puede conllevar.

Ahora bien, cuando el Notario actúa en funciones de registrador para efectos del RUG, normalmente su actuación tendría como base un documento auténtico ante él otorgado y lo que deseo resaltar es que el propio Notario es responsable de la creación del asiento registral y por tanto los datos o información contenida en el asiento deberían constar necesariamente en el documento base o lo que es lo mismo, dentro del protocolo del Notario registrador, pues el Notario actúa por medio y a través de su protocolo, máxime que él es responsable del asiento por lo que datos como nombres de las partes, montos garantizados, vigencia de la garantía, así como el consentimiento del acreedor para darlo de alta en la base de datos del RUG y otro tipo de información operativa diversa, tal como datos del RFC o domicilios, números de teléfono, etcétera,

debiera constar directa o indirectamente en su protocolo.

3.2.5. ARTÍCULO 149 CFF

Hago algunos comentarios sobre el contenido y alcances del artículo 149 del Código Fiscal de la Federación porque es un ejemplo del estrés al que es sometido el particular cuando las leyes no son claras y los criterios de aplicación tampoco y el particular se ve forzado a “curarse en salud” para evitar problemas en caso de litigio, muchas veces forzando solicitudes para lograr inscripciones que no tendrían por qué proceder o por lo menos para que conste por escrito el rechazo de la autoridad para contar con esa prueba en lo futuro, claro, en las épocas y en la parte del sistema donde hay o ha habido calificación registral. En lugar de forzar el sistema sería mejor y más adecuado renovarlo para eliminar todas las inconsistencias o incoherencias que todavía existen en el mismo.

Al efecto dicho artículo señala, palabras más palabras menos, que las garantías prendarias y las hipotecas inscritas en el registro correspondiente, son oponibles al Fisco Federal quien ya no gozaría respecto de dicho tipo de garantías, de la preferencia que como acreedor la ley le reconoce.

En consecuencia, con base en ese artículo se inscribieron en el registro público de comercio en lo que ahora es la sección general y antes de la creación del RUG, infinidad de prendas sobre acciones, cuando éste no es un acto cuya ley sustantiva le marque la inscripción como obligatoria, pero el lector comprenderá fácilmente que ante la redacción del citado artículo 149,

ha sido una natural pretensión de todo particular en su postura de acreedor, particularmente prendario, de lograr a toda costa la inscripción de la prenda sobre acciones, la cual a veces se inscribía en el folio mercantil del deudor prendario, claro cuando el deudor prendario tenía un folio y si no lo tenía o aunque si lo tuviera, a veces la prenda se inscribía en el folio de la sociedad emisora de las acciones, lo cual a todas luces era un absurdo pues la sociedad emisora no tenía nada que ver con la prenda sobre acciones, más allá de haber sido la creadora de las acciones objeto de la prenda, pero nada más.

Como dije, el sistema tiene todavía inconsistencias, lagunas, contradicciones que deberían ser eliminadas a la brevedad para que se brinde la seguridad y certeza jurídicas deseadas por igual y parejo para todo particular.

Como el propósito del presente es limitado, baste lo hasta aquí dicho para dejar evidencia y constancia de lo que hay por hacer y de dónde se podría partir.

Quisiera terminar con algunos comentarios al paquete de reformas de julio de 2012 en materia inmobiliaria.

VI. ALGUNAS REFORMAS RELEVANTES EN MATERIA INMOBILIARIA

Con la publicación de la Ley Registral para el Distrito Federal a principios del 2011, su reglamento de finales del 2011 y las reformas al Código Civil local de julio de 2012, se esperaba que el sistema registral local se convirtiera en uno moderno, sencillo, claro, eficiente y eficaz que cumpliera el fin para el cual fue creado: brindar certeza y seguridad jurídicas.

Aunque ha habido muchas mejoras, todavía falta camino por recorrer para eliminar inconsistencias, incoherencias, lagunas, homologar criterios de aplicación y también establecer medios de comunicación entre diferentes dependencias cuya actuación incide finalmente en el ámbito registral, por lo que hay que poner los medios para que el Registro Público de la Propiedad local pueda comunicarse con dependencias como Seduvi, Delegaciones Políticas para efectos de ciertas licencias de fusiones, subdivisiones o lotificaciones, con la tesorería, con catastro, con el sistema de aguas e incluso con el ámbito judicial porque muchas sentencias que se obtienen sobre cosas inmuebles, desde el punto procesal son impecables, pero muchas veces las mismas no contemplan o prevén situaciones que podrían allanar el proceso de inscripción o incluso a ve-

ces eso detiene la inscripción, para informarle al cliente que tiene una sentencia impecable pero que ella no es suficiente para lograr su inscripción porque hay otros elementos que la impiden.

1. ÉNFASIS EN TITULAR REGISTRAL: SC 3012. CONSTRUCCIONES 102 R

El nuevo marco jurídico registral en materia inmobiliaria local hace énfasis en el concepto de titular registral pudiendo afirmar que el consentimiento de dicho titular registral basta para la creación de un nuevo asiento o para la modificación de uno previo, lo que consideramos adecuado puesto que el Registro no tiene porque analizar, cuidar o verificar la postura de otros sujetos que pudieran tener algún derecho no inscrito sobre la misma cosa inmueble, siendo este cuidado y verificación a cargo del Notario, lo cual también considero correcto.

El sistema registral actual entiende como titular registral a quien tiene el asiento a su favor respecto de la cosa inmueble y entiende por ella únicamente al suelo, sin que se entiendan incluidas las construcciones.

Aclarado esto, decíamos que basta con el consentimiento del titular registral para la creación o modificación de asientos registrales, por lo que en los casos de que el titular registral haya estado casado por sociedad conyugal no inscrita o de que además del titular registral alguien tenga algún derecho sobre las construcciones que existan sobre el suelo, el registro procederá en consecuencia, con independencia de que en el documento auténtico base de la inscripción

aparezca o no el consentimiento del cónyuge o de quien tenga derecho de las construcciones, ya que la inclusión del consentimiento de cualquier otra persona que no sea el titular registral en el documento auténtico a inscribir es absoluta y completa responsabilidad del Notario.

2. CANCELACIÓN DE OFICIO DE LO ACCESORIO EN HIPOTECAS: CONVENIOS 3033

Esta reforma es conveniente pues en muchos casos el titular registral consiguió algún crédito hipotecario y junto con él múltiples convenios modificatorios y al momento de realizar la cancelación de la hipoteca y de los convenios, sucedía que a lo mejor faltaba incluir expresamente algún convenio y eso era motivo de que se cancelara el principal y quedara vigente el asiento de algún convenio que al ser accesorio no seguía la suerte de su principal, pues lo principal se cancelaba pero lo accesorio continuaba vigente, situación que con esta reforma se termina ya que lo accesorio se cancelará de oficio, supuestamente.

Sin embargo, la redacción del artículo del Código Civil citado al rubro no es del todo afortunada pues deja la puerta abierta para infinidad de criterios del registrador.

3. CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES MÁS DE 20 AÑOS (3033)

En el mismo artículo del referido Código pero en diferente fracción se contempla que a solicitud de parte procede la cancelación de graváme-

nes (hipotecas) con asientos que tengan más de 20 años.

Recordemos que el asiento de una hipoteca es una inscripción y no una anotación por lo que según la teoría general, la inscripción solo se cancela con el consentimiento de la persona que es titular de esa inscripción o por orden judicial y sin embargo la reforma plantea la posibilidad de que cualquiera pueda solicitar la cancelación por el mero paso del tiempo.

Ahora bien, al ser una reforma relativamente nueva, menos de un año, habrá que ver qué sucede en la práctica con ella y me refiero a la contingencia que se puede dejar realizando la cancelación por esta vía, pues pudiera ser que el acreedor hipotecario hiciera su aparición en la escena y promoviera algún juicio.

La reforma no es clara en cuanto a la naturaleza jurídica de esta cancelación, pues caducidad no podría ser porque las inscripciones no caducan, son permanentes; tampoco sabemos si el legislador pretendió establecer en ley un caso de prescripción negativa, pero de ser así no hay llamamiento a juicio y derecho de audiencia y defensa para la contraparte.

4. HA DESAPARECIDO LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

Con las reformas del año 1979 al Código Civil local en materia registral, la inmatriculación administrativa prácticamente nació muerta y casi fue una norma vigente en desuso por contrariar el mandato constitucional de que nadie puede ser privado de su propiedad, posesión o algún derecho sin ser vencido en juicio.

De tiempo en tiempo llegan particulares pretendiendo vender una cosa inmueble en el Distrito Federal y exhiben como título de propiedad un documento que contiene una inmatriculación administrativa que se encuentra inscrita y a quienes les informo que con este documento pueden acreditar posesión inscrita y que contacten a su litigante para que promueva el procedimiento judicial de prescripción positiva o usucapión, hecho lo cual está listo para transmitir por venta la propiedad de la cosa inmueble.

Con las reformas de julio de 2012, se deroga del Código Civil local toda la normatividad aplicable a la inmatriculación administrativa, por lo que esta figura ha desaparecido para lo futuro en nuestra Ciudad, aunque sigue viva en varias entidades federativas y muy probablemente comenzará la tendencia de promover su desaparición.

Remito al lector al transitorio de la reforma que en este punto indica que se considerará como titular registral a quien aparecía en un asiento de este tipo, que no por ello subsana la cuestión de fondo, como ya dijimos.

5. CAMBIO DE CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL (54 L, 101 R)

Derivado de las variaciones a los límites de nuestra Ciudad respecto de las entidades federativas con las cuales se encuentra delimitada, ha sucedido que algún inmueble se encontraba dentro de alguna entidad y por la variación del límite cambió de entidad, por lo que hay inmuebles que, por ejemplo, están inscritos en algún Municipio del Estado de México, también ahí ca-

tastrados, pero al día de hoy se encuentran físicamente dentro de los límites de nuestra Ciudad o a la inversa, por lo que hay que regularizar la situación.

La reforma reconoce la situación y la regula siguiendo de alguna forma el modelo y la práctica registral seguida en materia de sociedades mercantiles para los cambios de domicilios sociales.

6. FUSIONES Y SUBDIVISIONES HISTÓRICAS (60, 61 L, 88 R)

Hablando de aquello que existe pero que no tiene reconocimiento literal en la ley o en la normatividad es que llegamos al punto y tema de lo que me gusta llamar movimientos territoriales, es decir, fusiones y subdivisiones históricas.

El particular con base en la autonomía de su voluntad, siendo propietario de una cosa inmueble, comparecía ante Notario para manifestar su voluntad de segregar, separar o dividir algún predio o bien añadir o agrupar varios predios en un solo, hasta que con el paso del tiempo se comenzaron a usar los términos de fusión y subdivisión.

Todo ello sucedía sin que existiera un marco jurídico como tal aplicable a dichas situaciones jurídicas y al no haber prohibición expresa el particular hacía lo que deseaba. En ocasiones acudía directamente a catastro o después de acudir ante Notario acudía a catastro para fusionar o subdividir las cuentas de predial y las variaciones en los asientos registrales se realizaban con base en los documentos auténticos ante Notario que las contenían, notificando o no

a la autoridad catastral o correspondiente en ese momento histórico, del cambio en la situación jurídica.

Como los alcances del presente son limitados y cuento con poder escribir algo más a detalle de todo esto, baste ahora decir que la normal evolución urbanística de cualquier ciudad va en el sentido de contar con un marco jurídico aplicable en materia de desarrollo urbano que implique regulación de usos de suelo, densidades, aprovechamientos y por supuesto, que contemple las fusiones, subdivisiones, lotificaciones, relotificaciones, etcétera, etcétera.

Es el caso de que la Ciudad de México ha seguido esa evolución normal porque en el año de 1976 surgió la Ley de Desarrollo Urbano para esta Ciudad, la que regula por primera vez de manera consistente esta situación y se requiere obligatoriamente de una licencia de fusión o de subdivisión de predios como límite a la autonomía de la voluntad, para que el particular pudiera realizar la fusión o subdivisión de predios.

Uno pudiera pensar que sería muy fácil tan solo decir que dado que no se puede aplicar una ley de forma retroactiva en perjuicio de persona alguna, antes del 1976 procedían las fusiones y subdivisiones sin necesidad de licencia y después de dicho año era necesaria la licencia.

Sin entrar a mayor detalle, la Ley Registral de 2011 contempla esta situación, casi de forma impecable, pero su Reglamento de finales de 2011 aunque reconoce la línea temporal divisoria en la Ley de 1976, finaliza solicitando una de dos cosas: o que se adjunte al documento base de la inscripción (escritura) los documentos que evidencien que la autoridad de la época tomó nota o

estaba enterada de la situación a inscribir, lo que para mí es lo mismo que exigir comprobar algo que no necesariamente existía en esa época por la sencilla razón de que no estaba previsto; o bien, que se adjuten los documentos que acrediten que la autoridad competente (entiendo que la actual) ha tomado nota de esto, lo que significa solicitar la exhibición de un documento actual y por tanto, hay que conseguirlo, pero ¿quién lo otorga?

He conseguido en el mes de abril del presente un oficio de la SEDUVI confirmando criterio de que para un caso concreto planteado, no es necesario exhibir licencia actual de fusión de predios para efecto de los artículos 60 y 61 de la Ley y 88 del Reglamento. Espero poder abundar en este punto en otro trabajo.

El asunto tampoco está salvado porque el oficio correspondiente en principio servirá para acreditar que no hay obligación de presentar licencia actual, pero podría también servir para confirmar la superficie, medidas y linderos del predio resultante, pues son datos e información que el asiento registral debe contener y si el documento auténtico objeto de inscripción no los contiene, el registrador no podrá realizar el asiento. En el caso personal, afortunadamente el tema era exclusivamente la necesidad o no de exhibir licencia de fusión y no había tema en cuanto al punto de superficie, medidas y linderos del predio resultante.

Por eso reitero que la normatividad debe prever los mecanismos de comunicación eficiente, por ejemplo algún comité de trabajo previsto en ley, conformado por funcionarios del Registro, de Seduvi, de Catastro, del Poder Judicial y cualquier otro cuya labor tenga ingerencia en la ma-

teria registral para que el sistema de publicidad cumpla cabalmente su finalidad y por supuesto con la participación del Colegio de Notarios del Distrito Federal.

Finalmente reitero que la idea del presente trabajo obedece a poner por escrito algunas ideas que hice públicas en diversas conferencias a las que he sido invitado a participar y en especial a las dos conferencias que cité al inicio, en donde dije que la pretensión del suscrito era mostrar una manera diferente en la estructura de la exposición para que cada quien pudiera repasar esta materia siguiendo dicho índice estructural.

Junio 2, Ciudad de México, 2013