

**Breves consideraciones sobre
el nuevo Artículo 3018 del Código Civil
para el Distrito y Territorios Federales**

Por el
Lic. JESÚS ALVARADO ORTIZ.

En este trabajo sólo se pretende puntualizar algunos aspectos del nuevo Artículo 3018 del Código Civil, contenido en el Decreto de 28 de diciembre de 1973, que fue publicado en el Diario Oficial de 28 del mismo mes.

1.—En la exposición de motivos con que el Poder Ejecutivo de la Unión presentó a la Cámara de Diputados el proyecto de modificación al citado Artículo, se indica que, en tanto se llega a la modernización del Registro Público de la Propiedad y a la expedición de un nuevo Reglamento de esta Dependencia, a fin de dar mayor seguridad a las operaciones que se realicen con bienes raíces o en relación a cualquier derecho real sobre los mismos o que sin serlo sea inscribible, se propone un sistema de dos avisos preventivos, considerando que en esta forma, “se cierra la posibilidad de defraudación o engaño al adquirente, ya que durante la elaboración de la escritura y la obtención de certificados de inscripción, gravámenes y demás documentos que se requieren en estos casos, los embargos, enajenaciones o cualquiera otra forma de modificación de los derechos derivados del Registro resulta imposible, ya que las inscripciones que se hagan de estos embargos, gravámenes u operaciones, tomarán la prelación que le corresponda, conforme a la oportunidad de los avisos preventivos”.

Conforme a la redacción primitiva del citado artículo, había un solo aviso preventivo que daba el notario una vez firmada la escritura. Actualmente se establecen dos avisos preventivos: el primero cuando *vaya a otorgarse* una escritura y el segundo, una vez otorgada.

El primer aviso lo dará el notario o autoridad a su criterio o a solicitud de quien pretenda adquirir un derecho, al pedir el certificado sobre la existencia de la inscripción a favor del titular registral o sobre los gravámenes que reporte el inmueble o la libertad de los mismos.

En dicho aviso deberá mencionarse la operación y finca de que se trate, los nombres de los interesados y el antecedente registral.

El registrador debe anotar inmediatamente el asiento de presentación y asentará al margen de la inscripción correspondiente una

anotación de primer aviso preventivo, que tendrá vigencia por treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada una escritura, el Notario o Autoridad darán el segundo aviso preventivo dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes, sobre la operación de que se trate conteniendo los datos mencionados, la fecha de la escritura y la de su firma; el registrador hará de inmediato el asiento de presentación y asentará al margen de la inscripción una anotación preventiva del segundo aviso, que tendrá vigencia por un término de noventa días naturales.

Si el segundo aviso se da dentro de los primeros treinta días de vigencia de la anotación del primer aviso, los efectos preventivos del segundo aviso se retrotraerán para la fecha de la presentación del primero; si se diere después sólo surtirá efectos desde la fecha y hora de su presentación.

Si el testimonio respectivo se presenta al registro dentro de cualquiera de los términos a que se contraen los párrafos anteriores su inscripción, surtirá efectos contra tercero desde la fecha del asiento de presentación del primer aviso si se hubiese dado o, en caso contrario, desde la fecha y hora de presentación del segundo. Si el documento se presentare después, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de su presentación.

Si el documento fuere privado se dará exclusivamente el segundo aviso preventivo, por el Notario, el Registrador, la Autoridad Municipal o el Juez de Paz que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Cabe hacer notar que el artículo actual, al referirse a la posesión, mejora la terminología en comparación con la redacción anterior, porque habla de posesión originaria, lo cual es concordante con el Artículo 791 del Código Civil, que la define como la que es a título de propietario, eliminando la posibilidad de registro de las posesiones derivadas, salvo para los casos determinados por la ley, como el previsto por el Artículo 3002, fracc. III del Código Civil.

2.—En cuanto a los actos a que se refieren los avisos preventivos serán aquéllos en que se declare, reconozca, adquiera, transfiera, modifique, limite, grave o extinga: 1) la propiedad, 2) la posesión originaria de bienes raíces, 3) cualquier derecho real o 4) que sin serlo, sea inscribible.

El artículo anterior no contenía como actos a los que esos avisos

podieran referirse, la declaración ni el reconocimiento, y en lugar de hablar de limitación o gravamen, se refería a las escrituras en que se hiciese constar un crédito que tenga preferencia desde que sea registrado.

Por operación se estima que deberá entenderse el acto jurídico que origine los efectos supuestos por la ley (declaración, reconocimiento, adquisición, etc.), por lo cual en el aviso se indicará de que se trata (compraventa, donación, etc.).

La finca será el objeto del acto jurídico.

Las partes serán las personas cuya voluntad dará nacimiento al acto de que se trate.

3.—Si bien los efectos registrales de los avisos quedan claros en la ley, en cambio se suscitan interrogaciones respecto a la trascendencia que pueda tener el primer aviso preventivo cuando no se firme la escritura.

En los casos en que el negocio jurídico no requiere de una forma determinada para su existencia, el primer aviso preventivo puede constituir un principio de prueba que, administrada con otras pruebas, llevaría a la consideración de que hubo la expresión de voluntad suficiente para tener por cierta dicha existencia.

Esto tiene interés particularmente tratándose de contratos, atendiendo a que los artículos 1832 y 1833 del Código Civil dicen lo siguiente:

“En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley”.

“Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal”.

Es decir, cuando el primer aviso preventivo que da el notario contiene los elementos esenciales del contrato, podría ser una prueba fehaciente para fundar la acción que una de las partes ejerza a fin de exigir el otorgamiento del contrato, en la forma establecida

por la ley, a la parte renuente a otorgar esa formalización, o una acción de daños y perjuicios por incumplimiento.

Podría considerarse como típico el caso en que hubo el acuerdo de voluntad de los contratantes suficiente para que el Notario mande el primer aviso preventivo de una compraventa, en que, por lo menos, se contenga el nombre de los aquéllos, la finca de que se trate, y probablemente, el precio de la operación. Si el vendedor se negare a otorgar la escritura, el comprador podría demandar el otorgamiento con apoyo, como prueba principal, en dicho aviso.

Lo anterior conduce además a reflexionar sobre la prudencia que los notarios y las autoridades deben tener en el manejo de los avisos mencionados.