

**EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO . . . . . 179**

1. Preliminar.
2. Los antecedentes del registro público.
3. La buena fe en nuestro sistema registral (glosa a una ejecutoria de la Suprema Corte de Justicia de la Nación).
4. El concepto de tercero.
5. La nulidad y la invalidez del acto registrado.
6. Los efectos de la inscripción de embargo.
7. El problema de la acción pauliana.
8. La inscripción de derechos reales.
9. El principio de tracto sucesivo.
10. Conclusión.

## EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO

(Comentario a un estudio del profesor Boris Kozolchyk)

SUMARIO: 1. Preliminar. 2. Los antecedentes del registro público. 3. La buena fe en nuestro sistema registral (glosa a una ejecutoria de la Suprema Corte de Justicia de la Nación). 4. El concepto de tercero. 5. La nulidad y la invalidez del acto registrado. 6. Los efectos de la inscripción del embargo. 7. El problema de la acción pauliana. 8. La inscripción de derechos reales. 9. El principio de tracto sucesivo. 10. Conclusión.

1. *Preliminar.* El profesor Boris Kozolchyk en su monografía emprende un análisis de la estructura del registro de la propiedad en México, precediéndolo de una introducción histórica y de un estudio comparativo de los antecedentes francés, alemán y español del sistema registral mexicano.

La monografía, que sirve de base a estos comentarios, presenta particular interés desde dos puntos de vista: *a)* aparte el análisis exegético de la institución del registro público mexicano, el autor emprende una minuciosa indagación de la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y *b)* el autor del artículo somete al sistema registral mexicano a un análisis, desde el punto de vista de la publicidad, de la protección a los terceros de buena fe y de los principios de legalidad, especialidad, prioridad y de tracto sucesivo, de los actos registrales.

En dicho análisis, el autor hace alarde de gran pulcritud metódica y de una no menos precisa y clara exposición. Quizá en esto radique la mayor aportación del profesor Kozolchyk al estudio del derecho registral mexicano.

2. *Los antecedentes del Registro Público.* En cuanto a los antecedentes del registro de la propiedad en México, el autor de la monografía afirma que:

Las leyes de registro de la propiedad inmueble (a veces también conocidas como leyes hipotecarias) que establecen diversos derechos y deberes para los que registran, así como para los que no registran, constituye un fenómeno relativamente reciente. La legislación modelo en países iuscivilistas data de mediados del siglo XIX. De éstas, las leyes o reglamentos alemanes, franceses y españoles son los que más influencia tuvieron en el Código Civil del Distrito y Territorios Federales mexicano de 1928,

En opinión del autor, el registro de la propiedad en México adopta un sistema híbrido, semejante al español, en cuanto a derechos y obligaciones del registrador; porque si por una parte queda adscrito el sistema francés o “declarativo” “por el reconocimiento de derechos reales creados entre las partes contratantes fuera del registro”, por otra se acerca al sistema alemán, al conceder protección a los derechos de terceros, cuando la fragilidad en sus títulos no aparezca claramente en el registro. Tiene de particular el derecho mexicano registral de la propiedad inmueble, que no atribuye al registrador facultades relevantes para evaluar o examinar los vicios intrínsecos del acto cuyo registro se solicita.

3. *La buena fe en nuestro sistema registral (glosa a una ejecutoria de la Suprema Corte de Justicia de la Nación)*. La distinción entre los dos sistemas registrales, el alemán y el mexicano, aparece establecida claramente en la siguiente ejecutoria de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

1691. Registro Público de la Propiedad, Terceros de buena fe, Interpretación del artículo 3007 del Código Civil del Distrito Federal, El artículo 2833 del Código Civil de Michoacán, que corresponde al 3007 del Código Civil del Distrito reproduce, como es sabido, el artículo 34 de la ley hipotecaria española, que a su vez adoptó parcialmente el sistema germano de registro de la propiedad. Este sistema parte de un concepto especial de la propiedad inmueble, distinta radicalmente del mueble, ya que aquella como parte del territorio nacional, ofrece un carácter eminentemente público, y de este carácter participan las relaciones jurídicas o derechos que le afectan. En consecuencia, nadie puede ostentar el título de dueño de un inmueble si no ha obtenido previamente la confirmación o investidura de ese carácter, la cual le concede la autoridad pública (los tribunales generales) previo un examen detenido de la facultad y capacidad del tramitante para enajenar la finca o derecho real. Si este examen arroja un resultado satisfactorio, se hace constar por medio de un asiento en el Registro. Este asiento así autorizado, que tiene el nombre de inscripción, viene a ser el único y verdadero título del dominio o derecho real transmitido, quedando por efecto de él, delegados a segundo término y anulados los títulos que sirvieron de base a tal inscripción, la cual es por lo tanto, independiente de aquellas que tiene valor propio substantivo.

De acuerdo con este sistema, el registrador debe calificar el acto cuya inscripción se pretende; es decir, juzga de la competencia de la autoridad, si la autoridad ordenó la inscripción, juzga la calidad del notario, de la capacidad de las partes, de la calidad del terreno, etcétera, y sus resoluciones tienen la fuerza de las que pronuncia un tribunal.

En el sistema vigente en México, no rige este principio de calificación registral. El funcionario encargado del registro no califica ni juzga; simplemente inscribe. Estas inscripciones, por falta de calificación, pueden ser anómalas y defectuosas, y puede ocurrir, como de hecho ocurre con frecuencia, que una persona que no es titular del dominio, enajene a otra lo que no le pertenece. En este caso, los terceros que hayan adquirido de la persona que indebidamente aparecía como dueña en los asientos del registro, no pueden alegar buena fe si no hay una sucesión de transmitentes que acredite que esa persona de quien adquirieron, había a su vez adquirido de quien tenía legítimo derecho.

Directo 2748/1952 Gumersindo Saldívar, Fallado el 31 de agosto de 1955. Unanimidad de 5 votos, Tercera Sala, Informe 1955, p. 46.

En este punto conviene aclarar que el sistema registral mexicano, respecto de la propiedad inmueble, parece descansar en la distinción entre los efectos obligatorios del acto, que se producen plenamente entre las partes que lo celebran (*res inter alios acta*) y el principio de los terceros, a través de la publicidad del registro con todas las consecuencias que de ahí se derivan, si el acto se crea o modifica derechos reales, que por su propia naturaleza son oponibles *erga omnes* (transmisión de la propiedad inmueble, desmembramientos de la misma, constitución de servidumbres, derechos reales de ganancia, etcétera).

4. *El concepto de tercero.* En su determinación precisa, en torno al registro público, es de capital importancia. Como lo apunta el profesor Kozolchyk, es necesario, cuando se habla de terceros en relación con el registro público de la propiedad, determinar quiénes son terceros, respecto a qué transacción y en relación con qué contratantes.

La determinación de este concepto de “tercero” desde el punto de vista registral, de manera forzosa, se relaciona con el principio de la publicidad y el concepto de “buena fe”. Porque los terceros, cuyos derechos protege todo sistema registral, son aquellos que han actuado de “buena fe” frente al acto que se registra.

La ejecutoria de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, citada y comentada por el autor, en la que aparece una distinción entre el concepto de “tercero civil” y “tercero registral”, contiene una distinción superflua y nociva.

Bastaría aludir al tercero de “buena fe” para fijar la amplitud de efectos del acto registrado. El tercero de “buena fe” es aquel que no sólo no es parte en el contrato, sino que tiene un interés sobre la cosa o derecho materia de registro.

Partiendo del estudio de las ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación citadas por el autor, se concluye que hay una tendencia inequívoca en favor de exigir al tercero la obligación de un certificado de gravámenes expedido por el registrador. En este punto, me permito comentar que las ejecutorias de la Corte que se citan en el estudio, han dado lugar a una lamentable confusión respecto de la naturaleza y efectos de la inscripción en el registro, cuando el acto puede estar afectado de un vicio susceptible de producir invalidez.

Aquí existe, en mi concepto, un error de apreciación: partiendo de dos principios básicos del derecho registral, a saber: la publicidad y la protección del tercero de buena fe, la inscripción no puede convalidar los vicios intrínsecos del acto registrado, vicios o defectos que existen o pueden existir independientes de la inscripción registral; la cual, de acuerdo con el sistema mexicano, tiene únicamente efectos

declarativos; es decir, agota su función al hacer constar fehacientemente la existencia del acto jurídico inscrito, tal como fue celebrado.

5. *La nulidad y la invalidez del acto registrado.* En este supuesto, debe distinguirse la nulidad o ineficacia del registro —que tiene lugar cuando ha habido transgresión a los artículos 3002, 3010, 3011, 3015, etcétera, del Código Civil del Distrito y Territorios Federales— de la invalidez del acto registrado —que surge en los casos a que se refieren los artículos 1794, 1795, 2225 y siguientes, del Código Civil— y ello porque el registrador debe limitarse a hacer constar en la inscripción los datos o circunstancias que exige el artículo 3015 del mismo código. Pero si de ellos aparece alguna causa que dé lugar a la nulidad del acto, cualquier interesado legítimo podrá impugnar el acto (no el registro). Acción de nulidad o de inexistencia, de donde derivará, por natural consecuencia, la cancelación de la inscripción. En el caso de proceder esa cancelación por nulidad del acto registrado, sus efectos se retrotraerán de acuerdo con los artículos 2226 y 2227 del Código Civil, a la fecha en que el juez pronuncie la nulidad del acto que se registró.

6. *Los efectos de la inscripción del embargo.* Comentando la terminología usada por la Corte, contrastando derechos reales con derechos contractuales, se estudia la ejecutoria de la Corte en la que se resuelve el problema que se presenta en relación con los efectos de la inscripción de un embargo. De esa resolución parece desprenderse el concepto de absoluta negación de la inscripción de derechos reales distintos a los mencionados en la ley, y el autor lleva al cabo una clasificación de los diversos criterios que ha venido sustentando la Suprema Corte de Justicia de la Nación respecto de los efectos de la inscripción de los embargos sobre inmuebles, en cuanto a la situación del embargante, frente a los acreedores hipotecarios y a los compradores o poseedores de derechos reales. En este sentido es pronunciada ejecutoria en el caso “Andrés Becerril” en la que textualmente ese alto tribunal establece que:

No otorga el secuestro un derecho real al ejecutante, ni puede embargarse a quien invoca el dominio adquirido de manera indubitable, con anterioridad al secuestro; y que por consecuencia (la inscripción del embargo) no favorece al simple acreedor quirografario.

La posición que adopta la Suprema Corte de Justicia de la Nación para resolver el problema de los derechos del embargante, partiendo de la discusión de que el embargo crea un derecho real en favor del embargante o sólo un derecho *in personam*, parece no ser correcta. En efecto, los procesalistas coinciden en que el mandamiento del embargo

es un acto de poder estatal jurisdiccional, cuyo efecto primordial es el de garantizar, específicamente, con los bienes embargados, la responsabilidad patrimonial del deudor, en los términos que establece el artículo 2964 del Código Civil. De ahí que de manera congruente el artículo 546 del Código de Procedimientos Civiles ordena que de toda embargo de bienes raíces se tomará razón en el Registro Público de la Propiedad.

Practicada la diligencia del embargo del inmueble por mandamiento judicial, la responsabilidad patrimonial indeterminada se convierte en una responsabilidad particular determinada, sobre los bienes específicos del deudor demandado (el inmueble embargado), los cuales por la traba de ejecución quedan afectados a las consecuencias de la sentencia condenatoria que en su caso pronuncie la autoridad judicial, si se trata de un embargo precautorio por la vía ejecutoria y mayormente cuando se trata de un embargo practicado por la vía de apremio, por ejecución de sentencia ya pronunciada.

En esta manera, me parece que la cuestión relativa a la naturaleza del “derecho real” o “derecho personal” no arroja ninguna luz para la solución del problema, porque no se trata exclusivamente del derecho del embargante sino de la ejecución de una providencia dictada por el órgano jurisdiccional del Estado para hacer efectivo el principio general establecido en el ordenamiento jurídico de que el cumplimiento de las obligaciones legalmente contraídas deben ser cumplidas en sus términos (artículo 1796 del Código Civil). En mi opinión, no puede desconocerse la fuerza del derecho preferencial del acreedor embargante para obtener el pago de su crédito, si el embargo practicado fue inscrito con antelación a la adquisición de cualquier derecho real traslativo de dominio o constitutivo de gravámenes sobre el inmueble embargado. La cuestión que la Suprema Corte de Justicia de la Nación estudia en la ejecutoria “Andrés Becerril” que se cita, se refiere al conflicto que se presentó entre un comprador que adquirió el dominio de un inmueble con anterioridad a la fecha del secuestro y que, es de suponerse, no inscribió su título antes de la inscripción del embargo sobre el mismo inmueble practicado por un acreedor del secuestro. La Corte aplicó el principio que establecen los documentos que conforme a la ley deben registrarse y si no se registran sólo producen efectos entre quienes los otorgan; pero no producen perjuicios a terceros de buena fe, de que sí podrá aprovecharse en cuanto le fueren favorables (artículo 3003 del Código Civil), no tiene aplicación en el caso, porque el criterio de la Corte sustentado en esa ejecutoria “se refiere sólo a acreedores que tengan derechos de la misma naturaleza y no otorgando el secuestro un derecho real al ejecutante no puede

oponerse a quien invoca el dominio adquirido con anterioridad al secuestro”.

El derecho del ejecutante puede ser o no ser derecho real, como lo es sin duda el del adquirente de la propiedad. El derecho del ejecutante que ha inscrito el embargo es de mejor naturaleza que el del adquirente: a) porque deriva de una resolución judicial (el mandato de embargo) y b) porque se encuentra inscrito en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 506 del Código de Procedimientos Civiles ya citado.

El tercero no es tanto el acreedor cuanto la propia autoridad judicial. En esta manera, según el criterio que la Corte sustenta, se hace nugatoria la ejecución de las resoluciones judiciales. Sustentar la inoponibilidad del embargo debidamente inscrito frente al adquirente cuyo título no se encuentra registrado, es contrariar abiertamente el principio de prioridad que es básico en el derecho registral.

7. *El problema de la acción pauliana.* El problema se presenta con mayor gravedad cuando el deudor enajena el inmueble de su propiedad después de que se ha pronunciado en su contra una sentencia condenatoria y antes de que se practique el embargo. Conforme a la disposición contenida en el artículo 2179 del Código Civil, dicha enajenación es fraudulenta e impugnabile a través de la acción pauliana y revocatoria que el acreedor puede intentar en contra del adquirente.

Tratándose de una acción revocatoria como lo es la pauliana y existiendo una presunción *juris tantum* de fraude de acreedores, la sentencia que revocara transmisión del dominio, realizada en las circunstancias del artículo 2179 del Código Civil y que declara inválido el título de propiedad del tercer adquirente, tendría que producir efectos contra terceros.

A propósito de lo anterior, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sustentado el siguiente criterio (ciertamente discutible) respecto del ejercicio de la acción pauliana:

Informe redactado por el Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación correspondiente al año de 1971 (página 15). *Acción pauliana, caso en que no es necesario probar la insolvencia del deudor, para que proceda la. (Legislación del estado de Tamaulipas).* El actor no alega una insolvencia general del deudor, sino funda su acción en la circunstancia de que, habiendo hipotecado el deudor en escritura privada el bien afecto al juicio, al transmitirlo en venta a su esposa, en primer lugar, impide al actor solicitar que se eleve a escritura pública la escritura privada, y en segundo lugar, también impide hacer efectivo el crédito garantizado con esa hipoteca imperfecta. El artículo 805 del Código Civil de 1940 para el Estado de Tamaulipas dispone que: Los actos celebrados por el deudor en perjuicio de su acreedor, podrán anularse a petición de éste, si de esos actos resulta la insolvencia del deudor, y el crédito en virtud del cual se intenta la acción, es anterior a ellos. Esa disposición indudablemente se refiere a créditos en que se puede comprometer la universalidad del patrimonio.

nio, no al caso específico en que se vende un bien determinado, ya que si éste sale del patrimonio del deudor, aunque no resulte insolvente, tendrá el acreedor acción de daños y perjuicios; pero como la acción que se intenta tiende precisamente a que se cumpla una hipoteca convenida en un documento privado, que debe constar en un documento público, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, se trata de un caso de excepción no comprendido en el artículo 805 del Código Civil y consecuentemente, no se requiere probar la insolvencia total del deudor,

Amparo directo 4033/69. Esperanza Medina Viuda de Kowalski y Coag. 23 de abril de 1971. Unanimidad 4 votos.

La jurisprudencia 300, sexta época, página 918 sección primera, establece lo siguiente:

La buena fe registral protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro, tratándose de contratos gratuitos y en los casos de actos y contratos violatorios de una ley prohibitiva o de interés público. Bajo estos principios legales, la buena fe registral no puede ser invocada, ni el derecho del tercero protegido, entr otros casos: cuando una información testimonial adolece de irregularidades que aparecen en el registro, cuando el tercero conocía el vicio de origen del título de su enajenante, cuando no exista continuidad de trasmisores que acredite que la persona de quien adquirió el tercero, a su vez, había adquirido de quien tenía legítimo derecho, y cuando la anulación del derecho del otorgante proviene de un hecho delictuoso, como falsificación de firmas, o suplantación de una persona.

Amparo directo 3735/1954. Suc. Miguel Capistrán. Unanimidad de 5 votos. Tomo CXXVI, p. 412.

Amparo directo 5169/1955. Guillermo Francisco Macías. Unanimidad de 4 votos. Tomo CXXX, p. 234.

Amparo directo 613/1957. Juan Martínez Zapata. Unanimidad de 5 votos. Vol. XIII, p. 9.

Amparo directo 4524/1959. Andrés Silva Cortázar. Unanimidad de 5 votos. Vol. XL, p. 148.

Amparo directo 5696/1959. Benjamín Montaña. Unanimidad de 5 votos. Vol. XLV, p. 87."

El fraude de acreedores es un hecho delictuoso que nace del dolo civil y aun puede quedar configurado el dolo constitutivo del fraude penal a través de la maquinación o artificio que realiza el deudor condenado por una sentencia judicial, para obtener, por ese medio, un lucro indebido.

8. En cuanto al principio de la *inscripción de los derechos reales* el profesor Kozolchyk, con vista de una ejecutoria de la corte dictada por él, plantea el problema que consiste en que si puede considerarse una verdadera inscripción de un derecho real, las inscripciones o de posesión frente a una inscripción de propiedad o de limitaciones o restricciones al dominio, cómo ocurriría en lo que se refiere a una inscripción de hipoteca.

La corte ha resuelto el problema respecto de la posesión exigiendo

que ésta sea anterior al título de propiedad, y cuando el propietario ejerza la acción reivindicatoria, debe presentar otro título anterior a la inscripción de posesión que disfruta el demandado.

Concluye el autor del artículo que: “la operación del principio de prioridad, auxiliada por el uso de anotaciones temporales o preventivas, está en el área de las dobles ventas o transferencias, sujeta a serias incertidumbres”.

En efecto, el principio de prioridad se pone en juego: a) tratándose de adquirentes de un mismo propietario. En este supuesto podrá darse el caso de una doble inscripción en el que debe prevalecer la inscripción anterior sobre cualquiera ulterior; b) inscripciones de adquirentes que proceden de distintos transmitentes, cuyos títulos aparecen inscritos. En este supuesto el problema excede del campo registral y se coloca en el ámbito de la legitimidad para transmitir la propiedad, o sea, de la calidad de legítimo propietario de los enajenantes, con exclusión del otro.

En la tesis sustentada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el amparo “Francisco Porras y coagraviados” (directo 555/57, visible en el *Semanario Judicial de la Federación*, sexta época, cuarta parte, vol. 7, p. 250), la Tercera Sala resolvió:

La inscripción en el Registro Público desempeña una función fundamental de publicidad, conforme a la que se llena la necesidad de que haya una notificación pública y auténtica, a la sociedad, de la existencia de los derechos que se inscriben. La inscripción evita los fraudes y los abusos, evita la ocultación de los gravámenes, pues pone de manifiesto la condición de los inmuebles, y hace más seguros los hechos o actos jurídicos translativos de la propiedad. La publicidad, por la inscripción en el Registro de los gravámenes y de todos los actos translativos de la propiedad, y de las restricciones y modificaciones de ésta que limitan su valor y circulación se halla de tal manera arreglada que, por virtud de la misma, pueda y deba conocerse la historia de cada inmueble, en lo que se refiere a todas sus mutaciones, gravámenes y desmembramientos que sufra. Surge así el principio registral llamado de tracto sucesivo, que significa que la serie de inscripciones registrales debe formar una cadena ininterrumpida, de tal manera que la inscripción última debe derivar de la voluntad del titular que aparezca de la inscripción inmediata anterior, y ésta de la que inmediatamente le preceda y así sucesivamente. Consecuencia de este principio, es la prohibición legal de que los bienes raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos, aparezcan inscritos al mismo tiempo en favor de dos o más personas diversas. Ahora bien, de acuerdo con el artículo 2835 del Código Civil, es tercero de buena fe quien, sin intervenir en un acto o contrato, sin embargo tiene, en relación con la cosa que ha sido objeto del propio acto o contrato, un derecho adquirido de buena fe, por título oneroso, amparado por una inscripción y que no sea violatorio de ninguna ley prohibitiva o de interés público, significando esto último que, en aplicación del principio de tracto sucesivo de que ya se habló y del de publicidad de las inscripciones, los titulares posteriores inscritos también han de sufrir, en cuanto que deben de conocerlo por la inscripción, las consecuencias del derecho anterior inscrito contrario a la ley prohibitiva o al interés público. Porque siendo injusto y contrario a la buena fe, que goce de la protección del Registro, aquel que por sí mismo ha llegado al conocimiento cabal de las condiciones del acto de que se trate, aunque éste no se halle inscrito, con mayor razón es injusto que goce de esa protección quien, en razón de los principios de publicidad y de tracto sucesivo, debe

de conocer el acto, sus antecedentes y consecuentes, en virtud de las inscripciones respectivas. En tales condiciones, esto es, cuando el vicio aparece del propio Registro de una inscripción anterior, debe de aceptarse que la posterior carece de la virtud porque *sería contrario a la buena fe registral, de legitimar o convalidar el acto viciado, ni de legitimar las subsecuentes inscripciones que consecuentemente participan, en aplicación de los multicitados principios de publicidad y tracto, del vicio de la inscripción antecedente.* (Cursivas nuestras).

9. En cuanto al *principio de tracto sucesivo* el profesor Kolzochyk apunta que: “un análisis de las decisiones contemporáneas de la Suprema Corte de México no deja duda de que el principio de tracto sucesivo por ahora se ha vuelto el principio por excelencia del derecho registral mexicano a expensas de otros principios como los de legalidad, prioridad y publicidad”.

Ciertamente la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en lo que atañe a la aplicación del principio de tracto sucesivo, al pronunciar las ejecutorias citadas en el artículo que se comenta, ha resuelto el problema sobre el principio de la buena fe (que deriva de la publicidad), como aparece en la ejecutoria pronunciada en el amparo “Dionisio Díaz Rivera”, directo 6024/68, que puede consultarse en el *Semanario Judicial de la Federación*, sexta época, 4ª parte, vol. 25, p. 206. Que en lo conducente dice:

**TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE.** (Interpretación del artículo 3007 del Código Civil). Los terceros que hayan adquirido de persona que indebidamente apareciera como dueña en los asientos del registro no pueden alegar buena fe si no hay una sucesión de transitentes que acredite que esa persona de quien adquirieron había, a su vez, adquirido de quien tenía el legítimo derecho; dado que la inscripción en el Registro Público, desempeña una función fundamental de publicidad conforme a la que se llena la necesidad de que haya una notificación pública, auténtica, a la sociedad de la existencia de los derechos que se inscriben. La inscripción evita los fraudes y los abusos, evita la ocultación de los gravámenes, pues pone de manifiesto la condición de los inmuebles, y hace más seguros los hechos o actos jurídicos traslativos de la propiedad. La publicidad, por la inscripción de los gravámenes en el Registro, y de todos los actos traslativos de la propiedad, y de las restricciones y modificaciones de ésta que limitan su valor y circulación, se halla de tal manera arreglada que, por virtud de la misma, pueda y deba conocerse la historia de ese inmueble, en lo que se refiere a todas sus mutaciones, gravámenes y desmembramientos que sufra. Surge así, el principio registral llamado de tracto sucesivo, que significa que la serie de inscripciones registrales, debe de formar una cadena ininterrumpida de tal manera que la inscripción última debe derivar de la voluntad del titular que aparezca de la inscripción inmediata anterior, y ésta de la que inmediatamente precede y así sucesivamente. Consecuencia de este principio, es la prohibición legal de que los bienes, raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos, aparezcan inscritos al mismo tiempo en favor de dos o más personas diversas (artículo 3009 del Código Civil). Como es advierte, de acuerdo con el artículo 3007 del mismo Código, es tercero de buena fe quien, sin intervenir en un acto o contrato, sin embargo, tiene, en relación con la cosa que ha sido objeto del propio acto o contrato, un derecho adquirido de buena fe, por título oneroso, amparado por una inscripción y que no sea violatorio de ninguna ley prohibitiva o de interés público, significando esto último que, en aplicación del principio de tracto sucesivo de que ya se habló y del de publicidad de las inscripciones los titulares posteriores inscritos tam-

bién han de sufrir, en cuanto que deben de conocerlo por la inscripción, de las consecuencias del derecho anterior inscrito contrario a la ley prohibitiva o al interés público.

El más alto tribunal de la República alude a la serie no interrumpida de inscripciones registrales de tal manera que la última inscripción debe derivar de una inscripción anterior y ésta de otra u otras a su vez no interrumpidas.

La ejecutoria que acabo de transcribir confirma la tesis del doctor Kozolchyk, en cuanto el último adquirente debe verificar directamente en los registros la existencia de esa "cadena" no interrumpida de actos traslativos de dominio debidamente registrados, cuando menos por el plazo de la prescripción.

Y es necesario aclarar que en dicha búsqueda debe cuidarse que no aparezcan en las transacciones anteriores datos de donde se pueda deducir la existencia de alguna causa de invalidez del acto registrado, que pueda aparecer en cualquiera de los actos traslativos de dominio, según lo ha resuelto la Suprema Corte de Justicia de la Nación en diversas ejecutorias que cita en su interesante estudio jurisprudencial el profesor Kozolchyk.

10. *Conclusión.* La conclusión final a la que parece conducir el estudio que comento es la de que el principio que permanece con plena relevancia en el derecho registral mexicano, es el de la publicidad. De él, la Corte hace derivar la buena fe de los terceros que se determina causalmente atendiendo: a) a la prioridad de las inscripciones, b) a la secuencia no interrumpida de las mismas y c) a la identidad del inmueble de que se trata. Ya se ha visto que los certificados de gravámenes que expida el registrador, según lo ha reiterado la Suprema Corte de Justicia de la Nación, no hacen prueba de la existencia de los actos que se encuentren ausentes.

El Registro Público de la Propiedad, en realidad, se reduce a cumplir la función de publicidad de los actos y contratos, para conocimiento de su existencia, por los terceros a quienes incumbe la obligación de comprobar directamente en los libros de esa oficina: a) la prioridad de las inscripciones, b) la sucesión no interrumpida de actos traslativos de propiedad, c) la identidad de los predios inscritos y d) los gravámenes que reporta cada predio, según los datos que aparezcan en el Registro.

Ante esa realidad innegable, ¿no podría surgir una actividad especializada para los abogados y expertos en derecho registral que, coadyuvando con los notarios y las partes, llevaran al cabo investigaciones exhaustivas de los actos registrados para suplir así las deficiencias que señala el profesor Kozolchyk en el estudio que se comenta?