

I

La experiencia muestra que gran porcentaje de las denegaciones de inscripción en el registro de la propiedad, se funda en la fracción V del artículo 3021 del Código Civil; dicha disposición prescribe:

Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

...

V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro.

Esta disposición es aplicada frecuentemente con criterio erróneo, pues en la mayoría de las ocasiones en que se utiliza como fundamento para denegar una inscripción, se refiere a casos en que los datos relativos al inmueble objeto del acto, a las personas o a otras circunstancias mencionadas en el instrumento, no coinciden plenamente con los que aparecen en los asientos registrales y esa

falta de coincidencia en gran número de ellos resulta intrascendente, pues no obstante esa diferencia, ante la coincidencia de los demás elementos que figuran en el folio real y en el instrumento, no existe duda respecto a la identificación del inmueble o la persona objeto o sujeto del acto a inscribir. Este problema de no coincidencia de los datos antes referidos, nada tiene que ver con el tema o el problema a que se refiere la mencionada fracción V del artículo 3021, como causa de denegación de inscripción.

La propiedad privada es institución fundamental en nuestro sistema jurídico; así resulta incongruente que el Registro Público de la Propiedad, en la práctica, sea considerado como una oficina de mínima importancia y como tal esté sujeto a un presupuesto que le impide satisfacer las necesidades de la población que al requerir el servicio de esta institución paga por adelantado las cuotas exigidas por la ley y en numerosas ocasiones no recibe con oportunidad el servicio requerido, debido a la errónea interpretación de la ley por parte de algunos de los funcionarios del registro, pues estas denegaciones vanas, provocan dilación en el despacho y al fin de inútiles discusiones termina inscribiéndose el documento, aunque mucho tiempo después al esperado conforme a la ley; da la impresión

que para el gobierno de la ciudad, el Registro de la Propiedad no es otra cosa que una buena fuente de ingresos.

La correcta aplicación de la ley, es fundamental para el armónico funcionamiento de las relaciones sociales y el funcionario encargado de esa labor, debe tener en su espíritu la previa aceptación del derecho del gobernado a defender su interés, sin que ese ejercicio provoque en él, un sentimiento de revancha y necesidad de triunfo para las posteriores ocasiones en que deba discutirse otro problema. La aplicación de la Ley, sobre todo en los casos de denegación de la inscripción de un título implica una grave responsabilidad para el funcionario, la cual solo puede enfrentarse con éxito y sin peligro de injustos daños al solicitante, cuando el funcionario conoce el verdadero sentido de las disposiciones aplicadas; al gobierno de la ciudad corresponde pues, la preparación anímica, técnica e intelectual de sus funcionarios, para evitar que actúen guiados por conceptos equivocados, emitiendo fallos o dictámenes discrecionales que trastorquen el espíritu de la Ley; la falta de información en el tema provoca que el registrador, en no pocas ocasiones, actúe con base en ocurrencias y en lógicas individuales.

La experiencia nos muestra como una de las principales causas del atraso en el despa-

cho, las denegaciones injustas a la inscripción de los documentos que conforme al artículo 3021 del Código Civil debe llevar a cabo el registrador. En efecto, de algún tiempo atrás a la fecha, en el Registro de la Propiedad se aplican criterios erróneos al calificarse los títulos y después de múltiples aclaraciones y pérdida de tiempo terminan registrándose, creando así un constante revolvimiento de asuntos; quizá, la causal más usada por los registradores para denegar la inscripción sea la *“incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro”*, referida en la fracción V del artículo 3021 del Código Civil, ésta ha sido empleada indiscriminadamente y como un comodín para denegar inscripción ante el evento consistente en que los datos del inmueble objeto de la operación, de las personas o de otras circunstancias mencionados en el título, no coinciden plenamente con los que de ellos aparecen en la carátula del folio real correspondiente o en algún otro asiento; esa falta de coincidencia, en la mayoría de los casos resulta intrascendente pues de los existentes en el asiento registral y en el título, aunque en ocasiones no coincidan plenamente, resulta claro que las personas, los derechos o el inmueble están identificados, es decir, la finca, el derecho o el titular registral referidos por el título son los mismos que los

que fueron sujetos u objeto del asiento registral y no obstante esto, a tal situación se le ha considerado como la causa de denegación antes mencionada.

En una escritura cuyo contenido sea un acto jurídico que crea, transmita, constituya, limite, grave o extinga derechos reales sobre un inmueble, por imperativo legal y con el fin de precisarlo indubitablemente, se le identifica con una serie de datos; así, invariablemente, se menciona en el texto de la escritura gran número de ellos, a saber:

I. El título de propiedad del enajenante o disponente, mencionándose el número de esa escritura, el nombre del notario y el número de la notaría en cuyo protocolo quedó asentada; también, los datos de su inscripción en el registro de la propiedad.

II. La descripción del inmueble y en esto se incluye el número oficial asignado por la autoridad, el nombre de la calle de su ubicación, el número de solar y de manzana asignados al constituirse el fraccionamiento o colonia, las dimensiones de su superficie y perimetrales, así como las fincas y calle colindantes y en la mayoría de los casos su identificación catastral; (esto último implica su número de predio, manzana y región catastral conforme la división de la ciudad realizada por la autoridad

catastral) como una manera más de identificación indubitable de la finca.

Hay casos, resultantes de las variaciones que otras autoridades de la ciudad hacen con posterioridad a la primera inscripción de la finca, respecto a las divisiones políticas de la ciudad al nombre de las colonias o de las calles, o bien, por errores cometidos en los asientos registrales, y como consecuencia, entre éstos y las escrituras puede haber alguna pequeña diferencia pero, ante la coincidencia de los demás datos no puede haber duda en lo que a la identidad de la finca se refiere y nadie, actuando con sensatez, podrá denegar la inscripción de un derecho real, privando a su titular de la protección registral a que tiene derecho.

Los funcionarios públicos sólo pueden hacer lo que expresamente les está permitido por la ley, esto como norma congruente con el principio aplicable al particular “*lo que no está prohibido está permitido*”, y como consecuencia inevitable, la autoridad no puede privar a un particular del registro de su derecho sino únicamente por las causas expresadas taxativamente en las disposiciones legales, aplicada además, de manera estricta pues no se puede privar de un derecho a un particular por aplicación analógica de la ley (Art. 11 del Código Civil).

La exigencia legal de la determinación indubitable de la finca, responde a la idea de que los derechos reales solo pueden recaer sobre objetos apropiables, susceptibles de valoración económica y que reúnan los requisitos de *singularidad*, (en oposición a universalidad); *integral*, (en el sentido de recaer sobre la totalidad de la cosa que es su objeto, y no sobre una parte de ella) y sobre todo, para lo que nos ocupa, “*determinación*”, por la cual esa cosa debe ser específica e individualmente determinada; por eso la descripción que en la escritura se haga de ella, cumple con los requisitos para su inscripción, cuando se haya hecho de tal manera que no haya duda en cuanto a su identidad, y si en tal descripción del título existiera alguna pequeña discrepancia con el asiento registral, esto no puede motivar la denegación, y mucho menos por *la incompatibilidad* a que se refiere la fracción V del Art. 3021 del Código Civil. Esta última circunstancia está prevista como “discrepancia” en el artículo 63 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, pero esta última disposición también debe ser objeto de interpretación cuidadosa y evitar en su aplicación la violación del derecho de los particulares.

El significado gramatical de las palabras “discrepar” y “discrepancia”, es:

DISCREPAR: “Desdecir una cosa de otra, diferenciarse, ser desigual”.

y

DISCREPANCIA: “Diferencia, desigualdad que resulta de la comparación de las cosas entre sí”.

Es indudable, lo dispuesto por la fracción VI del artículo 3021, en función de lo dispuesto por el artículo 102, fracción XVI de la Ley del Notariado, y de los artículos 1824 fracción I, 1825 y 2011 del Código Civil, busca que el objeto del contrato, debe estar identificado de tal manera que no pueda ser confundido con otro, y el artículo 63 del reglamento deberá aplicarse con el mismo criterio y con la misma amplitud sugerida para los artículos del Código Civil antes citados; en síntesis, cabrá la denegación o la suspensión de la inscripción solicitada, cuando la discrepancia sea de tal magnitud que traiga como consecuencia la seria duda respecto a la identidad de la finca.

En la teoría del Derecho Registral, encontramos también el tratamiento del problema que abordamos al ocuparse de la finca registral como elemento base de la inscripción, con el nombre de principio de *especialidad* o de *determinación*, que nace en la Ley Hipotecaria Española de 1861 (Ángel SANZ, *Institu-*

ciones de Derecho Hipotecario. Instituto Editorial REUS, Tomo II, p. 207): “...como reacción contra las hipotecas generales...”, y en su exposición de motivos esta idea de especialidad es complemento de su publicidad y consiste en “...la necesidad de que el derecho real de hipoteca aparezca exactamente determinado en cuanto a su objeto (finca gravada), y en cuanto a la cuantía del gravamen...”; posteriormente, este principio se referirá a todos los derechos reales y provoca en la legislación la necesidad de la determinación del “contenido, limitaciones, condiciones y rango hipotecario de los derechos reales”, y a la exacta descripción de la finca sobre la que recaen así como de los sujetos titulares de los mismos; para cumplir con este requisito de especialidad la escritura deberá:

a) determinar con precisión la identidad del sujeto titular del derecho inscrito, en cumplimiento del Art. 102 en sus fracciones IV, XIV y XIX inciso a, de la Ley del Notariado del D.F.;

b) En cuanto al derecho a inscribir, deberán mencionarse sus modalidades, plazo de duración; en su caso, importe de la cantidad de dinero cuyo pago garantiza, etc.; y

c) La determinación precisa de la finca, del sujeto del derecho inscrito, determinación que, conforme a la ley, deberá ser de tal ma-

nera que no pueda ser confundida con otra (Arts. 3061 fracción I del Código Civil; 102 fracciones IV y XIV de la Ley del Notariado, y 67 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

El registrador, al calificar un documento, debe tomar en cuenta que los registradores anteriores al inmatricular el inmueble o realizar otros asientos y el notario al describirlo, como toda obra humana está sujeta a imperfecciones y por lo tanto habrá casos en que haya discrepancias entre el título y los asientos del registro, y que tales discrepancias, pueden ser de diferente importancia y trascendencia; habrá casos de error obstáculo (Vgr., que el folio real se refiera a una casa habitación ubicada en Coyoacán y la escritura contenga como objeto un local comercial perteneciente a un edificio afecto al régimen de propiedad y condominio situado en Tlalpan); en este caso indudablemente sí procede la denegación, pero habrá casos (y seguramente serán los más) en que ante la coincidencia de la gran mayoría de los datos de identificación del inmueble contenidos en la escritura y en el folio real, exista una pequeña discrepancia sin provocar dudas respecto a su identidad, y por lo mismo, no le podrá ser denegada la inscripción, o bien, deberá procederse en los términos del Art. 63 del Reglamento.

II

Para ilustrar lo anterior, presento como ejemplo, tres casos reales que he debido tramitar, en los cuales, la calificación registral pretendió denegar la inscripción, fundándose el registrador en la precitada fracción V del artículo 3021, alegando *incompatibilidad* entre la escritura y el asiento registral.

PRIMERO:

El Sr. “A” y la Sra. “B” adquirieron en copropiedad un departamento sujeto al régimen de propiedad y condominio, número “X” de la calle “Z”, ubicado, según el título de propiedad en la colonia Chapultepec Morales; en ese título se describió el inmueble con la mención de todos los datos a que antes se hizo referencia, entre ellos el título de propiedad de los que en ese momento fueron los vendedores así como la escritura en la que se constituyó el régimen de propiedad y condominio con sus datos de inscripción y en todos esos títulos se dice que el inmueble está ubicado en la colonia Chapultepec Morales. El

Sr. "A" falleció y en su testamento designó única heredera a su esposa la Sra. "B"; previo el trámite sucesorio, se adjudicó a la Sra. "B" los derechos de copropiedad que el Sr. "A" tenía sobre la finca de referencia y en esa escritura se describió el inmueble de la misma manera en que lo está en todos los títulos que son su antecedente; se presentó a su inscripción, y meses después, fue rechazado por el registrador por *incompatibilidad* con fundamento en la fracción V del artículo 3021 del Código Civil en virtud de que en el folio real, se dice que el inmueble está ubicado en la colonia "Polanco", considerando a esto como la causa de denegación antes referida.

SEGUNDO:

En otro instrumento, se consignó una adjudicación por herencia; en ella se transmitió la propiedad de un inmueble, respecto del cual se relacionaron como antecedentes, la escritura título de propiedad del autor de la sucesión mencionándose su número, y número y nombre del notario, los datos de su inscripción, el nombre de quien le vendió, número oficial del inmueble, pero haciendo mención, además del número oficial actual, al número oficial que tuvo antes (pues hubo cambio de este dato), su identificación catastral, colonia de su ubicación, superficie di-

menciones y linderos; todos estos datos coincidían plenamente con los existentes en los asientos registrales, salvo el relativo al número oficial que tuvo antes la finca de que se trata, pues en la escritura se dijo: “número 20 (antes 42) de la calle Z” y en el folio decía: “número 20 (antes 24) de la calle Z”; lo anterior motivó que el registrador pretendiera denegar la inscripción por “incompatibilidad” entre el título y los asientos registrales, fundado en el artículo 3021, fracción V.

TERCERO:

Los señores “A” y “B” en el año 1957, adquirieron en copropiedad un terreno de 15,000 metros cuadrados; en la escritura que contiene esa compra se describió el inmueble y entre los datos que lo identificaron, está el relativo a la zona de la ciudad en el que está ubicado, “delegación Iztapalapa” y así se asentó en la inscripción. Años después y con motivo de la venta de una fracción de ese inmueble, se incorporó esta finca al sistema de folios reales abriéndosele el folio correspondiente, y en él, se asentaron en su carátula los datos de identificación de la finca, (entre ellos, su ubicación dentro de la delegación Iztapalapa) y en el recuadro de “antecedentes registrales” se anotó el asiento del cual provenía, es decir, los datos de la inscripción en libros de la ad-

quisición de los Sres. “A” y “B”; después de varios años, el gobierno de la ciudad llevó a cabo modificaciones en cuanto a los límites de las delegaciones Iztapalapa y Tláhuac, que son vecinas, de tal manera que la finca que nos ocupa quedó dentro de los límites de Tláhuac, y la autoridad, mediante oficio, hizo que lo anterior se anotara en el folio real. Posteriormente, los Sres. “A” y “B”, decidieron disolver la copropiedad existente sobre el terreno antes mencionado y para ello lo dividieron en dos fracciones, aplicándose a cada uno, en propiedad exclusiva, una de dichas fracciones; en la escritura de división y basándose en el título de propiedad, se describió el inmueble con los siguientes elementos:

a) Título de propiedad, es decir, el número de la escritura y de la notaría, datos de su inscripción, nombre de la persona que les vendió.

b) Datos de la escritura por medio de la cual se enajenó una fracción.

c) Identificación catastral.

d) Superficie y colindancias del terreno, pero como último dato se dijo que la ubicación del inmueble era la delegación Iztapalapa; esto dio motivo al registrador para denegar la inscripción por incompatibilidad entre el título y los asientos registrales, fundándose en la multicitada fracción V del artículo 3021.

La descripción contenida en las escrituras para identificar un inmueble como objeto de derechos reales, se hace por las razones antes apuntadas y en acatamiento a lo dispuesto por el artículo 102 de la Ley del Notariado, en sus fracciones IV, XIV y XIX y de los artículos 1824, fracción I, 1825, y 2011 del Código Civil, ante la necesidad de identificar indubitablemente un inmueble como objeto de algún derecho real, (situaciones estas, que nada tienen que ver con la *“incompatibilidad entre el título y los asientos registrales”* a que nos hemos estado refiriendo; esta aseveración no responde a la necesidad de hacer aclaraciones superficiales y meramente gramaticales sino a razones de fondo pues el concepto de incompatibilidad, (como lo veremos más adelante) se refiere a situaciones diferentes y siempre será causa de denegación a diferencia de los casos que observen características similares a las de los ejemplos antes expuestos, (discrepancia) que normalmente deberán ser considerados como una circunstancia intrascendente, en otros casos solamente traerán como consecuencia la suspensión para aclaración de la escritura, o en su caso la rectificación del asiento registral por error material; es importante tomar en cuenta *“Al proceso técnico de perfección de las instituciones va*

aparejado, en la mayoría de los casos, un perfeccionamiento de la terminología que las ampara". (Federico PUIG PEÑA, "Tratado de Derecho Civil Español", Tomo III, Vol. I, p. 315, *Revista de Derecho Privado*, Madrid)

III

Múltiples son los significados gramaticales de la palabra *incompatibilidad* ; a mi juicio, el de mayor aplicación para nuestro tema es:

INCOMPATIBLE: *Es un adjetivo que significa que la cosa o persona a quien se aplica, “no es compatible con otra cosa o persona”.*

COMPATIBLE: Se trata de un adjetivo cuyo significado es que la cosa o la persona a quien se le aplica, “tiene la aptitud o proporción para unirse o concurrir en un mismo lugar o sujeto. La piedad es compatible con la justicia.

De lo anterior podemos afirmar que la descripción imperfecta de una cosa, de una persona o de un hecho, por un error en uno de los elementos que se utilizaron para su identificación, no corresponde al supuesto de incompatibilidad a que se refiere la Fracción V del Art. 3021 antes citado.

El *Diccionario de Derecho Privado* (Editorial Labor, S.A., 1950), entiende por:

INCOMPATIBILIDAD como: *“Imposibilidad legal del ejercicio de dos cargos, profesiones o funciones”*.

El *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual* de Guillermo CABANELLAS (Editorial Heliasta, 20^a ed.) entre otros significados, tiene por:

COMPATIBLE: *“Dícese de las personas, situaciones o cosas que no se excluyen o repelen”*.

Y por:

INCOMPATIBLE: *“Exclusión natural, legal o reglamentaria, de una cosa a causa de otra...”*.

Nuestro Código Civil, al regular la función calificadora del registrador y algunos principios registrales, utiliza el vocablo *incompatibilidad* en los artículos 3020, 3021, fracción V y 3045 como sigue:

ART. 3020.—Inscrito o anotado un título no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible.

Si solo se hubiere extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresada, mientras el asiento esté vigente.

ART. 3021.—Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que

se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

...V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro.

ART. 3045.—Salvo los casos en que la anotación cierre el registro, los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán enajenarse o gravarse, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación.

Los textos antes transcritos tienen como antecedente, es decir, provienen de la Ley Hipotecaria Española cuyo artículo 17 dice:

17. Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha QUE SE LE OPONGA O SEA INCOMPATIBLE por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.

Si solo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.

¿A qué se refiere entonces nuestra ley al ordenar la denegación de una inscripción de un derecho por ser incompatibles su título y los asientos registrales?; ¿Qué debe entonces entenderse por “incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro como causa de denegación de la inscripción de un título”?

Es indudable la conveniencia de consultar la doctrina española que inspiró a su legislación y a la nuestra, con el fin de lograr su correcta interpretación.

El artículo 3020 y la fracción V del artículo 3021, al aludir a la incompatibilidad como causa de denegación de la inscripción, claramente se están basando en el efecto prelatorio de toda inscripción (Art. 3013 párrafo primero) y al problema ocasionado por la colisión de dos derechos inscribibles correspondientes a dos personas distintas cuyo objeto en ambos casos es la misma finca y dado el contenido de tales derechos, estos no pueden coexistir; en el supuesto del Art. 3020, uno de ellos fue constituido posteriormente pero fue inscrito y el otro, aunque constituido antes que aquel, no fue inscrito y al ser presentado este último al registro para tal fin, encuentra que esa oficina está impedida para hacerlo, precisamente porque ya existe el asiento de inscripción del mismo derecho a favor de

otra persona protegida por la prelación registral (Art. 3013) provocando, según el caso, la imposibilidad de inscribirlo (“cierre registral”) precisamente por ser “incompatible” con el inscrito antes; o bien, en el caso en que los derechos a inscribir sean compatibles, es decir, sea posible su coexistencia, se producirá un problema relativo al rango de preferencia entre ellos.

...Al efecto del artículo 17 (de la Ley Hipotecaria Española, equivalente a nuestro 3020) se le llama “cierre registral”: los actos dispositivos de un titular incompatibles con los inscritos, aun siendo anteriores en fecha a ellos y por ende válidos al tiempo de otorgarse, no tiene acceso a los libros. Este cierre se completa por el artículo 20 (equivalente a nuestro 3019) que al imponer el tracto sucesivo, impide la inscripción de los títulos incompatibles de fecha posterior a los inscritos (por tanto provenientes de un no titular registral y presuntivamente ineficaces desde el momento de su otorgamiento”). José Luis LACRUZ BERDEJO, *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, Zaragoza, 1957, p. 193.

¿Qué debe entenderse entonces por esa incompatibilidad?

Nuestro Código Civil reconoce para el sistema registral, entre uno de sus principios rectores, el denominado de *Legalidad*; consis-

te en la atribución concedida al registrador de calificar el documento que se presenta a inscripción y le ordena inscribir, pero también suspender o denegar la inscripción, única y exclusivamente cuando el título presentado se encuentre en uno de los supuestos contenidos en alguna de las siete fracciones que contiene en su artículo 3021.

IV

La creación del Registro Público de la Propiedad proviene fundamentalmente del fenómeno conocido como “*doble venta*”, que originó la necesidad del gobierno del Estado de proveer seguridad jurídica no sólo a los derechos reales sobre los inmuebles, sino también al tráfico inmobiliario y al crédito territorial. Esta seguridad puede resumirse en dos ideas fundamentales: **la primera** consistente en “*...no se puede producir una modificación desfavorable en el derecho que una persona tenga inscrito sobre un inmueble sin que esa persona lo haya permitido*”; lo que implica seguridad en los derechos adquiridos o “seguridad estática”; (Artículos 3007 y 3008 del Código Civil), y **la segunda** conforme a la cual *las disposiciones legales, “...impiden que una situación patrimonial existente a favor de una persona pueda ser modificada en su perjuicio como consecuencia de circunstancias preexistentes que ignoraba*” (Arts. 3009, 3020, 3021 V, 3010, 3011, 3013, 3015) a esto se le denomina “*seguridad dinámica*” o “*seguridad en el tráfico*”.

Las disposiciones que regulan la institución del Registro Público de la Propiedad y su funcionamiento fueron diseñadas para proteger armónicamente los derechos adquiridos por las personas sobre los inmuebles y la seguridad en el tráfico inmobiliario, conceptos éstos, en momentos contrapuestos, y la protección de uno de ellos puede implicar el sacrificio del otro.

Las ciudades modernas, por su tamaño, complican las relaciones entre sus habitantes; estorba que lo hecho por unos sea del conocimiento de los demás; esto sucede también en los negocios sobre inmuebles, que pueden producir ese problema ya mencionado conocido como “doble venta”; imaginemos diversos supuestos:

PRIMER SUPUESTO:

“A”, propietario inscrito de la casa “1”, la vende a “B”; éste último no se preocupa por inscribir su escritura en el Registro Público de la Propiedad; esto traerá como consecuencia que: entre “A” y “B”, ha operado la transmisión de la propiedad de la casa “1”, pero en el Registro Público de la Propiedad, “A” continúa siendo el titular del derecho de propiedad sobre ese inmueble; es decir, entre la realidad y los asientos registrales existen discrepancias, (Arts. 3007 y 3010), a esto se le co-

noce en la doctrina con el nombre de “registro inexacto”.

Días después “A” vende a “C” la misma casa “1”; esta compraventa se consigna en escritura pública y se presenta para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, para lo cual esta oficina no tiene obstáculo alguno pues en sus asientos “A” es el titular registral y por lo mismo, conforme a los principios de legitimación y de tracto sucesivo puede enajenar ese inmueble (Art. 3019).

Posteriormente, “B”, primer comprador de la casa “1”, presenta su título para su inscripción. En este supuesto se da una colisión entre los derechos de “C” y “B”, pues “B” que no obstante haber adquirido válidamente y con anterioridad no inscribió, pero cuando decide hacerlo, “C” ya es el titular registral de la casa “1” y, repito, su transferente, según los asientos del Registro estaba legitimado para hacerlo. He aquí el conflicto entre el derecho adquirido de “B”, con la seguridad en el comercio que protege a “C”.

¿Podrá el registrador inscribir el título de “B” que a todas luces sería incompatible, es decir, contradictorio, imposible de coexistir con el derecho inscrito a favor de “C”?

Partimos del punto consistente en que la inscripción a favor de “C” cumplió con todos los presupuestos registrales propios de una

inscripción; en efecto, reúne los requisitos de: a) *titulación inscribible* (3005 I), b) *tracto sucesivo* (3019), c) *rogación* (3018), d) *legalidad* (3021 pues pasó por la calificación registral); y e) *inscripción* y por lo mismo se verá favorecido por el principio de *prioridad* (Arts. 3013, 3015, 3020, 3021 V).

SEGUNDO SUPUESTO:

“A” celebra un contrato oneroso con “B” por medio del cual constituye a su favor sobre la casa “1” el derecho real de habitación; este contrato está contenido en escritura notarial, pero “B” no inscribe; posteriormente “A” celebra otro contrato oneroso con “C”, por medio del cual transmite la propiedad del mismo inmueble a “C”; este contrato se contiene en una escritura pública y “C” inscribe de inmediato su derecho de propiedad. Días después, “B” presenta la escritura donde se contiene su derecho de habitación en el Registro de la Propiedad para obtener su inscripción.

En el mismo orden de ideas, vemos que, aunque “A” al vender a “C” la propiedad sobre el inmueble, éste ya había sido gravado con el derecho de habitación a favor de “B,” pero al no haberlo inscrito, según los asientos registrales “A” aún es titular del mencionado inmueble sin desmembramiento alguno y por lo

mismo, legitimado para venderlo a “C” libre de gravamen.

Aquí también existe un conflicto entre el derecho adquirido de “B” con la seguridad en el tráfico que protege a “C” y el registrador se encontrará con un derecho de habitación que de haberse inscrito en tiempo, podría coexistir es decir, sería compatible con el derecho de propiedad; tanto cuando estaba inscrito a favor de “A” como con el derecho de propiedad de “C” si las inscripciones se hubieran hecho en su tiempo; pero en nuestro supuesto, el derecho de “B”, aunque de él existe título fehaciente que le da fecha cierta anterior al derecho de “C”, ¿podrá el registrador inscribir el derecho de habitación de “B”? En este supuesto la inscripción de “C” cumplió con todos los requisitos para que su inscripción surta todos sus efectos, pues su derecho está inscrito, adquirió mediante contrato oneroso, está contenido en un título inscribible; se respetaron los principios de tracto sucesivo, buena fe, rogación y legalidad, y por lo tanto, reúne los requisitos para ser considerado *“Tercero Adquirente Protegido”*.

TERCER SUPUESTO:

“A” obtiene de “B” un préstamo de dinero y en garantía y preferencia de su pago, constituye hipoteca en primer lugar a favor de “B”,

sobre la casa “1”; este contrato se contiene en escritura pública, pero “B” no inscribe; días después, “A” obtiene de “C” otro préstamo de dinero, y garantiza su pago constituyendo hipoteca a favor de “C” sobre la misma casa No. 1; pero “C” sí inscribe su título.

Con posterioridad, “B” presenta su título de hipoteca a inscripción; el registrador está ante una hipoteca que se pactó garantizaría en primer lugar el pago de una deuda pero en el registro ya está inscrita una hipoteca a favor de otra persona aunque constituida con fecha posterior.

¿Podrá el registrador inscribir el título de “A”?; en caso afirmativo ¿qué efectos tendrá en cuanto al rango?

CUARTO SUPUESTO:

El mismo que en el supuesto anterior pero con la diferencia de que en la escritura de hipoteca constituida a favor de “C” se reconoció la existencia de la primera hipoteca y se pactó expresamente que quedaría en segundo lugar respecto de la primera; es decir con un rango inferior a la constituida a favor de “B”.

¿El registrador podrá inscribir la hipoteca constituida a favor de “B”? En caso afirmativo ¿qué efectos se dan respecto a la preferencia, prelación o prioridad?

QUINTO SUPUESTO:

“A” obtiene de “B” un préstamo de dinero y en garantía de su preferencia y pago constituye a favor de su acreedor, hipoteca sobre la finca “1”; esta hipoteca se inscribe oportunamente. Tiempo después, “A” celebra con “C” la venta de la finca “1”; en esta última operación, por error, no se toma en cuenta la hipoteca existente en favor de “B” y por lo mismo se incluye en su redacción que la enajenación se lleva a cabo en el concepto de que *“el inmueble materia de la misma está libre de todo gravamen”*; enseguida, “C” presenta su título a inscripción”.

¿El registrador podrá inscribir?

Parece ser que la opinión generalizada entre los funcionarios del Registro de la Propiedad es en el sentido de que debe denegarse su inscripción, por el simplista argumento de que *“...la venta se pactó en el sentido de que el inmueble está libre de gravamen, pero ante la realidad consistente en que existe una hipoteca hay incompatibilidad entre el documento y los asientos registrales”*.

Hemos dicho antes, nuestros artículos 3020 y 3021 V, tienen como antecedente el artículo 17 de la Ley Hipotecaria Española antes transcrito; indudablemente, tanto la citada disposición de la ley española como las del Código Civil del D.F. se refieren a los mis-

mos supuestos e imponen las mismas soluciones, ambos basados en el principio de “*prioridad*” que se enuncia “*el primero en tiempo es primero en derecho*”, que en materia registral significa y se expresa “*el que primero inscriba tiene la protección que su inscripción confiere*” o “*el primero en inscripción es primero en derecho*” (Jorge, RÍOS HELIG, *La Práctica del Derecho Notarial*, Mc Graw Hill, p. 391); y esto es así, en virtud de que este principio se ve afectado por un importante cambio, pues no es el momento del nacimiento de un derecho real inmobiliario lo que determina su prioridad respecto de otro de la misma naturaleza y sobre la misma cosa, sino que, basándose en la inscripción, “*...el inscribiente podrá ignorar, cualquiera que sea la fecha de su nacimiento, todos los derechos reales (no inscritos) sobre una finca cuya existencia le sea desconocida al constituir su título*” (José Luis, LACRUZ BERDEJO, *op. cit.*, p. 183).

Los problemas que motivan la necesidad de regular la prioridad o preferencia de los derechos de las personas sobre la misma cosa, (doble venta) y los sistemas establecidos para tal fin, son cronológicamente anteriores a la institución del registro de la propiedad; antes de la existencia de este instituto la preferencia se determinaba (y aún así se regula tratándose de muebles o de inmuebles no inscri-

tos, Arts. 2264, 2265 y 2266 del Código Civil), por la fecha de su adquisición o constitución y ante la imposibilidad de demostrar esto, la preferencia se confiere a quien posea la cosa, pero ante la imperfección de este sistema y la ventaja consistente en que los inmuebles no pueden ser desplazados del lugar en que se ubican, se creó el Registro de la Propiedad, (que pretende inmatricular todos los inmuebles que se encuentran dentro de su circunscripción territorial), regido por ciertos principios conocidos como “principios registrales” de lógica rigurosa y ante la posibilidad (al menos teórica) de que el titular de un derecho inscribible tiene abierta la posibilidad de protegerlo mediante su inscripción, su negligencia le perjudicará y por tanto la preferencia de los derechos se basará en los asientos del registro, a favor de quien primero se haya acogido al sistema.

(Manuel María ROCA SASTRE y Luis ROCA SASTRE MUNCUNILL (*Derecho Hipotecario*, Tomo II, p. 1, Bosch, 8ª ed.), presentan un claro concepto de prioridad como sigue:

...es el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la Propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no

hubiere sido presentado al registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior.

Esta definición, cuadra perfectamente con lo dispuesto por nuestro Código Civil, en sus artículos 3007, 3009, 3010 en su primer párrafo, 3015, 3020 y 3021, fracción V, 3045, 2242, 2264, 2266 y 2270, que textualmente dicen:

ART. 3007.—Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero.

ART. 3009.—El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo Registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley.

ART. 3010.—El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

ART. 3015.—La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público

se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

ART. 3020.—Inscrito o anotado un título no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible.

Si solo se hubiere extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresada, mientras que el asiento esté vigente”.

ART. 3021.—Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

...

V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del Registro; ...

ART. 3045.—Salvo los casos en que la anotación cierre el Registro, los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán enajenarse o gravarse, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación.

ART. 2242.—Todos los derechos reales o personales transmitidos a tercero sobre un inmueble por una persona que ha llegado a

propietario de él en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual mientras no se cumpla la prescripción, observándose lo dispuesto para los terceros adquirentes de buena fe.

ART. 2264.—Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor a diversas personas, se observará lo siguiente:

ART. 2266.—Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido se observará lo dispuesto en el artículo anterior.

ART. 2270.—La venta de cosa ajena es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe, debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe.

Estas disposiciones acogen los principios de *inscripción, tercero protegido, legitimación, fe pública registral, y preferencia o prelación*; ante éste último, también llamado de *prioridad* y por lo que se refiere al intento de “B” (en nuestros supuestos) de inscribir su título ¿qué hará el registrador?; si inscribiera, estaría dando publicidad a un título que, aunque de anterior fecha no fue inscrito y estaría creando confusión pues publicaría la existencia de dos derechos iguales en cuanto a

su contenido respecto de la misma finca, pero pertenecientes a dos personas distintas (y por lo mismo incompatibles) a sabiendas de que, de acuerdo con el principio de prelación (Art. 3013), el derecho de “C” prevalece sobre el de “B”, es decir, la inscripción de “B”, si se hiciera, además de inconveniente por las confusiones producidas, resultaría inútil por su ineficacia. Es de todos aceptado, al igual que el principio de física conocido como la impenetrabilidad de los cuerpos, (*“dos cuerpos nunca ocupan simultáneamente el mismo lugar en el espacio”*), tratándose de la propiedad y de los derechos reales de uso no pueden coexistir dos titulares exclusivos respecto del mismo bien, (no pueden coexistir dos propietarios o dos usufructuarios por entero respecto de la misma cosa) a diferencia de los derechos reales de garantía de posible coexistencia, aunque produciendo problemas de rango.

Así las cosas, el registrador se encuentra con las disposiciones que norman los principios de INSCRIPCIÓN, previsto en el artículo 3007, *los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero*” y de PRIORIDAD O PRELACIÓN, contenido en el artículo 3013, por cuyo texto *“la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u*

otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución”.

Estas disposiciones legales motivan la prohibición al registrador (contenida en los artículos 3020 y 3021 V) de inscribir un título continente de un derecho que, aunque nacido antes, “se opone o es incompatible” al mismo derecho sobre el mismo bien ya inscrito a favor de una persona distinta, o bien la posibilidad de inscribir derechos reales compatibles por ser posible su coexistencia pero resolviéndose este último supuesto al ordenarse su prelación o rango, con las soluciones prescritas en los artículos 3013, y 3045).

En los supuestos “Primero” y “Segundo”, ¿sería conveniente hacer esta inscripción a sabiendas de que carecería de los efectos que la ley confiere a toda inscripción? El registrador sabrá que conforme a lo ordenado por los artículos 3007 y 3013, ante la inscripción del título de “C” con anterioridad al título de “B”, la ley da preferencia a “C”, aunque de los documentos resulte el anterior otorgamiento del título de “B” (no inscrito); estará de acuerdo que aunque se inscribiera el título de “B” en las condiciones de nuestro ejemplo, tal inscripción carecería de efectos, (Arts. 3007 y 3013), pues “C” tiene en su favor los efectos conferidos a la inscripción; es decir, tiene a

su favor los principios de prelación, *legitimación y fe pública registral*. Por esta razón el artículo 3020 ordena el cierre del registro al título de “B”. Esta protección concedida por la ley a “C”, se da siempre y cuando reúna los requisitos exigidos por ella para ser considerado “*tercero adquirente protegido*” (Art. 3009) y para estos efectos, y ante la posibilidad de que “C” no reuniera tales requisitos, abre la posibilidad de la destrucción de tal protección mediante resolución judicial (Art. 3014). Conforme a esto, no es que la ley obre con iniquidad y sin mayores consideraciones proteja el derecho inscrito a favor de “C” sobre el de “B”, sino que ante la negligencia de “B” de no haberse acogido al sistema que lo hubiera protegido, sumado a la actitud diligente de “C” quien adquirió presumiblemente, de buena fe, sin violar la ley y onerosamente de quien aparecía como dueño en los asientos del registro e inscribió su escritura, la ley se inclina por sacrificar el derecho de “B” en aras de la seguridad jurídica en el comercio inmobiliario, en este caso representado por “C”.

En síntesis, un derecho inscrito ocupa un lugar en cuyo favor se impone al registrador el deber de denegar la inscripción a otros títulos o derechos que no puedan coexistir con él (por serle incompatibles), así deberá resolver

el registrador en los supuestos “Primero” y “Segundo” antes presentados. En cambio, en cuanto a los supuestos “Tercero” y “Cuarto”, siendo posible la coexistencia de los derechos cuya inscripción se pretende, el registrador deberá inscribir, pero la solución a la concurrencia de estos dos derechos, en el tercer supuesto la da la ley sin necesidad de declaratoria expresa, y consiste en el establecimiento del rango de preferencia establecido por el Art. 3013. En cuanto al Cuarto supuesto, existiendo la voluntad expresa de “C” en el sentido de quedar en inferior rango respecto de “B”, el registrador deberá inscribir y la preferencia se regulará conforme a la voluntad del titular registral contenida en escritura pública, Art. 3030.

En cuanto al “Quinto Supuesto”, hemos mencionado la opinión generalizada entre los registradores, consistente en la denegación de la inscripción del título de “C”. Consideramos errónea esta opinión, pues en tal supuesto no existe incompatibilidad entre los derechos de “B” y el de “C”, y “A” sí estaba legitimado para vender a “C” (hay tracto sucesivo) ; de inscribirse la venta, no se quebranta el orden legal pues se cumple con los principios registrales de *tracto sucesivo y prelación*; además, al inscribir, no se causa perjuicio alguno a los intereses en juego pues el

acreedor hipotecario no sufre menoscabo en su derecho preferente y de persecución de la finca al estar garantizados por los artículos 2894, 3007 a *contrario sensu* y 3013; al poder coexistir la hipoteca de “B” con la propiedad de “C” no se da el caso de “cierre registral” impuesto por el Art. 3020 y se da el efecto previsto por el Art. 2894.

Situación y solución diferentes serían en el caso de que la venta hubiera sido efectuada e inscrita con anterioridad a la hipoteca, aquí sí procedería la denegación a la inscripción de la hipoteca pues se estaría ante la violación del principio de tracto sucesivo (Art. 3019).

Aparte de estas consideraciones técnicas, el registro, al inscribir, no causaría perjuicio al acreedor hipotecario (Art. 2894); en cambio, al denegar, viola la ley y sí causaría grave daño al comprador; el razonamiento “...no inscribo en virtud de que el contrato se pactó en el sentido de que la venta se hizo en el concepto de que el inmueble pasaría al comprador libre de gravamen y de los asientos resulta que esto último no es real”, de ninguna manera impide su inscripción pues no hay cierre del registro para esa adquisición, la hipoteca y la propiedad, en este caso no son incompatibles; es decir, la prelación de la hipoteca respecto a la transmisión de propiedad no tiene efectos excluyentes, pueden coexistir

y la única consecuencia será que “C” es propietario de un inmueble hipotecado, situación para él más conveniente a no estar inscrito, que sí podría causarle los perjudiciales efectos propios de la no inscripción de su derecho de propiedad, independientemente de que la hipoteca que reporta el inmueble podrá causarle perjuicio.

La cláusula contenida en un contrato traslativo de propiedad en el sentido de que “...*la venta tiene como objeto un inmueble libre de gravamen...*”, se refiere al aspecto obligacional del acto, y el incumplimiento de este pacto podría traer como consecuencia su nulidad o su rescisión, consecuencias éstas que están pendientes de la voluntad del comprador, pues es el único legitimado para ejercer las acciones ante la autoridad judicial encaminadas a la destrucción del acto (artículo 2230); mientras esto no suceda, siempre produce sus efectos (Art. 2227); denegar la inscripción en estas circunstancias, equivale a restarle efectos al acto traslativo de propiedad pues no será oponible a terceros, además de crearse, a sabiendas del registrador, un registro inexacto; pues no obstante tener conocimiento de que el titular registral “A”, dejó de serlo al transmitir esa titularidad a C, deja la apariencia a favor de “A” con todas las consecuencias que esto implica.

No está dentro de las atribuciones del Registro de la Propiedad suplir la voluntad del adquirente, y suponer que éste prefiere no ingresar a la protección de la inscripción registral en virtud de que el inmueble adquirido no tiene la condición de “*libre de gravamen*”; nadie bien informado, escogerá la opción propuesta en el criterio del registro; más vale ser dueño inscrito de un inmueble gravado que estar sujeto al peligro de que tal inmueble reciba la inscripción de otros gravámenes constituidos posteriormente o incluso la pérdida de su derecho de propiedad como consecuencia de una doble venta, independientemente de que, inscrita o no su adquisición, la hipoteca de “B” le causará perjuicio.

El Registro de la propiedad sólo puede suspender o denegar, en los casos que taxativamente precisa la ley (Art. 3021) y en los casos de “cierre registral” (Arts. 3020, 3044 segundo párrafo, 3043 fracciones IV y VIII).

En este “quinto supuesto”, y conforme a la doctrina que adelante exponaremos, estamos ante un problema de “prioridad o prelación” (Art. 3013), pero no con efectos excluyentes por “incompatibilidad sustancial” o por “incompatibilidad por mayor amplitud”, sino ante un caso de “prioridad por mejor rango”, pues, repetimos, pueden coexistir ambos derechos y como consecuencia esta prioridad se

refiere únicamente a determinar un rango o jerarquía en los términos del Art. 3013.

Hemos escuchado el argumento de funcionarios del Registro de la Propiedad, en el sentido de incurrir en responsabilidad civil por el hecho de inscribir una operación traslativa de propiedad en las condiciones de este supuesto quinto, pues dicen, se podría alegar culpa del registro al inscribir con gravamen una compra efectuada bajo la cláusula de que se pactó libre de gravamen. No podrá darse tal responsabilidad, toda vez que el acto jurídico se llevó a cabo fuera del registro y la intervención de este último es ante un acto consumado; el registro no inscribe “libre de gravamen,” simplemente inscribe una transmisión de propiedad por quien es titular registral y la situación de libre o no de gravamen la dan los asientos registrales; ese pacto de “libre de gravamen” no implica nada más que una obligación del vendedor y la destrucción del acto por ese motivo, está sujeta únicamente a la voluntad del adquirente.

Es indudable que las consecuencias del supuesto que nos ocupa serán en perjuicio del adquirente, solo a él corresponde valorar la magnitud del daño que recibe y como consecuencia determinar si promueve o no la resolución judicial destructora de su contrato de adquisición, la decisión del registro de no

inscribir, además de ser desastrosa para el interesado, sí traería la responsabilidad civil del registrador (Art. 3003 II). Considero que el escrúpulo de los funcionarios del registro se vería salvado si tanto en el asiento de inscripción como en la anotación que debe hacer en el título presentado para su inscripción conforme al Art. 3018, el registro expresa que la inscripción no se hace en el concepto de que el inmueble está libre, sino con la existencia de un gravamen.

V

Del concepto de prioridad antes transcrito, y siguiendo a ROCA SASTRE encontramos que tal principio funciona con doble juego; el primero, en el que la prioridad implica un efecto excluyente y por él impide la inscripción del derecho que aunque nacido con anterioridad resulta incompatible con el derecho ya inscrito, y el segundo en el que la prioridad se refleja en cuanto al rango que entre sí guardarán los derechos involucrados, como sigue:

PRIORIDAD EXCLUYENTE. En ésta a su vez, pueden observarse dos situaciones diferentes (aunque ambas con efecto excluyente), una, se refiere a títulos o actos relativos al dominio de una finca u otro derecho real sobre ella entre los cuales resulta imposible la concurrencia o presencia simultánea por “incompatibilidad sustancial” por ejemplo, dos derechos de propiedad por entero; para que haya prioridad, el titular protegido debe reunir los requisitos que la ley exige para ser considerado “tercero registral” o “tercero protegido”; como es *tracto sucesivo*, pues su causante

pudo realizar la enajenación según los asientos del registro; *buena fe*; ya que desconoce la existencia de causas de nulidad del título de su causante o bien, la existencia del título o derecho de creación anterior al suyo incompatible con éste; “*onerosidad*”, al haber adquirido a cambio de una contraprestación; “*inscripción*”, pues su título está inscrito y que el acto por el cual adquirió, no violó la ley.

Ante la imposibilidad de que coexistan a favor de dos o mas personas diferentes y sobre la misma finca dos derechos de propiedad, estando inscrito el de posterior fecha, el registrador no podrá inscribir el título del primer adquirente, precisamente por ser incompatible con el inscrito, aunque sea de fecha anterior, por ordenarlo así la fracción V del Art. 3025, en relación con el 3013.

El otro caso de prioridad excluyente que se le conoce como “prioridad por incompatibilidad por mayor amplitud”, se presenta cuando el título que se refiere a la propiedad que ingresa al registro con anterioridad a otro título que contenga otro derecho real limitado distinto , aunque otorgado antes por el mismo titular registral transmitente de esa propiedad sobre el mismo inmueble, pero que ingresó al registro después que el que contiene el derecho de propiedad. Como ejemplo podemos citar el hecho de que, el dos de mayo, “A”

transmitió a “B” el derecho de habitación sobre la finca “1”; el 30 de mayo, “A” transmitió a “C” la propiedad plena y exclusiva respecto de la misma finca “1”; este Sr. “C”, de inmediato presenta su título ante el registro de la propiedad para su inscripción y “B” a su vez, presenta su título para su inscripción dos meses después; conforme al 3021 V, el registrador deberá denegar la inscripción, pues el derecho de “B” aunque de fecha anterior, desde el punto de vista registral resulta incompatible con el derecho de “C” por ser este de “mayor amplitud”. No se hubiera presentado esta incompatibilidad, si “B” hubiera inscrito su título antes que “C” o bien, en la compra de “C” se hubiera confesado la existencia del derecho de habitación de “B” y en esas condiciones hubiera adquirido “C” ya que en este supuesto no habría incompatibilidad sustancial, pues sí pueden concurrir los derechos de “B” y “C”; así serían compatibles, “C” puede ser propietario con el gravamen de la habitación de “B” *“...aquí la incompatibilidad es únicamente debida a haber ingresado al registro el dominio de la finca ... que por su amplitud mayor impide una vez inscrito, la existencia de los demás derechos reales que constituidos antes, no entraron oportunamente al registro”* (Ramón María ROCA SASTRE y

Luis ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *op. cit.*, 8a. ed., Tomo II, p. 8).

PRIORIDAD POR MEJOR RANGO. Existen otros derechos reales sobre inmuebles que pueden coincidir en tiempo, es decir, pueden concurrir en el registro dos o mas de ellos respecto de la misma finca; también respecto a ellos funciona el principio de prioridad aunque por ser compatibles entre sí pueden coexistir, entonces, la prioridad no surte efectos excluyentes, sino únicamente para determinar o fijar un rango o jerarquía como consecuencia del momento de su ingreso al registro. En este supuesto se encuentra el derecho real de hipoteca.

La facultad de denegación que por incompatibilidad atribuye el Art. 3021 V al registrador, se refiere únicamente al caso de una solicitud de inscripción de un derecho que no puede coexistir con el inscrito por *incompatibilidad sustancial o por mayor amplitud*, aunque de los títulos que los contienen resulte que el inscrito fue creado con posterioridad.

Los casos similares a los ejemplos puestos al principio de este trabajo, de ninguna manera son supuestos de la incompatibilidad que como causal de denegación instituye la multicitada fracción V del Art. 3021, aquellos se refieren a problemas de identificación de

la finca inscrita a que se refieren, y denegar sistemáticamente en esas condiciones representa una inexacta aplicación de la ley y la responsabilidad civil del registrador conforme a la fracción segunda del artículo 3003 del Código Civil del Distrito Federal.

A manera de conclusión afirmamos que el ámbito de aplicación de la fracción V del Artículo 3021 del Código Civil para el Distrito Federal, se circunscribe exclusivamente al caso de la presentación para la inscripción de una escritura que contenga la transmisión de la propiedad o la creación o transmisión de un derecho real de goce sobre un inmueble, respecto del cual exista ya inscrita la transmisión o creación del mismo derecho real a favor de persona distinta cuyo otorgamiento haya sido de fecha posterior a la del derecho que pretenda inscribirse, y tales derechos reales no puedan coexistir por ser incompatibles.