

## CAPÍTULO VIII

### EL REGISTRO PÚBLICO

#### 98. *Generalidades*

Con el objeto de hacer del conocimiento público la celebración de los actos jurídicos por virtud de los cuales se han transmitido, modificado o extinguido los derechos reales o ciertas obligaciones, se ha establecido la institución del Registro Público, que en el Derecho mexicano no tiene solamente esa función publicitaria que es la fundamental, sino también y en ciertos casos, una función constitutiva, como sucede al disponer la ley que la invalidación posterior de un acto otorgado por una persona que aparezca en el Registro con derecho para ello, no afecta al tercero de buena fe que se hubiere amparado en la inscripción que apareciere en el Registro.

Instituido para consignar en él la transmisión de los derechos reales o los gravámenes que pueden afectarlos, el Registro, como decimos antes, ha extendido su radio de acción a otros actos jurídicos, derechos personales, testamentos y resoluciones judiciales. En efecto, la ley ordena que se inscriban en el Registro todos aquellos títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles.

Entre los derechos de crédito que deben ser registrados para surtir efectos contra tercero, encontramos a los arrendamientos de bienes inmuebles cuando se hagan por plazo mayor de seis años, y aquellos en que se hagan anticipos de rentas por más de tres; las ventas de muebles identificables o de inmuebles con reserva de dominio, o sujetas a la condición resolutoria para la falta de pago del precio; la prenda virtual, etcétera. En cuanto a los actos personalísimos, se deberán registrar los testamentos ológrafos y aquellos por virtud de los cuales se transfiera la propiedad de bienes raíces o de derechos reales, haciéndose su registro después de la muerte del testador. Igualmente, en los casos de intestado, el auto declaratorio de herederos y el nombramiento de albacea definitivo.

La función publicitaria del registro o instituto de la transcripción, se afirma en las disposiciones que establecen, por una parte, que el Registro es público y que cualquiera persona tiene derecho

a examinar las inscripciones constantes en sus libros, así como de solicitar y obtener copias certificadas de las mismas. De este derecho solo se exceptúan los testamentos ológrafos, respecto de los cuales el encargado del Registro público no deberá proporcionar informes, salvo al propio testador o a los jueces competentes que oficialmente se los pidan.

Como consecuencia de esta publicidad, por otra parte, la ley establece que los documentos que conforme a ella deban registrarse y no se registren, solo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual si podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables.

La función constitutiva del instituto de la transcripción en Derecho mexicano, sólo existe desde el Código de 28, porque sus precedentes no la preveían y consiste, como hemos expresado, en el derecho que tiene el tercero para que no se anule el derecho que haya adquirido, si tuvo su base en una inscripción aparente en el Registro, aunque después se anule o se resuelva el derecho de la persona que lo otorgó, si lo mismo no resultó de causas claramente expresadas en el propio Registro.