



*Francisco José Visoso  
del Valle*

# Tratado sobre los principios registrales

**BOSCH**  
MÉXICO



# Tratado sobre los principios registrales

Francisco José Visoso del Valle

© Francisco José Visoso del Valle, 2020

© Wolters Kluwer España, S.A.

**Wolters Kluwer**

C/ Collado Mediano, 9

28231 Las Rozas (Madrid)

Tel: 902 250 500 – Fax: 902 250 502

e-mail: [clientes@wolterskluwer.es](mailto:clientes@wolterskluwer.es)

<http://www.wolterskluwer.es>

**Primera edición:** Diciembre 2020

**Depósito Legal:** M-30638-2020

**ISBN versión impresa:** 978-84-9090-488-6

**ISBN versión electrónica:** 978-84-9090-489-3

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

*Printed in Spain*

© **Wolters Kluwer España, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

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. Dirijase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, [www.cedro.org](http://www.cedro.org)) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

**Nota de la Editorial:** El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer España, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

### **3.3.5. Inscripción**

La tutela del tercero adquirente está condicionada a la inscripción de su derecho. El fundamento radica en la preferencia del derecho adquirido, por quien ha acudido a la institución registral para abrigarse de su protección, en relación con quien la ha desestimado. Entra en juego el principio de prioridad o prelación y es considerado en primer término quien se adelantó a solicitar el amparo de la institución registral.

Por lo tanto, es requisito esencial que se haya consumado la inscripción del derecho adquirido por el tercero registral para obtener su protección. Una vez inscrito su derecho es revestido con los efectos de los principios de legalidad, legitimación, publicidad y fe pública registral.

El derecho será inatacable por la nulidad, resolución o rescisión del derecho tanto de su transferente como de titulares anteriores.

### **3.3.6. Título no inscrito**

La protección de la norma en comento desde luego se refiere a títulos no inscritos. Es decir, la nulidad, rescisión o resolución del derecho del transferente deberá producirse por un título anterior y no inscrito.

Si la rescisión del contrato se produce como consecuencia de un título inscrito en el registro, sería necesario analizar si esta causa consta o no del propio registro y en su caso, si trasciende al título del transferente.

Este sería el caso: A, titular registral con absoluta disposición de su derecho, vende a B a plazo. Sin embargo, omiten convenir el pacto rescisorio y la compra se inscribe en el registro sin hacer mención a la cláusula rescisoria.

El vendedor conserva desde luego la acción rescisoria en términos de la parte inicial del artículo 2300 cc «La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo...».

Sin embargo, si el bien ha sido enajenado a título oneroso, a un tercero de buena fe, la transmisión está inmune a la rescisión del contrato celebrado entre A y B, por así establecerlo la parte final del citado artículo en relación con el artículo 1950: «La resolución del contrato fundada en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efecto contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público, en la forma prevenida por la Ley».

Como las propias normas lo establecen, si la cláusula se inscribió en el registro, el adquirente está sujeto a la misma condición que su transferente.

### **3.3.7. Causas ajenas al Registro**

Las causas de nulidad del título del transferente, no deben desprenderse de la propia inscripción en el registro. La causa será ajena si no puede desprenderse de las inscripciones del registro, no requiere ser expresa.

La falta de tracto sucesivo por ejemplo, sería una causa de nulidad del título del transferente y constando de manera clara del estudio de los asientos registrales, inhibe la protección conferida por la norma en comento.

Si la adquisición del hoy titular registral se realizó mediante un acto viciado, por haber sido celebrado con un menor de edad sin autorización judicial y, de los datos generales del vendedor, se desprende su minoría de edad al momento de celebrar el contrato y no así la autorización judicial y su representación legal, la causa de la nulidad de la compraventa claramente se desprende del propio registro y por lo tanto no alcanza la tutela del derecho adquirido por el tercero registral.

En una ocasión se entabló demanda en contra de dos deudores solidarios y dos garantes hipotecarios. Los deudores solidarios era un matrimonio y los garantes hipotecarios los dos hijos menores de edad.

En el mismo instrumento notarial constaba la compraventa del inmueble a favor de los menores y el otorgamiento de un crédito simple con interés y garantía hipotecaria, celebrado por los mismos padres como acreditados y obligados solidarios y los menores, representados por sus progenitores como garantes hipotecarios.

La compraventa y la hipoteca fueron inscritas en el registro público de la propiedad.

Ante el incumplimiento en el pago del crédito, el acreedor demandó y obtuvo la venta judicial del inmueble hipotecado propiedad de los menores de edad.

¿Alcanza al adjudicatario la protección derivada de la legitimación registral? En absoluto, toda vez que de conformidad con el artículo 3061 fracción V cc el registrador debe asentar los datos generales de los otorgantes y entre ellos desde luego se cuenta la fecha de nacimiento de la que se desprende su edad y por lo tanto la falta de capacidad y de los requisitos legales (autorización judicial) para realizar el acto inscribible.

Por lo tanto, la causa de nulidad de la hipoteca se desprende del propio registro y siendo nula, los actos celebrados en ejecución de la misma se duelen del mismo vicio.

Pero he aquí otro caso con origen judicial. Omito los antecedentes por deducirse de su consecuencia. Una institución bancaria en ejecución de la garantía real hipotecaria, obtiene en juicio la adjudicación directa del inmueble hipotecado y lo inscribe en el registro público de la propiedad. Inmediatamente vende el inmueble y el comprador inscribe su título.

El demandado en el juicio entablado por el banco, demanda y obtiene de la autoridad, el Amparo y Protección de la Justicia Federal en contra del ilegal emplazamiento en el juicio en el que se adjudicó el inmueble al banco, y la consecuente insubsistencia de todo lo actuado, quedando por lo tanto sin materia la adjudicación directa. Es así como el título del banco se desvanece.

¿Qué sucede con el tercero adquirente de buena fe, a título oneroso, que adquirió la propiedad de quien en el registro aparecía legitimado para transmitirla e inscribió su derecho?

La causa de la insubsistencia del título de su transferente no constaba en el propio registro, en consecuencia es concluyente la inmunidad y por lo tanto subsistencia de su título.

Sin embargo, los efectos de la concesión del Amparo trascienden a la esfera jurídica del tercero, debido a la ilicitud del título del adjudicatario. En este supuesto, no aplica la legitimación registral en aplicación del principio de sentencia útil dictada en el Juicio de Amparo.

Ahora bien, el tercero no queda protegido contra la nulidad cuando tiene por causa el mismo registro.

Es el caso de duplicidad de folios reales, apareciendo en el segundo una inscripción de propiedad dolida de tracto sucesivo. Naturalmente la inscripción del titular registral en el folio duplicado es nula por violar disposiciones de orden público.

El artículo 3019 c.c. establece este principio al prescribir: «Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar afectada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación judicial».

La norma impone la obligación de observar el tracto sucesivo, y el artículo 3021bis fracción VII obliga al registrador verificarlo al calificar el documento presentado para su inscripción. Por lo tanto, al ser una norma de carácter imperativo es de orden público y su violación produce la anulabilidad del acto jurídico en términos del artículo 8 c.c.

El tercero adquirente del titular registral en el folio duplicado, corre la misma suerte de aquél. Siendo nula su adquisición, será ineficaz la de su comprador. No queda protegido por la inscripción del título toda vez que la nulidad de la misma deriva del mismo registro.

### **3.3.8. Licitud del acto adquisitivo**

El acto por el cual el tercero registral adquiere su derecho, debe ser lícito, es decir no debe ser contrario a disposiciones prohibitivas o de orden público.

¿Qué efecto tendría la venta de un inmueble adquirido por el mandatario? El propietario encarga la venta de la finca y el mandatario celebra un contrato consigo mismo vendiendo en nombre y representación del propietario, su mandante y comprando en lo personal.

De conformidad con el artículo 2280 c.c. la venta está viciada por haberse realizado en contra de una disposición de orden público pues la citada disposición establece: «No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados: ... II.- Los mandatarios;...». A su vez el artículo 2282 c.c. establece: «Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este Capítulo, serán nulas, ya se hayan hecho directamente o por interpósita persona».

El imperativo legal claramente impide al mandatario comprar el inmueble. Por lo tanto, si el título de su mandante se anula, no quedaría protegido por la legitimación registral como tercero adquirente de buena fe, porque su título es ilegal por haberse celebrado en contravención a una disposición de orden público.

¿Pero qué sucede si a su vez él enajena el inmueble a favor de un tercero registral?

El registrador debe dejar acreditada la personalidad de quien comparece a celebrar el acto en representación del titular registral. Por lo tanto del asiento se desprenderá

haber sido representado por el propio comprador y por lo tanto la causa de nulidad de la compraventa se desprenderá del propio registro.

Si el mandante afectado por la venta demanda la nulidad de la misma y en consecuencia la restitución de la propiedad, el tercero sufrirá las consecuencias.

Considero aplicable al caso la parte final del artículo 3009 c.c. la cual excluye de la tutela jurídica los actos celebrados con violación a disposiciones prohibitivas o de orden público, al considerar al último adquirente causahabiente del vendedor y por lo tanto partícipe del mismo vicio.

### **3.3.9. Título oneroso**

Significa que debe haber una contraprestación por la adquisición del derecho. Ésta debe guardar una proporción razonable entre el valor de la cosa y el precio o contraprestación pagado por ella.

No exige de manera restrictiva una contraprestación en moneda nacional, sino de cualquier cosa equivalente con el valor del inmueble objeto de la enajenación. Así, puede hacerse mediante compraventa, permuta, aportación a una sociedad a cambio de acciones o partes sociales equivalentes en valor al del bien.

Si la adquisición es a título gratuito, el adquirente gozará de la misma protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

En el ejemplo de la adjudicación directa expuesto líneas arriba, si el banco hubiera enajenado a título gratuito, el tercero registral tendría la misma protección que aquél, es decir su título sería resuelto por consecuencia del de su transferente. Sin embargo, si el tercero registral vende el inmueble, la adquisición está protegida porque el derecho de su comprador está blindado ante la resolución del título del banco al alcanzar aquél la protección derivada de la legitimación registral, con la salvedad apuntada.

## **3.4. PRIVILEGIOS**

El privilegio constituye una excepción a los principios de publicidad y prioridad.

La naturaleza del crédito privilegiado lo antepone a cualquier otro derecho atendiendo, desde luego, la prelación establecida en la ley. Por lo tanto, no requiere previa inscripción ni adquiere preferencia de acuerdo con la fecha de presentación en el Registro Público de la Propiedad.

Sólo como dato de interés y por qué no, con la finalidad de aclarar cualquier confusión, hago una breve referencia a lo que en algunos textos aún encontramos referido como *Hipoteca Legal*.

Desde luego no habrá lugar a pensar en hipotecas no legales o ilegales, es decir, no reguladas en la ley o contrarias a la ley en oposición al término precisado. Todas las hipotecas tienen su origen en la voluntad de las partes, declaración unilateral del propietario del bien hipotecado o en la ley, en cualquier caso, su regulación siempre es legal.

Pero el término *hipoteca legal* es indicativo de la garantía que tiene su origen directamente en la ley, sin estipulación del deudor hipotecario ni declaración judicial. Es la



La seguridad jurídica de la propiedad inmueble constituye la razón de la Institución Registral en el sistema adoptado en la Ciudad de México.

La presente obra examina 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 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.

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.

ISBN: 978-84-9090-488-6



9

788490

904886



3652K29121