



Francisco José
Visoso del Valle

Principios registrales

*Tracto sucesivo,
especialidad,
consentimiento,
rogación y prioridad*

[BOSCH]
MÉXICO

PRINCIPIOS REGISTRALES

Francisco José Visoso del Valle

Principios registrales

*Tracto sucesivo, especialidad, consentimiento,
rogación y prioridad*



Consulte en la Web de Wolters Kluwer (<http://digital.wke.es>) posibles actualizaciones, gratuitas, de esta obra, posteriores a su fecha de publicación

Es propiedad,
© 2017, **Francisco José Visoso del Valle**

Para la presente edición:
© 2017, **Wolters Kluwer España, S.A.**
Avenida Carrilet, 3
Edificio D, 9.ª planta
08902 Hospitalet de Llobregat (Barcelona)
Tel: 902 250 500 - Fax: 902 250 502
e-mail: clientes@wolterskluwer.com
<http://www.editorialbosch.mx>

Primera edición: Abril, 2017

ISBN: 978-84-9090-216-5 (papel)
ISBN 978-84-9090-217-2 (digital)

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer España, S.A.

“Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra”.

El art. 3019 CC al regular el principio de tracto sucesivo en la inscripción o anotación de cualquier título, impone la necesidad de constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar afectada por la inscripción.

La norma prevé dos supuestos. El primero: la previa inscripción del título objeto de la transmisión o gravamen. El segundo: La titularidad a favor de la persona que otorgó el acto inscribible o de la que vaya a quedar afectada por la inscripción.

La previa inscripción es el eslabón al que se sujeta el acto inscribible o anotable para no quedar a la deriva, constituye el tracto sucesivo.

La titularidad, es presupuesto de la legitimación. En principio, solo el titular del derecho inscrito o anotado está autorizado legalmente para disponer de él. El acto celebrado en su nombre, por quien no sea su legítimo representante es nulo (art. 1802 CC).

Expliqué al tratar el principio de inscripción, el efecto legitimador que ésta produce a favor del titular registral. Este efecto es precisamente el autorizarlo legalmente para disponer del derecho inscrito o anotado.

A continuación transcribo una tesis confirmando este principio:

Época: Décima Época

Registro: 160146

Instancia: Primera Sala

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Libro VII, abril de 2012, Tomo 1

Materia(s): Civil

Tesis: 1a. XI/2012 (9a.)

Página: 875

PRINCIPIOS DE FE PÚBLICA REGISTRAL Y DE TRACTO SUCESIVO, SU ESTRICTO CUMPLIMIENTO DA LUGAR A ESTIMAR QUE SE ADQUIERE EL INMUEBLE DE SU LEGÍTIMO DUEÑO, QUE EL ASIENTO REGISTRAL SE REPUTE VERDADERO Y QUE SEA OPONIBLE A TERCEROS.

Si bien es cierto que las inscripciones de los actos jurídicos en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos, y no constitutivos, también lo es que excepcionalmente puede darse el caso de que la legitimidad en la adquisición no emane del título de propiedad del vendedor, sino de la fe pública registral, en caso de que un tercero de buena fe adquiriera un bien inmueble a título oneroso de quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad, lo cual se explica ante la inseguridad jurídica que podría ocasionar dejar desamparado al tercero de buena fe que confió en las inscripciones que constan en el Registro Público de la Propiedad, después de revisar y de cerciorarse de la documentación e inscripciones correspondientes. Precisamente para evitar ese tipo de situaciones, es de suma importancia el cumplimiento estricto del principio de tracto sucesivo, que se refiere a la cadena o secuencia ininterrumpida que debe existir entre cada uno de los titulares de los derechos inscritos en el Registro Público de la Propiedad, el cual requiere de proporcionar los antecedentes registrales del inmueble que se pretende registrar, y tiene por objeto asegurar que el comprador de un bien inmueble lo adquiriera de quien tiene el legítimo derecho, con la finalidad de que el asiento registral se repute verdadero y sea oponible a terceros.

Amparo directo en revisión 1669/2011. Candelaria Leura Loredó. 30 de septiembre de 2011. Cinco votos. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

De acuerdo con el principio de tracto sucesivo, la disposición debe realizarla el titular registral, pudiendo actuar de manera personal o por conducto de un apoderado o representante. En ambos casos, la disposi-

ción se considera realizada por el propio interesado, porque su representante o apoderado actúa en su nombre y por su cuenta.

El art. 20 de la Ley Hipotecaria Española, en su párrafo cuarto, establece: «... No será necesaria la previa inscripción o anotación a favor de los mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes».

El carácter con que éstos actúen quedará incorporado al asiento dispositivo correspondiente.

Sin embargo la parte final del art. 3019 CC, prevé casos de legitimación especial y distintos a la representación. Casos en que quien dispone de los bienes lo hace legítimamente, sin representación alguna y por ministerio de la ley. Entre estos casos encontramos al albacea, el juez, y al síndico de la quiebra.

Estos supuestos exigen algunos requisitos para legitimar su actuación y disposición del derecho publicado por el Registro.

En el caso del albacea, debe acreditarse el fallecimiento del titular registral, el inicio del trámite sucesorio, la declaración de los herederos, el nombramiento del albacea y su aceptación y los supuestos que autorizan la disposición de los bienes y la autorización judicial o la conformidad de los herederos para su enajenación o gravamen.

El Juez se legitima con la vinculación del bien al proceso en el cual se decreta la adjudicación del derecho inscrito. La existencia del proceso y en especial de la fase de ejecución, autorizan la disposición, sin necesidad del consentimiento del titular registral. No actúa en su representación, sino con la potestad que le confiere la ley.

En el supuesto del Síndico de la Quiebra, la sentencia suspende la capacidad de ejercicio del quebrado y la concede al Síndico con respecto a los bienes que conforman la empresa (art. 169-I LCM).

El Síndico debe inscribir la sentencia de quiebra en el Registro de la finca (art. 45 y 171 LCM).

La sentencia que declara la quiebra implica la remoción de plano del Comerciante en la administración de su empresa y es sustituido por el Síndico, quien en el desempeño de sus funciones y sujeto a lo previsto en la Ley, cuenta con facultades de dominio (art. 178 LCM).

Declarada la quiebra, el Síndico debe proceder a la enajenación de los bienes y derechos que integran la Masa (art. 197 LCM). Si la enajenación se realiza mediante el procedimiento ordinario, deberá observarse la subasta pública en los términos de los arts. 198 y siguientes de la LCM, y concluida ésta el Juez adjudica los bienes, actualizándose en la especie el mismo supuesto de enajenación judicial y no por el Síndico de la quiebra.

Sin embargo, si el Juez autoriza la venta fuera de subasta pública en los supuestos previstos en los arts. 205 y 208 LCM, el juez autoriza al Síndico a enajenar los bienes (art. 206 LCM).

CASOS PRÁCTICOS

Caso práctico 1

Una persona celebra contrato de compraventa de un inmueble y lo formaliza en documento privado (comprador 2). Su vendedor a su vez, acredita la propiedad mediante un contrato de compraventa también formalizado en contrato privado (comprador 1), celebrado con el titular registral.

Ante la negativa del vendedor (comprador 1) de formalizar el contrato en escritura pública, el comprador 2 acude al órgano jurisdiccional en ejercicio de la acción proforma (arts. 25 y 27 CPC) a exigir el otorgamiento y firma de la escritura pública ante Notario, mediante la cual se confiera al contrato de compraventa la formalidad exigida por la ley (art. 2320 CC).

El señor Juez condena al vendedor (comprador 1) al cumplimiento de la prestación reclamada por el comprador 2 y turna los autos al Notario para actuar su sentencia.

El Fedatario revisa los antecedentes registrales y observa falta de legitimación registral del vendedor (comprador 1), en virtud de la inscripción a favor de diversa persona (su vendedor).

En efecto, el tracto material se actualiza por la transmisión que realiza el titular registral a favor del comprador 1 y de éste al comprador 2, sin embargo ante la falta de inscripción de la primera compraventa, el comprador 1 carece de legitimación registral para disponer del dominio, por lo que la escritura que se otorgue formalizando la segunda venta, no tendrá acceso al Registro hasta que la primera se inscriba, lo cual no sucederá mientras no revista la forma exigida por la ley.

La seguridad jurídica de la propiedad inmueble, constituye la razón de la Institución Registral en el sistema adoptado en la Ciudad de México. Lejos ha quedado la precaria idea de que el Registro exclusivamente produce efectos declarativos, como si sus efectos estuvieran limitados a informar a todo público la titularidad del dominio y los demás derechos reales constituidos sobre el mismo, sólo para presumir la riqueza.

Los principios que regulan la Institución Registral, nos permiten conocer en su exacta dimensión sus efectos jurídicos y entender así el alcance del sistema declarativo bajo el cual opera.

Al tratar los principios de Inscripción, Publicidad, Legitimación, Legalidad y Fe Pública Registral, dejé claro que sus efectos trascienden la relatividad de los actos jurídicos sustantivos y adjetivos, haciendo oponibles los mismos a cualquier persona que aún sin haber celebrado el acto o litigado en el juicio, debe resentir sus efectos jurídicos.

También precisé el alcance protector del Registro a favor de quien, confiando en la exactitud y veracidad de sus asientos, adquiere el dominio o un derecho real de quien aparece como titular en el protocolo registral, de acuerdo con la apariencia jurídica sancionada por la ley.

Toca ahora, en este trabajo, el estudio de los principios que sustentan el fundamento de la legitimación y fe pública registrales: el tracto sucesivo y la especialidad y determinación de los derechos inscribibles o anotables.

El primero mediante una cadena de eslabones jurídicos, asegura la secuencia ininterrumpida de transmisiones derivadas del dominio y la adquisición de derechos reales del único y verdadero propietario autorizado por la ley para constituirlos.

El segundo, permite conocer la exactitud del derecho y su exacta dimensión en cuanto a su extensión, modalidades, vigencia etcétera.

La permanencia del derecho inscrito y exclusiva disposición por su propietario, se garantiza a través del consentimiento exigido para su transmisión, gravamen y extinción. Salvo las causas de excepción (decreto judicial o administrativo o caducidad), es indispensable la anuencia indubitable de su titular.

Refuerza la permanencia del derecho, la exigencia de la rogación de los sujetos, limitativamente legitimados, para solicitar un asiento registral que afecte al derecho inscrito.

Por último, pero de absoluta trascendencia, el Registro concede prevalencia a los títulos contradictorios y preferencia a los títulos concurrentes.

En el primer supuesto, la existencia de los títulos traslativos del dominio se resuelve a favor del que primero se inscribe en el Registro y en el segundo, la preferencia entre acreedores del mismo grado, por el lugar concedido por la prioridad de su anotación o inscripción.

