Registrar al margen del título: reflexiones en torno al artículo 11 del Reglamento del Registro de la Propiedad de Nuevo León, México 1893.[[1]](#footnote-1)

Pamela Alejandra Cacciavillani[[2]](#footnote-2)

Resumen

El 7 de abril de 1893, Bernardo Reyes, gobernador constitucional del estado libre y soberano de Nuevo León, en uso de facultades constitucionales, decretó el Reglamento del Registro Público de la Propiedad. La entrada en vigor de instrumentos normativos que pretenden llevar adelante la compleja empresa de la registración inmobiliaria fueron parte del escenario jurídico de finales del siglo XIX y comienzos del XX.  
Sobre el abordaje que la historiografía jurídica ha realizado de estas fuentes, vale destacar aquellas propuestas que han analizado los fundamentos y la operatividad de estos registros a la luz de los clásicos principios del derecho registral, el código civil y la forma de estado. (Cacciavillani, 2021), (Cacciavillani & Cerón Reyes, 2022), (Morales Mendoza, 2020), (Zárate,2019).   
Otra forma de abordar estos reglamentos consiste en indagar determinadas herramientas registrales constituyentes como un “elemento que hizo posible la consolidación de una transformación de antiguas situaciones dominicales en nuevos derechos reales” (Martínez Pérez, 2020, p. 17). Considerando esta perspectiva, en este trabajo se pretende estudiar el artículo 11 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad de Nuevo León a los fines de determinar si las disposiciones normativas que contiene operan como mecanismos registrales constituyentes.

1.Introducción

La entrada en vigor de instrumentos normativos que pretenden llevar adelante la compleja empresa de la registración inmobiliaria fueron parte del escenario jurídico de finales del siglo XIX y comienzos del XX, en diferentes escenarios de Latinoamérica y Europa. Sobre el abordaje que la historiografía jurídica ha realizado de estas fuentes, vale destacar aquellas propuestas que han analizado los fundamentos y la operatividad de estos registros a la luz de los clásicos principios del derecho registral, el código civil y la forma de estado. (Cacciavillani, 2021), (Cacciavillani y Cerón Reyes, 2022), (Morales Mendoza, 2020), (Zárate, 2019).

La falta de seguridad jurídica en torno a la propiedad y la pretensión de concretarla mediante la registración es tal vez la premisa común de la que parten las diferentes disposiciones normativas en materia registral. Igualmente, debe reconocerse que otro de los motores que ha impulsado esta carrera por los registros ha sido el interés por el fomento del crédito tanto agrícola como territorial, llegando a divisarse en algunos proyectos de leyes “la exclusiva finalidad crediticia” (Martínez Pérez, 2020. 37).

A finales del siglo XIX, en México estas ideas hicieron eco en la clásica obra del reconocido jurista Esteban Calva: Instituciones de derecho civil, según el Código de Distrito Federal y Territorio de la Baja California. En el título vigésimo tercero, bajo el título Del Registro Público, Calva identifica claramente la finalidad de la ley que no es otra que “establecer, sobre una base sólida el crédito territorial” (Calva, 1874, p.840). En este sentido, el autor identifica que el devenir del crédito tomaría un gran impulso a partir de la generación de mecanismos jurídicos que permitan generar confianza. Es en este contexto en el que emergen los argumentos en torno a la seguridad jurídica de la propiedad ya que “Los fraudes y la mala fé difícilmente tendrán cabida al frente de la publicidad que el registro público ha venido a dar a los títulos en que se hace constar toda especie de operaciones relativas a los bienes inmuebles” (Calva, 1874, p. 843)

En este escenario caracterizado por fomentar el crédito territorial a partir de la confianza y la seguridad jurídica este trabajo propone explorar determinadas herramientas registrales que pueden ser consideradas como constituyentes. Bajo esta noción se comprenden las disposiciones normativas que establecieron un mecanismo o “elemento que hizo posible la consolidación de una transformación de antiguas situaciones dominicales en nuevos derechos reales” (Martínez Pérez,2020, p. 17). Considerando esta perspectiva, en este trabajo se pretende estudiar el artículo 11 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad de Nuevo León a los fines de determinar si las disposiciones normativas que contiene operan como mecanismos registrales constituyentes en el sentido propuesto por Martínez Pérez (2020).

2. El título como parteaguas en materia registral

La emergencia de los registros inexorablemente demandó la determinación de lo que se entiende por título a los efectos registrales. En este sentido, Calva entiende de manera general y a los efectos de la inscripción registral al “documento público y fehaciente entre vivos ó por causa de muerte, en que funde su derecho sobre el inmueble ó derecho real la persona á cuyo favor deba hacerse la inscripción misma”. (Calva 1874, p. 845). La relevancia del título en materia registral emerge del propio tenor de las leyes y los reglamentos que en sus diferentes artículos establecen el andamiaje jurídico que dará ingreso a diferentes documentos en carácter de títulos que acrediten la propiedad.

Para el caso de Nuevo León, México, el Reglamento del Registro de la Propiedad de 1893 define en su artículo 9[[3]](#footnote-3), replicando las palabras de Calva, los documentos que se tendrán como títulos. Una vez determinado el alcance del término título, resulta relevante identificar aquellas disposiciones normativas que clarifiquen aún más los tipos de documentos que deben ser inscritos. Ejemplo de esto es el artículo 7[[4]](#footnote-4) del reglamento que determina la inscripción de sentencias que afectan la libertad de disposición patrimonial, como son las dictadas en materia de capacidad civil de las personas.

En término registrales, el tan preciado título opera como un parteaguas ya que la ley divisará diferentes problemáticas a partir de él, como por ejemplo los conflictos frente a la pluralidad de títulos, el otorgamiento de estos en el extranjero y el más temido: la falta o inexistencia del título. En este último escenario, serán los propios reglamentos y las leyes en materia registral los dispositivos que determinarán cómo debe proceder quien no tenga título, pero sí un interés en acceder a la registración de su propiedad. Para el caso mexicano, emerge la Información *ad perpetuam* como vía para la “posible la consolidación de una transformación de antiguas situaciones dominicales en nuevos derechos reales” (Martínez Pérez,2020, p. 17). En otras legislaciones, como por ejemplo la española este mecanismo fue denominado expediente de información posesoria.

El artículo 11[[5]](#footnote-5) y subsiguientes[[6]](#footnote-6) del Reglamento del Reglamento del Registro Público de la Propiedad de Nuevo León estipula la forma en la que debe proceder la persona, que carezca de un título escrito que le permita acreditar su condición de propietario. Del tenor del artículo se desprende un mecanismo de jurisdicción voluntaria, específicamente la Información *ad perpetuam.*

3. Información *ad perpetuam* como mecanismo constituyente de propiedad

En las últimas décadas del siglo XIX, en su tratado elemental de procedimientos en el ramo civil,[[7]](#footnote-7) Pablo Zayas expresó en el apartado relativo a Informaciones *ad perpetuam* que estas proceden cuando es necesario dejar constancia de la existencia de un derecho sin generar ningún tipo de obligación respecto a una persona concreta. Ejemplo de esta situación justamente es el caso en el que se encuentra “la posesión y propiedad de que no se tiene título escrito, para hacer la debida inscripción en el registro público” (Zayas, 1872, p. 253).

La necesidad de establecer mecanismos que permitieran suplir la falta de títulos no operó única y exclusivamente en contextos registrales, en este sentido vale mencionar el juicio de reposición de títulos como una medida asociada con la modernización del espacio. En ambos casos la emergencia de mecanismos jurídicos que procuren “formar títulos supletorios para reponerlos y garantir su propiedad” (Cacciavillani, 2021, p.145), tiene como antecedente necesario un escenario caracterizado por la “falta generalizada de títulos de propiedad y numerosas situaciones de tenencia no formalizada de la tierra” (Tell, 2008, 310).

Considerando el tenor del artículo 11 del Reglamento del Registro de la Propiedad del Estado de Nuevo León, creemos que la finalidad de vincular la Información *ad perpetuam* no es otra que establecer- en palabras de Martínez Pérez (2020)- “mecanismos registrales como elemento que hizo posible la consolidación de una transformación de antiguas situaciones dominicales en nuevos derechos reales” (p.17). En este sentido, y siguiendo las ideas del autor, la posesión que accede a la registración adquiere un “valor constituyente”, ya que por operó como el tamiz que permitió discriminar “qué sujetos entre los que tenían relación dominical en el orden jurídico tradicional debían ser propietarios en el derecho civil moderno (p.17).

El estudio de las informaciones *ad perpetuam* resulta relevante ya que permite aproximarnos al contexto en el que se construye de manera situada la propiedad registrada, advirtiendo las causas por las cuales las personas no disponían de los títulos de propiedad[[8]](#footnote-8). Ya sea por causas ajenas o imputables a su voluntad, los particulares que no puedan acreditar su propiedad mediante títulos, considerados como tales a la luz del tenor de la ley, se ven en la necesidad de acudir a actos de jurisdicción voluntaria.

En este sentido, Zayas considera que en el contexto mexicano “Muchas veces los dueños ó poseedores carecen de título escrito, ya porque realmente no lo tengan, ya porque les sea dificultoso traerlo de lugares lejanos ó o lo tengan estraviado” (Zayas, 1872, p.253). Para el caso español, Martínez Pérez (2020) considera factores que superan la diligencia del particular y centra su atención en el resguardo de los títulos en los archivos como también la destrucción de estos últimos por conflictos bélicos.

Los mecanismos registrales que privilegian la posesión como elemento constituyente de propiedad, generalmente son establecidos como vías de excepción en los textos normativos puesto que privilegian y fomentan la inscripción de los títulos. No obstante, la investigación de archivo y la consulta de la estadística ha permitido cuestionar en el caso español hasta qué punto estas herramientas pueden ser consideradas como vías supletorias. En este sentido, Martínez Pérez (2020) advierte “lo que había nacido con carácter provisional y supletorio, pronto vino a convertirse en el modo más habitual y generalizado de acceso de los bienes y derechos reales al Registro” (p.49).

A los fines de divisar cómo operó en la práctica la vía de Información *ad perpetuam* en el contexto del Reglamento del Registro Público de la Propiedad en Nuevo León se analizarán expedientes conservados en la Unidad de Investigación y Difusión Histórica de la Dirección del Archivo Judicial (UIDH) del Poder Judicial del Estado de Nuevo León[[9]](#footnote-9). Considerando las advertencias realizadas por Martínez Pérez (2020) para el caso español, se considerarán a la par de la Información *ad perpetuam* otros medios que permitián acreditar la posesión como por ejemplo los interdictos posesorios.

A continuación, se detallan en una tabla[[10]](#footnote-10) los expedientes que serán analizados y presentados en la exposición del trabajo:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Fondo | Sección | Descripción | Año | Municipio o Estado | Expediente | Control |
| PJENL | Juzgado de Letras de la 6a Fracción  Judicial | Escrito donde se especifica que el señor José Amaya es propietario de un solar que perteneció al señor Lorenzo Ortegón. | 1853 | Villaldama | SN | 2242981 |
| PJENL | Juzgado de Letras de la 6a Fracción  Judicial | Expediente formado por denuncias de un solar  adjudicado al señor Jesús Alemán en el barrio de  Independencia. | 1918 | Villaldama | SN | 2242969 |
| PJENL | Juzgado 1° de  Letras de la 1°  Fracción Judicial. | Demanda que sobre entrega de un terreno  promovido por el apoderado del señor Leonardo  Treviño en contra de Domingo Urdiales. | 1884 | Monterrey | 1062/1884 | 2553509 |
| PJENL | 3a Sala del Tribunal Superior de Justicia  del Estado de  Nuevo León | Copia autorizada de la resolución relativa al 28 de  julio de 1860 que dispone se repusiera a los  dueños de Mederos en la posesión de un sitio de  terreno perteneciente a dicha hacienda que le  habían usurpado los entonces exploradores de la  mina de San Pedro | 1897 | Monterrey | 03/1897 | 2553433 |
| PJENL | Juzgado de Letras  de la 2a Fracción  Judicial. | Interdicto de recuperar promovido por Tomás  Cortés en contra de Emilio Jáuregui. | 1897 | Cadereyta Jiménez | SN | 2734749 |
| PJENL | Juzgado 1° de  Letras de la 1°  Fracción Judicial. | Interdicto de recuperar la posesión promovida por  el Licenciado Julio Galindo en contra de Jesús  Cantú. | 1899 | Monterrey | SN | 2553447 |
| PJENL | Juzgado 2° de  Letras de la 1°  Fracción Judicial. | Interdicto de recuperar la posesión promovido por Apolonio Sauceda en contra de Braulio García. | 1902 | Monterrey | SN | V4410129 |
| PJENL | Juzgado de Letras  de la 2a Fracción  Judicial. | Interdicto de retener la posesión promovido por  Amado Saldívar en contra de Leovigildo  Montemayor. | 1907 | Cadereyta Jiménez | 18/1907 | 2553560 |

Bibliografía:

Cacciavillani, P (2021). *Celebrar lo imposible. El Código Civil en el régimen jurídico de la propiedad: Córdoba entre fines del siglo XIX y comienzos del XX* (Global Perspectives on Legal History 18). Frankfurt am Main: Max Planck Institute for Legal History and Legal Theory.

Cacciavillani, P & Cerón Reyes R (2022). Para una relectura de la registración de la propiedad a comienzos del siglo XX. Los aportes de Ernesto Quesada (Argentina) y las memorias de los futuros licenciados en Derecho (Chile). *Autoctonía. Revista de Ciencias Sociales e Historia*, 6, (1), 89-107.

Calva, Esteban (1874). *Instituciones de derecho civil, según el Código del Distrito Federal y Territorio de la Baja California*, Tomo III*.* México: Díaz de León y White.

Martínez Pérez, F (2020). *Posesión, dominio y Registro. Constitución de la propiedad contemporánea en España (1861-1944).* Madrid: Dykinson.

Morales Mendoza, D (2020). Deconstruyendo la historia del Registro Público de la Propiedad en México. El caso de Nuevo León (1870-1893), Nuevo León. Universidad de Monterrey.

Tell, S (2008). *Córdoba rural: una sociedad campesina*, 1750-1850.Buenos Aires: Prometeo.

Zárate, S (2019). *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*. Santiago: Editorial Metropolitana.

Zayas, Pablo (1872). *Tratado elemental de procedimientos en el ramo civil.* México: Neve Hermanos Impresores.

Fuentes:

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Nuevo León, (1893), Monterrey: Tipografía del Gobierno en Palacio a cargo de Viviano Flores.

1. Se advierte a los/as lectores/as que esta es una versión preliminar del trabajo que se expondrá en el congreso. [↑](#footnote-ref-1)
2. Dra. Pamela Alejandra Cacciavillani profesora investigadora de la Universidad de Monterrey (UDEM) Perfil pure: <https://pure.udem.edu.mx/es/persons/pamela-alejandra-cacciavillani-2> .Investigadora Nacional Nivel I (2023-2027) CONACHYT .Correo: [pamela.cacciavillani@udem.edu.mx/pamecacha@hotmail.com](mailto:pamela.cacciavillani@udem.edu.mx/pamecacha@hotmail.com) [↑](#footnote-ref-2)
3. Art. 9 Se tendrá por título para todos los efectos de la inscripción, el documento público y fehaciente entre vivos ó por causa de muerte, en que funde su derecho sobre el inmueble ó derecho real, la persona á cuyo favor deba hacerse la inscripción misma. [↑](#footnote-ref-3)
4. Art. 7 Estarán sujetos á registro como comprendidas en los artículos citados en el que precede, no solo las sentencias que expresamente declaren la incapacidad de algunas personas para administrar bienes, ó modifiquen con igual expresión su capacidad civil en cuanto á la libre disposición de su caudal, sino también todas aquellas que produzcan legalmente una ú otra incapacidad, aunque no la declaren de un modo terminante. [↑](#footnote-ref-4)
5. Art. 11 . El propietario que carecerie de título de dominio escritor, deberá inscribir su derecho justificando previamente su posesión ante el Juez de 1 instancia del lugar en el que estén situados los bienes, con audiencia del Ministerio Público, si tratare de inscribir el dominio pleno de alguna finca y con la del propietario ó la de los demás participantes del dominio si pretendiere inscribir un derecho real. [↑](#footnote-ref-5)
6. Art. 12 Si los bienes estuvieren situados en pueblo o término donde no residea el Juez de 1 instancia, podrá hacerse dicha justificación ante el Juez local respectivo, con audiencia del Síndico del Ayuntamiento en todos los casos que debería ser oido el Ministerio Público

   Art. 13 La intervención del Ministerio publico ó el Síndico se limitará á procurar que se guarden en la justificación las formas de la ley. [↑](#footnote-ref-6)
7. Conforme al código vigente en el Distrito Federal a partir de 15 de setiembre de 1872. [↑](#footnote-ref-7)
8. Dentro de las formalidades que se exigen en el procedimiento se encuentra la expresión de “la causa de porque no existe el título escrito” (Zayas, 1872,9 245) [↑](#footnote-ref-8)
9. [↑](#footnote-ref-9)
10. La autora agradece la colaboración de Ricardo Fuentes Lecuona en la recolección y confección de esta tabla. Ricardo Fuentes Lecuona es estudiante de la materia cocurricular Formación de asistente de investigación en la carrera de Derecho y Función Pública de la Universidad de Monterrey. [↑](#footnote-ref-10)