

REFLEXIONES INICIALES EN TORNO A LA REFORMA DEL CÓDIGO CIVIL

Decreto que reforma, adiciona y deroga diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal publicada en el *Diario Oficial de la Federación*, de fecha 3 de enero de 1979.

Conforme al artículo primero del decreto que se menciona se modificaron los artículos 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 58, 59, 60, 65, 66, 68, 75, 76, 81, 82, 83, 84, 86, 89, 90, 93, 103, 103-bis, 112, 115, 116, 117, 118, 120, 121, 124, 125, 126, 127, 129, 131, 132, 133, 138-bis, así como las denominaciones de los capítulos II, X y XI del Título Cuarto del Libro Primero del Código Civil vigente en el Distrito Federal. Conforme al artículo segundo del citado decreto, se modificaron también los artículos 1550, 1553, 1554, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1564, 1594, 1596, 2310, 2313, 2852 y 2853 del citado ordenamiento.

Las reformas que se comentan modifican en gran medida la estructura del Registro Civil y del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

En lo que concierne al Registro Civil en su capítulo I relativo a *Disposiciones generales* se introduce en forma moderna el asentamiento de las actas en formas especiales que se denominan "Formas del Registro Civil" haciendo mención a que éstas se harán mecanográficamente y por triplicado. Esta disposición tiende a reconocer una realidad, ya que en cierta medida las "Formas del Registro Civil" ya existían contenidas en los libros autorizados por la autoridad administrativa. Como reflexión inicial se podía, sin embargo, expresar si esas "Formas del Registro Civil" deberán contenerse o no en libros; en otras palabras si se imprimirán libros con las "Formas del Registro Civil" o si se llevarán en "libro abierto", es decir que las "formas del Registro Civil" se lleven en hojas que al término del año se encuadernen y se dé cumplimiento así a lo dispuesto por el artículo 41 reformado del Código Civil. La reforma no es clara en este sentido y adoptar una u otra postura tendría consecuencias jurídicas diversas; en todo caso son

modelos distintos aunque la ley no adopte expresamente ninguno de ellos.

Resulta asimismo interesante, aunque el sistema de hijos nacidos de matrimonio y fuera de matrimonio se conserva, que el artículo 60 reformado en su parte relativa expresamente prescribe que en las actas de nacimiento no se asiente que se trata de un hijo natural, importante disposición pues elimina efectos sociales de importancia. Este propósito se evidencia al modificar el epígrafe del capítulo III del Título Cuarto del Libro Primero del Código Civil en el que se adopta el de *De las Actas de Reconocimiento* en vez del *De las Actas de reconocimiento de hijos naturales*.

Las modificaciones a los artículos 84 y 89, respectivamente, relativos a las actas de adopción y de tutela tienden a variar el centro de gravedad al establecer la obligación a cargo del juez de lo familiar del conocimiento de la remisión de las constancias judiciales al juez del Registro Civil; con ello se intenta establecer un mecanismo que efectivamente opere.

Las demás indicaciones al Registro Civil tienden fundamentalmente a hacerlo más operativo, superando prácticas que en alguna forma, por razón de su estructura administrativa, se venían practicando.

Existe, sin embargo, la reforma al enunciado del capítulo X del Título IV del Libro Primero del Código Civil que toma el de *De las inscripciones de las Ejecutorias que declaran o modifican el estado civil*, en lugar del *De inscripciones de las ejecutorias que declaran la incapacidad legal para administrar bienes, la ausencia o la presunción de muerte*. El cambio es muy poco feliz, ya que encontramos difícil explicar cómo la declaración o modificación del estado civil puede implicar, por ejemplo, la pérdida o limitación de la capacidad para administrar bienes. La reforma al artículo 133 tampoco es muy afortunada pues se inserta en su texto que de la revocación de la adopción se dará aviso al juez del Registro Civil para que éste cancele la inscripción, ya sea de las anotaciones correspondientes a las actas de nacimiento y matrimonio en su caso, o bien de la inserción de los datos esenciales de la resolución judicial que en su oportunidad se le haya comunicado. La reforma es confusa al insertar dicha adición en un capítulo que, conforme a la misma, corresponde a la inscripción de las ejecutorias que declaran o modifican el estado civil; lo menos que se puede decir al respecto es que la revocación de la adopción es totalmente extraña a las ejecutorias que declaran o modifican el estado civil.

Más importantes, en nuestra opinión, son las reformas al Registro

Público de la Propiedad del Distrito Federal que modifican sustancialmente esta institución, adoptando un modelo de Registro diametralmente opuesto al anterior. Un análisis exhaustivo del régimen legal del Registro Público que establece la reforma, escapa a los límites de este estudio legislativo. Quisiera en todo caso plantear algunas reflexiones iniciales que la lectura de la misma provoca:

1º La reforma muestra una mejor sistematización de los principios registrales e indiscutiblemente moderniza nuestro Registro, adaptándolo a las necesidades de una ciudad con una gran dimensión, como lo es el Distrito Federal.

2º En este orden de ideas, el establecimiento del folio real es un factor determinante en la operatividad del mecanismo del Registro Público de la Propiedad, que supera indudablemente el esquema registral vigente hasta la fecha que determinaba la inscripción en forma progresiva conforme a la presentación de los documentos.

3º Es indiscutible asimismo que lo que se intenta a través de la reforma es facilitar la inmatriculación de inmuebles en el Distrito Federal; ello se fundamenta en la fracción V del nuevo artículo 3046 del Código Civil que establece la inmatriculación del contrato "privado" de compraventa debidamente autenticado, acompañado del certificado de no inscripción de la finca y de un plano de la misma, junto a los mecanismos tradicionales como lo son la información de dominio, la información posesoria, etcétera. Los problemas técnicos que plantea la fracción V del artículo 3046 son de diversa índole y tienen diversas implicaciones. Señalaremos algunas:

a) Conforme a la reforma el contrato privado debe estar autenticado, es decir, debe tener la constancia de que un notario público, registrador, corredor público o juez de paz se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes; dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y llevar impreso el sello respectivo. Conforme al sistema que establece el Código Civil únicamente se podrán autenticar los contratos de compraventa de bienes inmuebles otorgados en documentos privados cuyo valor convencional no sea mayor de \$500.00, atendiendo lo dispuesto por el artículo 2317 del ordenamiento civil. Existe por lo tanto un grave obstáculo para hacer operativo este mecanismo de inmatriculación, ya que en los términos de la ley se circunscribirán a los contratos de compraventa de inmueble otorgados en documentos privados de valor menor a \$500.00; siendo realistas difícilmente puede imaginarse un inmueble de menor valor

de \$500.00 o sostener con seriedad que existe un contrato de compraventa cuando se pacte por un inmueble como precio dicha cifra.

b) Existen también algunos problemas para evaluar el sistema en la inmatriculación de dichos contratos, pues la reforma —a diferencia de lo que dispone para los demás mecanismos— guarda silencio respecto al mismo, únicamente se establece conforme al artículo 3053 del Código la remisión al reglamento del Registro Público que en su oportunidad debe expedirse.

Existe por lo tanto una falta de congruencia en el tratamiento de los mecanismos de inmatriculación, pues en tanto de los demás se establece un régimen expreso, la legalidad de la inmatriculación de dichos contratos se remite al reglamento.

c) Una última consideración nos resta formular. Los diversos mecanismos de inmatriculación tienen regímenes diversos que se estructuran en base a hipótesis distintas:

i) Información de dominio.

ii) Información de posesión.

iii) Resolución judicial que la ordene y que se halla dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período, por lo menos de 5 años.

iv) Mediante la inscripción del decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación*, que convierta en bien del dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto.

d) Las hipótesis a considerarse obviamente son la información de dominio y el mecanismo que se menciona que es el del contrato de compraventa otorgado en documento privado.

La información de dominio procede cuando se haya poseído por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribir bienes inmuebles o no se tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso. En este orden de ideas, el término “título de propiedad” puede tener la significación que la Ley del Notariado le confiere en el artículo 34, fracción II que es de testimonio en la mayoría de los casos el primero salvo extravío de la escritura respectiva, y la que le da el artículo 1157 del Código Civil, que es la sentencia ejecutoria que declara procedente la acción de prescripción inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Por lo tanto el contrato de compraventa de inmuebles a que hace referencia el artículo 3046 fracción V, conforme a lo expuesto no es título de propiedad. La consecuencia que se impone de todo ello es que

la inmatriculación de inmuebles deberá siempre operar conforme al mecanismo de la información de dominio cuando existe contrato de compraventa de bienes inmuebles que se haya otorgado en documento privado y cuyo precio sea mayor de \$500.00 pues será de los "títulos de propiedad defectuosos", es decir en este caso afectados de nulidad.

e) De todo lo anterior, se deriva que el mecanismo que se establece para la inmatriculación de los bienes mediante la inscripción de los contratos de compraventa otorgados en documento privado, cuyo valor convencional sea menor de \$500.00, se encuentra enormemente limitado dentro del sistema propio que establece la reforma. Las consecuencias prácticas que se pueden inducir por ello son múltiples y de diversos efectos jurídicos:

1. Consecuencias civiles por lo que respecta a la simulación del precio de \$500.00 pesos o inferior, cuando el pacto real contenga un precio mayor, y dado el estado actual del valor comercial de la propiedad inmueble en el Distrito Federal, será siempre el caso; con ello se afectan de nulidad dichos contratos. Se verán afectados asimismo el comprador cuando al fracaso en su intento de nulificar el contrato por simulación, haga efectiva la resolución del contrato y se le restituya su prestación que será de \$500.00 pesos o inferior cantidad, más el pago de daños y perjuicios.

2. Consecuencias fiscales de gravedad, pues el ingreso gravado por el impuesto sobre la renta, cuando el comprador pretenda enajenar y tenga como título un contrato de compraventa otorgado en documento privado y mediante el cual haya adquirido el inmueble que pretende transmitir, en \$500.00 o cantidad inferior, será considerable.

Jorge A. SÁNCHEZ-CORDERO
DÁVILA