Humanidades, Tecnología y Ciencia, del Instituto Politécnico Nacional
Certificado de Reserva de Derechos al Uso Exclusivo del Título: 04-2010-0326124-14000-203 ISSN: 2007-1957

DERECHOS REALES Y EL PRINCIPIO *NUMERUS CLAUSUS*

J. Dolores Morales Corona
Universidad Autónoma de Querétaro
jdmoralesc71@gmail.com

Resumen

El principio numerus clausus históricamente ha delimitado y estandarizado los Derechos reales en los sistemas del Derecho civil. Se trata de un pilar fundamental para mantener la claridad en la constitución, modificación o extensión de los Derechos reales: estos constituyen una categoría fundamental del patrimonio puesto que implican la existencia de una relación jurídica directa entre una persona y una cosa, otorgando al titular un poder inmediato y directo sobre un bien. De ahí que, el principio numerus clausus representa un límite jurídico que imposibilita la libre creación de nuevos Derechos reales a voluntad de los particulares. Este principio se hace presente en diferentes Estados y se refleja en la tradición jurídica mexicana; la naturaleza del principio numerus clausus significa que el número y el tipo de estos Derechos los determina la ley y no la voluntad de los individuos. El presente artículo tiene por objeto analizar los antecedentes, implicaciones y alcances del principio numerus clausus en el marco del sistema jurídico mexicano. El marco metodológico se inscribe en el apoyo del enfoque cualitativo que resulta idóneo para la exploración y contextualización de fenómenos jurídicos y sociales complejos. El método empleado es el histórico-analítico, toda vez que facilita la reconstrucción cronológica y el examen crítico de la evolución doctrinal y legislativa de los Derechos reales y el principio numerus clausus; de igual manera el método comparativo con la finalidad de contrastar la regulación de los Derechos reales en los ordenamientos de Francia, España, Italia y Alemania con el objeto de identificar las diferencias, similitudes y tendencias comunes. Concluyendo que la importancia del principio numerus clausus en el marco de los Derechos reales obedece a razones de certeza, publicidad y seguridad jurídica, siendo que los Derechos reales son erga omnes afectando la situación jurídica de los bienes, en oposición de los Derechos personales que se derivan de un vínculo obligacional y pueden crearse por los particulares con mayor libertad bajo un marco de autonomía de la voluntad sin contravenir el orden público.

Palabras clave: ***Derechos Reales, Certeza, Seguridad jurídica, Numerus Clausus***

La configuración de los Derechos reales en aquellos países que se recogen en la tradición jurídica románico-germánica, la autonomía de la voluntad constituye el eslabón más importante en las relaciones entre los particulares, dado que les otorga la libertad para autogobernarse sin más límites que los establecidos por la ley, la moral y el orden público. La reflexión en el presente ensayo se orienta a dilucidar respecto a la siguiente pregunta: ¿por qué los Derechos reales son *numerus clausus* en el Código Civil?, bajo las ideas tomadas del Derecho romano *(Institutas)*, periodo precodificador en el México Independiente, los Códigos Civiles de 1804 (Napoleón), 1870 y 1928, y las perceptivas que configuran a dicho principio en los ordenamientos civiles de Francia, Italia, España y Alemania. De esta forma, concluyo dando las razones y fundamentos de por qué los Derechos reales son *numerus clausus* en el Código Civil y si se justifica en las nuevas perspectivas del Derecho civil actual.

2.- Antecedentes.

En los antecedentes en los que se da la reflexión del Derecho romano no se encuentra como tal una definición de Derechos reales, aunque sí sentó las bases para su desarrollo. Se observa apenas expresiones como la *actio in rem* que reflejaba un Derecho reconocido ante cualquiera en caso de conculcarse un Derecho sobre una cosa; para referirse al Derecho que tiene una persona sobre una cosa propia utilizaban la expresión *iura in re,* sobre una cosa ajena *iura in re aliena.*

Luis Rodolfo Argüello (2002) al referirse a los Derechos reales o bien Derecho sobre las cosas los define de la siguiente manera:

"*Los Derechos reales, también llamados Derechos sobre las cosas (iura in re) para expresar que su objeto inmediato es una cosa, son aquellos que crean entre la persona (sujeto activo del Derecho) y la cosa (objeto de él) una relación directa e inmediata. Entrañan un poder del titular sobre la cosa, que tiene carácter de inmediación porque no requiere la cooperación de otro sujeto para el ejercicio del poder. A los terceros les corresponde un deber general negativo que se traduce en la obligación de todos de abstenerse de impedir, de cualquier manera, el ejercicio efectivo de aquel poder." (p. 197)*

Los Derechos sobre las cosas (reales) en el contexto del Derecho romano se encuentran divididos de la siguiente manera: los que se ejercen sobre la cosa propia (*iura in re*) pertenecen a esta clase el Derecho de propiedad; los que se constituyen sobre cosa ajena (*iura in re aliena*) ubicando dentro de ésta a las servidumbres, el usufructo, uso y la habitación; los Derechos reales de garantía lo constituye la prenda y la hipoteca; y los Derechos reales que configuran la enfiteusis, la superficie.

Aunado a lo anterior se desprende que el marco regulatorio de los Derechos sobre las cosas (reales) encuentra referencia en las *Instituciones* del Emperador Justiniano -las *Institutas* de Justiniano (noviembre del 533), son un compendio didáctico del *Corpus Juris* destinado a servir de introducción a su estudio. Tenían fuerza de ley, compartiendo el carácter legislativo del Digesto y el Código. Se divide en cuatro libros, subdivididos en títulos, con sus respectivas rúbricas y estos a su vez en parágrafos numerados, precedidos de una introducción o *proemium*-, en cuanto a su creación, modificación, extinción y protección

procesal, en específico el libro II (c*osas y Derechos sobre las cosas)*, libro IV (*medios de protección procesal)*, sin embargo, no atiende de manera expresa la existencia del principio *numerus clausus,* éste subyace en función a la siguiente regla de Derecho: "*Las convenciones de los particulares no derogan el Derecho público,"* (Ormaechea, 1917, p. 50) ello redunda en que los particulares no pueden eximirse de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla, dando preminencia al interés público, asimismo los actos que se ejecuten en contra de las leyes que prohíben o que atenten contra el orden público serían nulos.

Por otro lado, en las perceptivas de algunas de las principales obras doctrinarias del periodo precodificador se muestran las ideas en las que se recoge lo toral respecto al planteamiento que ahora se pretende dilucidar en el presente trabajo.

Ilustra esta directriz el planteamiento que recoge Juan N. Rodríguez de San Miguel en su obra *Pandectas Hispano-Megicanas,* haciendo referencia a la *Novísima recopilación* en su Libro 3, en donde se advierte que su alcance es el de establecer una guía a sus destinatarios para que orienten su actuación en aras de preservar el Derecho y la justicia contra aquellos actos potenciales que fisuren el espíritu de su hacedor.

De igual forma, José María Álvarez en su obra *Instituciones de Derecho real de Castilla y de Indias,* refiere sobre la preeminencia del valor supremo que se le da al Derecho Civil y en específico al Derecho escrito (ley), citando la Ley 4, Título I, Partida 1*: "Entre nosotros no hay más que una especie de Derecho escrito que es la ley. Esta, es un precepto general de la potestad general de la potestad suprema intimado á los súbditos, para que arreglen sus acciones á él."* (1825, p. 26)

En este contexto, la visión en la que se recogen las obligaciones de las personas que hacen posible los *Derechos sobre la cosa*, es el legislador quien traza reglas claras bajo las cuales ha de facilitar el tráfico jurídico, de ahí que dichos Derechos en cuanto a su constitución, modificación, extensión, deberán llevarse a cabo en los términos prescritos por las disposiciones legales establecidas.

Ahora bien, en el marco del periodo codificador y atendiendo a un análisis armónico del Código de Napoleón de 1804, del Código Civil del Distrito de México territorio de la Baja California y de Puebla de 1870, del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal de 1928, se advierte que son omisos en establecer de manera literal en sus preceptos legales lo relativo a la regulación *per se* del principio *numerus clausus*, sin embargo se deduce que no es posible crear nuevos Derechos reales, toda vez que los particulares están imposibilitadas en edificar una figura *ad extensum* al respecto, ya que de hacerlo atentarían contra el orden público, poniendo en riesgo la seguridad y certeza jurídica de los actos celebrados en función a dichos Derechos, so pena de traer consigo la ilicitud de los mismos.

El elemento justificativo que toma en cuenta el legislador en adoptar el principio *numerus clausus* asociado a los Derechos reales, se ve reflejado en las legislaciones civiles de corte romanista bajo la tesitura de considerar estos como una cuestión de orden público cuya afirmación se deduce de los siguientes preceptos normativos:

El Código de Napoleón de 1804 en su artículo 1, Inciso 6, precisa que no se puede derogar por pactos particulares las leyes en que es interesado el orden público y las buenas costumbres.

El Código Civil Mexicano de 1870 en su artículo 1, inciso 6, señala que no tendrán eficacia alguna la renuncia de las leyes en general, ni la especial de las leyes prohibitivas o de interés público.

El Código Civil de 1928, en su artículo 6, advierte que la voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla y en alcance de los diversos 1830 y 1831 se precisa que se tendría por ilícito el hecho, el fin o motivo de la voluntad de los que contratan si son contrarios a las leyes de orden público y a las buenas costumbres.

Se confirma así el principio de *numerus clausus* de los Derechos reales en los ordenamientos analizados, por considerarlos como una cuestión de orden público cuyo alcance lo precisa el jurista Leandro Rodolfo Nicolas Cossari con las siguientes palabras:

"…El orden público en materia de Derechos reales requiere un legislador cuidadoso que no multiplique innecesariamente estos Derechos y que cuando vea como necesario o conveniente acuñar un nuevo tipo, lo haga prolijamente, de forma tal de no perturbar el entramado jurídico-económico de la organización de la propiedad. Las consecuencias de la falta de cuidado serán el descalabro más o menos serio del sistema o el fracaso de la nueva figura por la falta de certezas que ésta generará a los operadores jurídicos" (2015, pp. 1-3).

3.- Estado actual de las cuestiones.

La libertad de los sujetos que participan en la creación, modificación y extinción de los Derechos en la cosa deben sujetarse al alcance definido por el legislador, haciendo en consecuencia un sistema cerrado de normas de orden público, inderogables *per se* por la voluntad de aquellos y que dé certeza jurídica a los individuos.

Es aquí en donde surge la interrogante: ¿Por qué rige un sistema de Derechos reales bajo el principio de *numerus clausus* en México? para llegar a una conclusión se expresan ideas que se han recogido de los ordenamientos civiles de Francia, Italia, España y el Código Civil Alemán como uno de los ordenamientos más avanzados en la reflexión.

Dada la importancia y trascendencia de los Derechos reales, en nuestro país se rigen bajo el principio de *numerus clausus*, por virtud del cual su diseño estructural (elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración, y extinción) deben ser establecidos conforme el ordenamiento legal que los rige, lo que significa que su edificación no queda al arbitrio de los particulares, por considerar que su existencia y eficacia pende del orden público y de la afectación de intereses de terceras personas.

Los Derechos reales sujetos al principio *numerus clausus* en torno a: "…*la creación, modificación y extinción debe sujetarse al espíritu normativo, ergo los particulares no pueden crear otros a los establecidos en ella, ni alterar por pactos privados su regulación, porque las normas relativas a los Derechos reales no son supletorias de la voluntad de las partes…"* (Blanco, 2019, pp. 75-76)

En la configuración de los Derechos reales se encuentra la persona dotada de un poder reconocido en la norma jurídica respecto de una cosa, conceptos que precisa Miguel Ángel Espíndola Bustillos (2009), refiriéndolo como "*Una facultad que tiene una persona frente a las demás, que consiste en un poder directo e inmediato sobre una cosa para aprovecharla total o parcialmente, correlativa a una obligación de sujeto múltiple, indeterminado y universal, sujeto para respetar ese Derecho".* (p. 95)

La regulación de los Derechos reales en México subyace en el marco del orden público, el cual se encuentra presente en todo el Derecho privado, sin embargo y por excepción en el ámbito de las normas de Derecho público algunas son de esta naturaleza, verbigracia: el estado y la capacidad de las personas, la organización de la familia e instituciones que la conforman, sucesiones, el régimen jurídico de los Derechos reales, entre otros.

En este sentido el orden público traza límites a través de los cuales se restringe la facultad de las personas en la realización de ciertos actos o bien imposibilita que ciertos actos jurídicos válidos tengan consecuencias dentro de un orden jurídico específico, salvaguardando intereses fundamentales de la sociedad.

Otra visión bajo la que se refleja el concepto de orden público lo refiere Martha E. Feigín Bendersky, en los siguientes términos

"*La noción de orden público no se deja encerrar, ni en una definición ni en una enumeración. La idea general es la de supremacía de la sociedad sobre el individuo. El orden público expresa el ´querer vivir´ de la nación que amenazarían ciertas iniciativas individuales en forma de contratos. Es un mecanismo de Estado, mediante el cual el Estado reprime convenciones particulares que atentarían contra sus intereses esenciales".* (1966, p. 95)

Por ello, el Estado atendiendo a uno de sus grandes cometidos como lo es el de garantizar la paz y el orden público delimita desde el componente normativo estadios de comportamiento pacífico de sus miembros de la sociedad. (González, 2008, p. 3)

Alterar el principio de orden público en los supuestos donde los particulares constriñen su hacer conforme a los preceptos normativos que norman la creación, modificación y extinción de los Derechos reales bajo el principio *numerus clausus,* bajo la apreciación de Juan Manuel Díaz Reyna (2016), "…*se vería nula la configuración de un Derecho real no previsto en la ley, o la modificación en su estructura*". (pp. 171)

Es así como, al legislador le corresponde la definición de los Derechos reales debido a que concurren en ellos una persona con poderes sobre una cosa, por ello, la situación jurídica de los Derechos reales en cuanto a la adquisición del dominio, así como en la constitución de gravámenes se logra a través de la publicidad, generando en consecuencia seguridad jurídica en todas las afectaciones que emanen de las actuaciones de sus titulares sobre el dominio que ejercen sobre dichos Derechos. (Sánchez, 1999, p. 545)

Ahora bien, en el Derecho comparado el principio *numerus clausus* de los Derechos reales también representa un límite a la autonomía privada; en Francia, el Derecho de propiedad es considerado como un Derecho absoluto, el artículo 544 del Código Civil vigente otorga libertad general a los individuos

para gozar y disponer de las cosas de forma absoluta, con la única limitación de que los Derechos reales creados no sean contrarios a la ley.

A este respecto, el autor Román García afirma que "… *en el sistema francés existe un amplio margen para la configuración de las relaciones jurídico-reales, para la creación de nuevos tipos de Derechos reales al amparo de la autonomía privada así como también para la modificación de los tipos ya existentes*." (Figueroa, 2010, como se citó en Román, 1994, p. 39)

La legislación civil de Francia consagra el principio de la autonomía de la voluntad para que los particulares celebren convenios conforme a sus intereses, principio que queda plasmado en el numeral 1134, el cual indica que los acuerdos formados legalmente sólo pueden ser revocados por consentimiento mutuo y que deben llevarse a cabo de buena fe.

Actualmente, el sistema francés contempla no solo a la propiedad como Derecho real, sino también el Derecho de superficie, las servidumbres, el usufructo, el Derecho de uso y habitación y la hipoteca, los cuales se encuentran regulados en el Libro II denominado "*Propiedad y varios cambios en la propiedad"*.

Es importante señalar que el sistema francés establece de manera imperativa que se debe cumplir con el principio de publicidad, para que los actos celebrados tengan efectos *erga omnes;* indica que todo acto debe resultar de un documento auténtico recibido por notario que ejerza en Francia.

Entonces, en el sistema de Derechos reales de Francia gira en torno de un sistema abierto cuyo alcance no significa que la creación o modificación de los Derechos reales se haga con libertad absoluta, esta libertad no debe ir en contra de las normas de orden público; "*... la libertad significará dar al individuo una esfera de acción, en donde el individuo podrá desenvolverse con total libertad y además podrá dictar sus propias leyes para su esfera jurídica, claro está,(sic) respetando siempre las normas imperativas y el respeto a los demás."* (Figueroa, 2010, como se citó en Román, 1994, p. 31)

Ninguna norma prohíbe explícitamente la creación de nuevos Derechos reales en Francia, incluso la Corte de Casación en un fallo de 1834 afirmó que las leyes de la materia no establecen prohibiciones para la creación de nuevos Derechos reales o modificación de los que ya existen; se debe respetar la libertad siempre que no atente con alguna disposición del orden público.

Por otro lado, la Corte Civil francesa en la sentencia del 28 de enero de 2015, en el caso "Casa de la Poesía" estableció que "*si el propietario consiente un Derecho real, dando el beneficio de un disfrute especial de su propiedad, este Derecho, si está limitado en el tiempo por la voluntad de las partes, puede ser distinto a lo previsto en los artículos 619 (usufructo) y 625 (uso y habitación) del Código Civil*." (Barbosa, 2019, 97)

Sin embargo, los Derechos reales creados por la autonomía de la voluntad no podrán contener mayor poder que la otorgada por el legislador, y su constitución tiene la obligación pasiva de terceras personas de respetar la voluntad del titular; en consecuencia, será indispensable la publicidad del nuevo Derecho real para que tenga efecto *erga omnes*.

Bajo este contexto, Diez Picazo (1976) señala que "… *el Derecho real tiene siempre como contrapartida necesaria una obligación impuesta a todas las demás personas de respetar la situación del titular. Y esta obligación pasiva de los terceros no puede resultar de la simple voluntad del acreedor, sino que es preciso que exista con anterioridad a la creación del Derecho*..." (p. 275), concluyendo que el Derecho real creado no es un nuevo Derecho sino una variación o tipo especial de un Derecho existente.

Lo anterior se sustenta en la teoría clásica de Marcel Planiol sobre los Derechos reales, la cual señala que existe un Derecho real desde el momento en que la cosa se encuentra sometida total o parcialmente al poder de una persona y que debe cumplir con el principio de publicidad para que sea oponible a cualquier otra persona; la publicidad ha sido creada para la transmisión y constitución de Derechos reales definidos en la ley.

El debate sobre la existencia de un *numerus clausus o apertus* no es exclusivo de Francia, también es España hay innumerables opiniones al respecto. Por un lado, está la interpretación sobre el artículo 2 de la Ley Hipotecaria que permite la inscripción de los Derechos reales señalados en el Código Civil y otros cualesquiera. Además, el Código Civil establece que se puede establecer contractualmente variaciones para la figura del usufructo y lo mismo indica para el Derecho de habitación.

Si bien, el sistema jurídico español permite a los contratantes establecer pactos, cláusulas y condiciones que consideren convenientes a sus intereses, estos no deben ser contrarios a la ley, a la moral, ni al orden público y deben cumplir con el principio de publicidad para hacerlo oponible a terceros.

A pesar de las interpretaciones sobre la posibilidad de modificar algunos Derechos reales conforme a las necesidades de las personas, la jurisprudencia ha defendido el sistema cerrado de Derechos reales; estos se configuran al amparo de la ley y obedecen al principio de orden público, en aras de dar seguridad jurídica mediante la precisión del alcance y contenido de los Derechos reales.

Por otra parte, el sistema de Derechos reales en Italia no señala de manera expresa la existencia de un sistema *numerus clausus,* esto genera también la discusión entre los defensores de ambos sistemas de Derechos reales.

Pero la legislación civil italiana es clara al señalar en el artículo 2643, que deberán hacerse públicos mediante transcripción los contratos que transfieran la propiedad de bienes inmuebles, los que establezcan, transfieran o modifiquen el Derecho de usufructo, el Derecho de superficie, servidumbres y en general, los que transfieran la propiedad de bienes muebles u otros Derechos reales.

Lo anterior significa que, la legislación italiana hace depender la existencia y validez de los Derechos reales a partir del criterio de oponibilidad a terceros, debiendo cumplir con las formalidades de publicidad establecidas en la ley; Jean-Charles Florent Demolombe *"ha expuesto bajo el argumento de la tipicidad de los Derechos reales, los particulares no pueden pactar actos jurídicos que vayan en contra del orden público, entrañando bajo este orden todas aquellas normas que afecten a terceros o al público en general, a la seguridad de las convenciones o a los modos de adquirir los bienes."* (Baquero, 2019, como se citó en Peralta, 2019, p. 452)

Aunque no existe una norma expresa que señale la existencia de un sistema cerrado de Derechos reales en Italia, la doctrina sostiene que no pueden existir Derechos reales que no han sido creados por la ley; subsiste una reserva de ley para la creación de Derechos reales, por lo tanto, únicamente las disposiciones jurídicas señalan cuáles son los Derechos reales que regula, cuáles son sus alcances y limitaciones.

En otras palabras, se hace referencia a la tipicidad de los Derechos reales. El contenido de los Derechos reales debe estar determinado en la ley, lo que impide la creación de un nuevo Derecho.

En el Derecho alemán la creación, modificación y extinción de los Derechos reales se entienden perfeccionados mediante la inscripción registral; ésta forma parte del proceso para la transmisión y constitución de Derechos reales.

Conforme al Código Civil alemán, los contratos de compraventa de inmuebles deben constar en escritura pública. En este sentido, el artículo 925 especifica que la transmisión de la propiedad requiere de *traditio (*traspaso*)*; esto hace necesario que comprador y vendedor comparezcan ante un Notario para confirmar el acuerdo pactado y posteriormente sea inscrito en el Registro de la Propiedad.

De esta forma, la transmisión de la propiedad adquiere validez hasta que se inscribe en el Registro de la Propiedad. Esta inscripción da origen a un sistema llamado "*folio real",* el cual permite dar un seguimiento respecto de cada uno de los Derechos reales existentes; proporciona información sobre el Derecho de propiedad y las relaciones jurídico-reales inscritas sobre la propiedad.

En el sistema jurídico alemán, opera *numerus clausus* de Derechos reales y todos los acuerdos que crean o modifican Derechos reales celebrado por autonomía de la voluntad, deben ser inscritos en el Registro Público para que su constitución obtenga publicidad y en consecuencia, efectos *erga omnes* a efecto de que al consultar el Registro de la Propiedad se compruebe la validez y existencia del Derecho real.

En el sistema jurídico mexicano el principio *numerus clausus* no se encuentra explicito en el Código Civil ni el normativa local sin embargo, su existencia se infiere de la propia regulación; el artículo 3042 del Código Civil Federal establece que "En el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirán: Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás Derechos reales sobre inmuebles", dejando claro que los Derechos reales deben cumplir determinadas formalidades para que sean *erga omnes.*

Evidentemente, la libertad del hombre como sujeto de Derecho se traduce en el poder que la norma jurídica reconoce a éste en su expresión volitiva, sin embargo, el tamiz al que deberá sujetarse la voluntad humana es el imperio de la ley, es decir, el poder jurídico que representa la autonomía de la voluntad en el sujeto de Derecho viene limitado por el alcance normativo definido por el legislador, que no sea contraria a las buenas costumbres y que no se atente al orden público.

Como palabras finales resalto que el régimen jurídico de los Derechos reales en nuestro país es de orden público, es decir que las circunstancias formantes deben surgir siempre de la norma, luego entonces, la autonomía de la voluntad de los particulares

debe ceñirse a lo que la ley les permite en virtud del orden público que impera en la materia, haciéndolos limitados, cerrados: *númerus clausus*.

5.- Conclusiones

Los Derechos reales entrañan el poder del titular sobre una cosa, crean una relación entre dos sujetos, la obligación de terceras personas de abstenerse de impedir el ejercicio efectivo del titular y son de orden público. En este sentido el principio del *numerus clausus* crea un límite a la autonomía de la voluntad; por lo tanto, los Derechos reales sólo pueden ser creados por la ley. Aunque el principio *numerus clausus* no se establece de manera escrita en la legislación mexicana, se encuentra implícito puesto que los particulares no pueden crear otros Derechos reales a los establecidos en la ley, ni modificar por pactos privados las normas que rigen, porque las normas relativas a los Derechos reales no son meramente supletorias de la voluntad de las partes, como en general acontece con los Derechos personales, sino que se le impone, en tanto y en cuanto ellas mismas no dispongan lo contrario. Si bien, en el Derecho comparado se encuentran interpretaciones sobre la existencia de un sistema de Derechos reales bajo el principio *numerus apertus* cuyos efectos recaen en la perspectiva de las obligaciones personales, la realidad es que en la práctica resulta complicado crear auténticos Derechos reales porque éstos no deben ser contrarios a ley, además deben tener efectos *erga omnes y* no atentar contra el orden público; elementos que caracterizan al principio *numerus clausus* de los Derechos reales.

La existencia del principio *numerus clausus* se justifica en la necesidad de garantizar la certeza jurídica y garantizar su eficacia frente a terceros, permitiendo que todos los individuos conozcan con claridad los tipos Derechos reales que se pueden gravar, logrando reducir el riesgo de conflictos y facilitando la publicidad. Contrario a esto, la existencia del *numerus apertus* permitiría la creación de nuevos Derechos reales afectando la seguridad jurídica.

El principio *numerus clausus* representa un pilar en el sistema jurídico mexicano, limita la creación de nuevos Derechos reales exclusivamente a los que se encuentran previstos en la ley; este límite obedece a necesidades de seguridad jurídica, de certeza registral y publicidad de gravámenes, contribuyendo en mantener la protección de terceros.

El principio *numerus clausus* en la tradición mexicana civilista implica que los Derechos reales no podrán oponerse frente a terceros a menos que se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad, además requiere de formalidades estrictas para su constitución, modificación o trasmisión, tales como una escritura pública, un título de propiedad o de inscripción, para con esto limitar la creación de nuevos Derechos reales fuera del esquema legal. Aunque la legislación mexicana no señala textualmente el *numerus clausus,* este principio es efectivo para los Derechos reales y fundamenta la necesidad de certeza, publicidad y seguridad jurídica.

6. Referencias

Álvarez, J.M. (1825). *Instituciones de Derecho Real de Castilla y de Indias*. (Tomo I). Imprenta de D. Pedro N. Palmar é hijo.

Argüello, L.R. (2002). *Manual de Derecho romano. Historia e instituciones*, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, Argentina.

Baquero Correa, J.S. (2017). *Derechos reales atípicos entre el mito y la leyenda: un análisis de los sistemas numerus apertus y numerus clausus. Revista de Derecho USFQ,* Número 4. Recuperado de DOI: 10.18272/lr.v4i1.983

Barboza, G. (2019). *Fundamentos para la flexibilización del tipo en los Derechos reales. Gaceta Civil & Procesal Civil,* No. 71. Recuperado de: https://www.researchgate.net/publication/333654646_Fundamentos_para_la_flexibilizacion_del_tipo_en_los_Derechos_reales

Blanco, A.E. (2019). *Numerus clausus* en materia de Derechos reales. Alcances y efectos en los contratos. *Revista de Derecho y Ciencias Sociales.* Recuperado de: DOI: https://doi.org/10.24215/18522971e049

Cejudo y Ormaechea, I. (1917). *Reglas del Derecho*, (regla 175). Imprenta de Carranza e hijos. México.

Díaz Reyna, J.M. (2019). *Derechos reales disposiciones generales en el CCCN.* Revista De Derecho Notarial Y Registral. Universidad Blas Pascal. Recuperado de: https://doi.org/10.37767/2362-3845(2016)005

Diez Picazo, L. (1976). *Autonomía privada y Derechos reales", Revista critica del Derecho Inmobiliario.* Número 513, España. Recuperado de: https://vlex.es/vid/autonomia-privada-Derechos-reales-334095

Espíndola Bustillos, M.A. (2009). *La propiedad inmobiliaria en México: su esencia y extensión.* Revista Mexicana de Derecho, Número 11. México. Recuperado de: https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/rev-mexicana-Derecho/article/view/14073/12562

Feigin de Bendersky, M. E. (1966). *La Autonomía de la voluntad en materia de Derechos reales*. Revista Lecciones y Ensayos, Número 31. Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires. Recuperado de: http://www.Derecho.uba.ar/publicaciones/lye/revistas/31/la-autonomia-de-la-voluntad-en-materia-de-Derechos-reales.pdf.

Figueroa Sarcedo, S.M. (2010). *¿Es eficiente tener un Sistema de Derechos Reales Numerus Clausus?*. Pontificia Universidad Católica de Perú. Recuperado de: http://hdl.handle.net/20.500.12404/1137

González de Cossío, F. (2008). *Hacía una definición mexicana de orden público.* Reporte en línea Número 36. Centro de Arbitraje Médico. Recuperado de: https://camex.com.mx/2018/02/25/report e-en-linea-no-36-noviembre-2008-hacia-una-definicion-mexicana-de-orden-publico/

Nicolás Cossari, L.R. (2015). *Orden público en los Derechos reales.* Revista La Ley, Número LXXIX. Argentina. Recuperado de: http://hdl.handle.net/11336/53326

Sánchez Medal, R. (1999). *De los Contratos Civiles*. Editorial Porrúa. México.