

Capitulo 3.- El derecho registral en México.

En este capitulo definiremos el derecho registral y los principales sistemas registrales que existen en el mundo, que tipo de sistema registral utilizamos en México; también abordaremos el tema de los principios del Registro Público. Cabe mencionar que no estudiaremos a profundidad el sistema registral en el Registro Público de la Propiedad o el Registro Público de Comercio, porque lo anterior se aparta de los fines de esta investigación. Por ende será esta parte será una investigación exploratoria, para buscar los elementos que en su caso debería de tener el Registro Nacional de Poderes Notariales.

3.1 El derecho registral

Esta rama del derecho en realidad tiene diversas denominaciones, entre ellas contamos Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario y Derecho Registral, la que sería menos afortunada según Carral y de Teresa, es la de derecho hipotecario, cuestión con la que estamos plenamente de acuerdo, porque hace entender que este derecho es relativo únicamente a la hipotecas cuando en realidad es mucho más amplio¹, el citado autor podemos entender que define el derecho registral como un sector del derecho civil, creado para proteger derechos, estableciendo un conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático y diferente del derecho civil; la definición en lo general nos parece muy acertada y concreta, pero comete el error de declararla como un sector del derecho civil, en realidad el derecho registral no solo es parte del derecho civil sino también del mercantil y hasta del administrativo, solo hace falta recordar que existen en nuestro país el Registro Público de Comercio y Registro Público de la Propiedad Federal, este ultimo regido conforme al Reglamento del Registro Público de la Propiedad Federal.

Por su parte Pérez Fernández del Castillo no define derecho registral sino que define el derecho del registro público de la propiedad como "conjunto de normas de Derecho Público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos"², cabe mencionar que Pérez Fernández posteriormente en la obra citada al pie de pagina habla del registro público de comercio, en suma, nos da la definición de derecho del Registro Público de la Propiedad pero no nos da una definición de derecho registra.

De las anteriores definiciones citadas nos inclinamos por la de Carral y de Teresa, aunque recordemos la salvedad a que hemos hecho mención.

¹ CARRAL Y DE TERESA, Luís, "*Derecho Notarial y Derecho Registral*", Decimoséptima Edición, México, Porrúa, 2005, pp. 289, 290 y 291.

² PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "*Derecho Registral*", Séptima Edición, México, Porrúa, 2000, p. 66.

3.2 Principales sistemas registrales.

En el mundo hay tres principales sistemas registrales, que a continuación estudiaremos, cabe mencionar que los autores en realidad centran su estudio únicamente en los Registros Relativos a la Inscripción de Bienes, pero sus palabras y enseñanzas en realidad nos dan una guía al derecho registral y nos sirve para esta investigación, retomando lo anterior antes de entrar en materia es importante mencionar que todos los sistemas registrales sirven finalmente para dar seguridad jurídica y publicidad³ a los actos en ellos registrados como acertadamente manifiesta el maestro Sánchez Medal⁴, los sistemas registrales principales son los siguientes.

El sistema germánico.

Este sistema se caracteriza porque el estado interviene en la transmisión de bienes inmuebles, porque tienen el carácter de público, lo anterior fundamentado en el hecho de que el territorio es un elemento del Estado. La intervención por parte del estado es a través de los tribunales judiciales quienes tienen a su cargo el libro territorial o el registro inmobiliario, además están ligados íntimamente por con el catastro.

Cossío y Corral dice que en virtud de la intervención del estado, para tener la propiedad o titularidad de otros derechos reales, se necesita llevar a cabo un procedimiento ante los tribunales en jurisdicción voluntaria, en el cual se estudia y resuelve la capacidad del enajenante, sobre la validez de la manifestación de la voluntad para gravar o transmitir un bien inmueble y sobre la voluntad del adquirente en aceptarla, sólo se examina la validez del mero acuerdo transmisivo no su causa precedente como puede ser la compraventa o la permuta⁵.

Raymond Salleies, manifiesta que el contrato abstracto esta desligado de la causa jurídica, por lo que es posible obtener la nulidad del contrato que es la causa jurídica, pero aquella persona que ha ganado la nulidad no se le restituye inmediatamente el bien, sino que solo tiene su acción personal de restitución⁶.

³ Aunque cabe mencionar que existen registros que no son públicos como el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

⁴ SANCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit. pp. 545 y 546.

⁵ COSSÍO Y CORRAL, citado a su vez por SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit. pp. 545 y 546.

⁶ RAYMOND SALLEIES, citado a su vez por SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit. p. 546.

Sánchez Medal nos enseña que la independencia y sustantividad de las inscripciones con relación a los actos jurídicos que le sirvieron de antecedente, hacen posible dos instituciones desconocidas en nuestro derecho civil:

1. La hipoteca puede subsistir indefinidamente, si no se ha cancelado, aunque se haya extinguido ya la obligación principal, inclusive si esto se ha extinguido por confusión dando lugar a la "hipoteca del propietario"

2. El propietario de un inmueble puede constituir una hipoteca sobre el mismo aunque no exista en ese momento obligación personal a su cargo Sánchez Medal Denomina a esto como "Deuda Territorial" ⁷.

El registro que utiliza el sistema germánico se organiza a través de fincas, en cada finca se abre su folio real y los asientos de dicho folio tienen fe pública.

Cabe mencionar que lo anteriormente estudiado es lo actual, y esta regido por su Código Civil vigente desde el 1900 y en la Ordenanza Inmobiliaria vigente desde 1936, hacemos la aclaración porque hubo dos periodos primitivos en Alemania, "El Thinx", que era una forma solemne en la que se transmitían los bienes inmuebles ante la asamblea popular o ante el consejo comunal, posteriormente tenemos "El Ausflussug", que es un juicio ficticio, que seguramente es el antecedente del actual sistema germánica anteriormente estudiado, una de las diferencias con el actual es su oralidad⁸.

El sistema francés

Es una oficina administrativa la que se encarga del registro, a diferencia del régimen anterior se lleva a cabo el convenio entre las partes el estado no interviene, posteriormente se lleva a cabo el registro, cuyos efectos son meramente declarativos⁹, en caso de que los documentos inscritos sean declarado nulos, lo mismo sucede con la inscripción.

La inscripción produce un efecto negativo no positivo, mismo que consiste en que el acto puede perjudicar a terceros, todo lo anterior puede tener como consecuencia lo siguiente, el que pueda haber al mismo tiempo dos propietarios del bien, uno propietario en virtud del

⁷ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit. p. 548.

⁸ CARRAL Y DE TERESA, Luís, op. cit.

⁹ SANCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit. p. 548.

contrato y otro que sería su enajenante de este, que aun aparece como propietario en el Registro Público¹⁰.

En cuanto al orden del registro según el maestro Sánchez Medal es personal y no real, porque los asientos se hacen en orden cronológico y disperso, no se hace por fincas, en virtud de lo anterior para facilitar la búsqueda se elabora un índice por nombres de personas¹¹.

El sistema australiano

Este sistema fue creado por quien fuera diputado de Adelaida, en Inglaterra, Sir Robert Torrens, es un sistema muy interesante y diferente a los anteriormente visto en el sentido de que no es necesaria la "inmatriculación", es a juicio del propietario realizarla o no, pero una vez que se ha llevado a cabo la inmatriculación, los actos que se celebren sobre el bien inmueble deben de llevar a cabo lo mismo¹². Lo cual hace pensar que muy probablemente habrá muchos predios que no se hallan inscritos en el registro, toda vez que para registrar es un proceso largo como veremos a continuación y probablemente costoso.

Al llevar a cabo la inscripción, se lleva a cabo un estudio sobre el título presentado, realizado por juristas y topógrafos, para llevar a cabo dos cuestiones:

- Identificación física del inmueble.
- Derecho de propiedad de quien solicita la inmatriculación.

Posteriormente según el maestro Sánchez Medal, se notifica a los colindantes y se hacen publicaciones, para llamar seguramente a quien o quienes se crean con derecho; si hay controversia la resulten los tribunales y terminado este si la resolución final es adversa para la contraparte de quien desea inmatricular el bien, este se inmatricula, se expiden dos títulos iguales uno para el propietario otro para el registro¹³; cabe mencionar que se debe de pagar a un fondo dos al millar, que el maestro Sánchez Medal no nos aclara de que, pero probablemente será del valor del bien, porque el registro es inatacable, por lo que a los terceros solo les queda en su caso cobrarse con este fondo para satisfacer su interés jurídico.

¹⁰ SANCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit. p. 548.

¹¹ SANCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit. p. 548.

¹² PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, op. cit. p. 71.

¹³ SANCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit. p. 549.

Caso México

México para Sánchez Medal, usa el sistema francés¹⁴, no está confiado el registro a los tribunales sino a un oficina administrativa, en caso de la Propiedad, al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y sus correlativos en cada entidad federativa; el registro no es forzoso, para actos relativos a propiedad, sino que es potestativo, pero no surte efectos contra terceros si el acto no es debidamente inscrito en el citado registro. No obstante lo anterior Pérez Fernández del Castillo menciona la excepción de la cesión de los créditos hipotecarios y en los casos de sociedades y asociaciones civiles, no solo es de efectos declarativos sino constitutivos, dicho de otro modo el crédito hipotecario y las citadas personas morales no existen hasta que se inscriben. Para fundamentar lo anterior citamos el diverso 2926, en su primer párrafo del Código Civil Federal.

ARTICULO: 2926.- El crédito puede cederse, en todo o en parte, siempre que la cesión se haga en la forma que para la constitución de la hipoteca previene el artículo 2,917, se dé conocimiento al deudor y sea inscrita en el Registro.

...

Para dejar más claro lo anteriormente expuesto realizaremos el siguiente cuadro de diferencias.

Germánico	Francés	Australiano	México
El registro es constitutivo de derechos.	El efecto es meramente declarativo.	No es necesaria su inscripción, por lo que no es ni constitutivo, ni declarativo.	Tiene efectos declarativo, a excepción de
Es el poder judicial quien esta a cargo del Registro.	Es el poder ejecutivo a través de una oficina administrativa.	Es el poder ejecutivo a través de una oficina administrativa.	Es el poder ejecutivo a través de una oficina administrativa.
La organización del registro, es a través de fincas,	El registro se organiza a través de libros, donde se	La organización es como el germánico.	Hay que consultar las leyes y reglamentos que

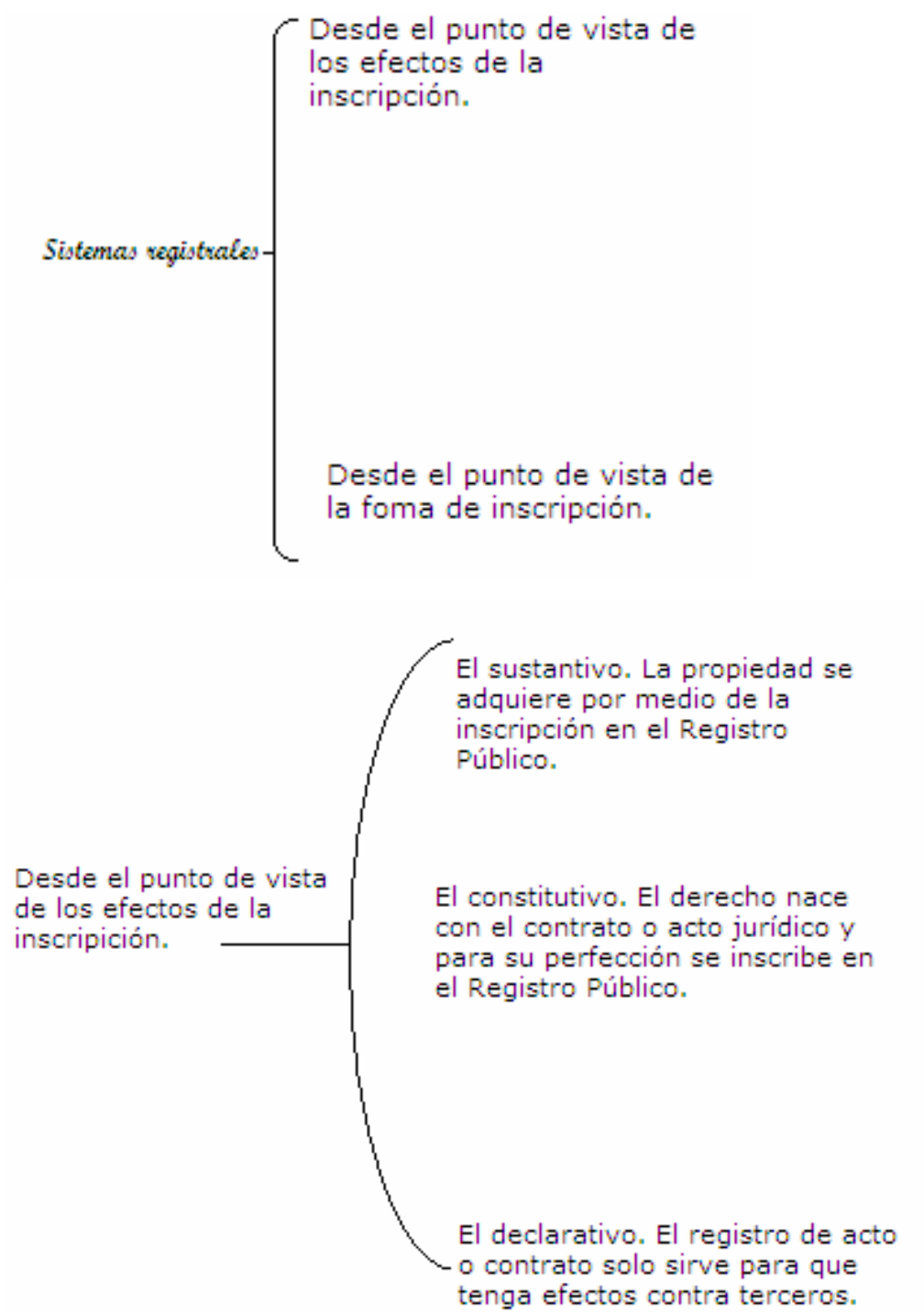
¹⁴ SANCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit. pp. 550-556.

<p>a cada finca se le abre su folio real.</p>	<p>inscriben los actos de un modo cronológico y disperso, se considera personal, porque se elabora índice de nombres.</p>		<p>rigen la función registral en cada entidad federativa. No obstante lo anterior en el Distrito Federal se usa el sistema de organización germanico, pero son folios dispersos y hojas sueltas a diferencia del anterior. En el estado de Tlaxcala se utiliza el sistema de organización francés.</p>
<p>Están muy cerca y vinculados tanto e registro como el catastro.</p>	<p>Aquí hay una contradicción entre Rios Hellig y Medal, el primero de ellos manifiesta que el catastro esta ligado al registro, el segundo que el catastro más bien tiene un fin fiscal.</p>	<p>No hay información al respecto.</p>	<p>Hay un divorcio evidente entre el registro y el catastro.</p>

Cabe mencionar que según el maestro Pérez Fernández del Castillo, no existen sistemas registrales puros¹⁵, por lo anterior podemos deducir

¹⁵ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, op. cit. pp. de la 71 a la 74

que lo anteriormente expuesto no sería afortunado para el, aunque coincidimos totalmente con él. Los sistemas estudiados no han dado la idea de cómo funcionan no solo los registro relativos a la propiedad sino todos los registros; no obstante lo anterior el estudio del citado autor es brillante y vale la pena citarlo porque nutre esta investigación, para efectos de lo anterior me permití hacer cuadros sinópticos:



Por su forma de inscripción

Personal. Hay un registro por cada persona física o moral.

Folios. Es una carpeta donde se inscriben los actos relativos al bien inmueble.

Libros. Donde se anotan las inscripciones, de un modo cronológico, hay secciones en los libros, para destinarlos a ciertos tipos de actos.

Electrónico. Es el sistema de folios pero usado a través de las nuevas herramientas de la tecnología.

3.3 Principios que rigen el registro.

Estos principios son aplicables, salvo escasas excepciones a todo tipo de registros. La doctrina ha afirmado que los principios registrales son encasilladores, no obstante, en realidad son ejemplificativos¹⁶. Por ende tomemos en cuenta que los principios registrales son las orientaciones básicas del sistema registral y son resultado de la sistematización del ordenamiento jurídico¹⁷.

i Principio de consentimiento.

Este principio consiste en que el registro siempre presupone un titular registral y, por tanto, para cualquier modificación o cancelación de los asientos, se requiere el consentimiento de dicho titular registral o sus causahabientes¹⁸, con excepción de caso en que firma un juez en rebeldía, que ya hemos estudiado en el capítulo dos de esta tesis.

Sánchez Medal sostiene que también conforme al citado principio aun en casos de rectificación, se requiere el consentimiento de todos los interesados, y aún en el supuesto de un procedimiento judicial en el que se pretenda conseguir los resultados anteriores, debe oírse al titular registral y dársele oportunidad de alegar y de probar en el juicio, el citado autor, concluye diciendo que lo anterior la ha reconocido la jurisprudencia, citándola del siguiente modo: tesis numero 315 de la jurisprudencia de la tercera sala de la Suprema Corte hasta el 1975 en el apéndice del Semanario Judicial de la Federación¹⁹.

ii Principio de tracto sucesivo.

A este principio se le llama también de tracto continuo, es un principio de sucesión, de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, este principio exige que éste previamente inscrito el derecho del titular²⁰. Verbigracia, no se puede inscribir una compraventa en el Registro Público si el acto jurídico por el cual nuestro vendedor era propietario no se encuentra inscrito. Rios Hellig por su parte tiene una definición en términos parecidos a la nuestro y fundamenta sus

¹⁶ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, op. cit. pp. 71 y 72.

¹⁷ RIOS HELLIG, Jorge, “*La Práctica del Derecho Notarial*”, Sexta Edición, México, Mc Graw Hill, 2005. p. 393.

¹⁸ RIOS HELLIG, Jorge, op. cit. p 393.

¹⁹ SANCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit. pp. 570 y 571.

²⁰ CARRAL Y DE TERESA, Luís, op. cit. 323.

afirmaciones con ellos artículos 3010, 3019 y 3020 del Código Civil del Distrito Federal aún idénticos dichos numerales el Código Civil Federal.

iii Principio de legalidad.

A este principio también se le conoce como procedimiento de calificación, bajo este principio el registrador debe revisar el fondo y forma del acto a inscribir²¹. En caso de que no sea admitida la inscripción por algún error en el fondo o en la forma procede antes que nada el recurso administrativo²².

iv Principio de publicidad.

Según como podemos entender en sus obras muchos autores consideran la publicidad de lo que se encuentra inscrito en ellos la razón del mismo registro.

Este es un principio fácil de entender pero su importancia es enorme, significa que todas las personas tienen acceso a lo inscrito en el registro, aunque cabe mencionar que no todos los registros son públicos como el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, pero la gran mayoría e importantes lo son como el Registro Público de Comercio y los Registros relativos a la propiedad en cada estado.

v Principio de inscripción.

Según Ríos Hellig todo asiento registral debe ser materializado para que de manera objetiva se pueda conocer el acto que se celebró. Se puede dividir la inscripción en.

Material. Que es en relación al acto.

Formal. Que es en relación a los documentos.

Lo anterior es la respuesta a la pregunta ¿Qué se inscribe el acto celebrado o el documento que contiene?, la respuesta para Ríos Hellig, es ambos y por ende da la división antes citada, porque se inscribe y revisa tanto el documento que debe de cumplir los elementos de forma como el acto que debe de cumplir los elementos de fondo²³.

Según Pérez Fernández del Castillo, la inscripción se lleva a materialmente en folios o libros según el sistema que se adopte; en el

²¹ RÍOS HELLIG, Jorge, op. cit. p 403.

²² SANCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit. p. 574.

²³ RÍOS HELLIG, Jorge, op. cit. p 406.

caso de los libros, la inscripción se lleva a cabo transcribiendo los documentos en su parte esencial²⁴. En este sistema, el Registro Público de la Propiedad se divide en varias secciones y en cada una se inscriben distintos actos y hechos; en el caso de los folios la inscripción se lleva a cabo en aquellas carpetas llamadas folios, mismas a que ya hemos hecho referencia.

vi Principio de especialidad.

Este principio consiste no solo en la necesidad de determinar y concretar en la inscripción registral los créditos garantizados y las fincas gravadas cuando se trata de una hipoteca, sino también en la existencia de que en toda inscripción de propiedad u otros derechos reales, se especifiquen pormenorizadamente las características del inmueble objeto de derecho real: su valor, si la ley así lo exige; la naturaleza del derecho, el acto jurídico que le dio origen, los nombres y generales de las personas que intervinieron en el acto, así como la fecha del título y el funcionario que lo autorizó. Lo anterior es sostenido por Sánchez Medal²⁵ y nos parece la mejor definición de este principio.

Cossío y Corral menciona que el principio de especialidad tiene dos aspectos:

Que solo puede recaer sobre una determinada finca y nunca sobre todo el patrimonio o un número indeterminado de bienes.

Que ha de indicarse en moneda nacional la cuantía del gravamen que se impone²⁶.

Recordemos que los autores citados enfocan su estudio al Registro Público de la Propiedad, pero este principio aplicado a todo el derecho registral lo podemos deducir que es necesario especificar el acto a inscribir y en su caso sobre que bienes va a tener efecto.

vii Principio de fe pública registral.

La fe pública, es un imperativo jurídico o coacción que obliga a tener por verdaderos determinados hechos o acontecimientos, sin que podamos decidir en principio su objetiva verdad, lo anterior es sostenido por Ríos Hellig²⁷, quien también sostiene que la fe pública registral da una presunción de existencia y validez a los actos expedidos por el

²⁴ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, op. cit. pp. 101 y 102.

²⁵ SANCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit. pp. 563 y 564.

²⁶ Citado a su vez por SANCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit. pp. 564.

²⁷ RÍOS HELLIG, Jorge, op. cit. p 412.

titular de la fe pública registral. Lo anterior es muy importante aunque cabe mencionar que no todos los autores consideran a este como un principio registral como Carral y de Teresa.

En otras palabras el citado principio implica que las inscripciones, asientos en su caso folios, que obren en el registro son documentos público, mismo que en la leyes adjetivas civiles mexicanas hacen prueba plena, para demostrar lo anterior cito como ejemplo el Código de Procedimientos Civiles de Tlaxcala en los diversos 319 y 431. Donde el primer artículo nos dice cuales son los documentos públicos y el segundo que los documentos públicos hacen prueba plena.

Cabe recordar que la fe publica registral deriva de la administrativa y que solo puede ser destruida por vía de acción y no de excepción²⁸.

viii Principio de tercero registral.

Consiste en que en un acto no parará perjuicio a aquellos terceros que habiendo adquirido la propiedad o derecho real sobre el mismo bien, hayan inscrito el acto correspondiente²⁹. Dicho de otro modo aunque mediante un juicio se llegará a anular el titulo del vendedor del adquirente de buena fe si este ya llevo a cabo la inscripción relativa, entonces a el no le puede afectar el citado juicio, esto es algo muy importante, en este sentido la suprema corte en jurisprudencia ha declarado lo siguiente

No. Registro: 269,437

Jurisprudencia

Materia(s): Civil

Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: Cuarta Parte, CXXVI

Tesis:

Página: 31

REGISTRO PUBLICO. TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE.

Es cierto que los derechos del tercero que adquiere la garantía del registro, prevalecen sobre los derechos de la persona que obtiene la nulidad del título del enajenante, porque la legitimidad de tal adquisición

²⁸ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, op. cit. P. 80.

²⁹ RIOS HELLIG, Jorge, op. cit. p. 414.

ya no emana del título anulado, si no de la fe pública registral y de estricta observancia del tracto continuo o sucesivo de las adquisiciones y enajenaciones no interrumpidas, que se traduce en una absoluta concordancia de los asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad. También es verdad que las constancias de la nulidad del acto o contrato cesan donde aparece inscrito un tercero adquirente en buena fe del inmueble objeto del acto anulado; pero los compradores no pueden conceptuarse como terceros de buena fe, si no ignoraron el vicio de origen del título de su enajenante, que también les es oponible, además, no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble esta inscrito a nombre de su vendedor, si no que es necesario que examine todos los antecedentes registrados, pues si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el registro, no pueden precaverse de una ulterior reclamación.

Finalmente solo nos queda mencionar que este principio registral es de capital importancia en el Registro Público de la Propiedad tanto que Sánchez Medal³⁰ al referirse a este menciona que el tercero registral es aquel que haya adquirido la propiedad u otro derecho real sobre el bien inmueble materia de la inscripción. Recordemos que este principio

ix Principio de rogación.

Este principio consiste en que el registrador de oficio no puede registrar un acto que debe registrarse, a pesar de que conozca de él; se requiere que alguien lo solicite³¹. Este principio es interesante pero cabe mencionar que Ríos Hellig no considera este como un principio.

x Principio de prioridad.

Este principio es muy interesante además de ser muy importante, consiste en que no importa cuando se celebren los actos a inscribir, sino que es más importante cuando se llevo a cabo su inscripción para determinar su "prioridad". Esto que significa que no faltaran ocasiones donde se inscriban actos jurídicos que sean contradictorios o que de por si deban de tener "prioridad uno del otro", un ejemplo de lo anterior puede ser una donación y una permuta sobre un mismo bien inmueble,

³⁰ SANCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit. p. 570.

³¹ CARRAL Y DE TERESA, Luís, op. cit. p. 323.

en esos casos debe de prevalecer el acto jurídico que se inscribió primero no importando la fecha de los actos.

El maestro Carral y de Teresa³² no explica este principio del siguiente modo: "Únicamente puede concebirse este principio, por la posibilidad que se da, de que existan dos o más títulos contradictorios. La contradicción puede ser de dos tipos:

Porque se trata de derechos cuya coexistencia sea imposible: verbi gracia, dos ventas de una misma cosa. Estamos aquí en un caso de impenetrabilidad o preclusión registral.

Que se trate de derechos que aunque pueden coexistir, exijan un puesto diferente como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa, aquí, sí es posible, pero en orden diferente que se llama rango." El citado autor al final nos reitera que "Las fechas de otorgamiento ceden a las fechas del registro".

En la práctica notarial relativa a actos registrables en el Registro Público de la Propiedad, en el Distrito Federal, manda el notario avisos prepreventivo, cuando se va a otorgar un acto ante el; tiene treinta días para mandar el aviso preventivo que por cierto se tiene que elaborar después de la firma de los contratantes, tiene que presentarlo cuarenta y ocho horas después de esta, tiene una vigencia este aviso preventivo por noventa días. Esto lo menciono porque si se sigue esta continuidad, al inscribirse el acto en el registro, surte efectos retroactivos, se tiene por inscrito desde la fecha del aviso prepreventivo, con todo lo que acarrea el principio de prioridad anteriormente estudiado. En las entidades federativas las leyes que regulan la inscripción de actos en el Registro Público de la Propiedad varían unas de otras, en Tlaxcala por ejemplo, solo hay avisos preventivos.

³² CARRAL Y DE TERESA, Luís, op. cit. p. 324.