

Los principios registrales en la nueva Ley Registral para el Distrito Federal

Luis Felipe Rodríguez Soto

SUMARIO: I. La Ley Registral para el Distrito Federal del 21 de Enero de 2011. II. Los principios registrales.

I. LA LEY REGISTRAL PARA EL DISTRITO FEDERAL DEL 21 DE ENERO DE 2011

Con fecha 21 de Enero de 2011 fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el decreto por el que se expidió la Ley Registral para el Distrito Federal, con vigencia a partir del día posterior, de conformidad con el artículo primero transitorio.

El artículo segundo transitorio dispuso la derogación del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal del año 2006, ordenamiento que, junto con el Código Civil, artículos 2999 y posteriores, regía lo relativo a esta dependencia administrativa.

Es importante señalar que no hay transitorio alguno que indique la derogación de algún precepto del Código Civil para el Distrito Federal en materia registral, ni siquiera de aquellos que hasta entonces regulaban las mismas situaciones y supuestos que la Ley Registral ahora prevé.

El artículo 9 del Código Civil establece que la derogación o abrogación de las leyes puede ser de dos formas, la primera a través de la promulgación de una ley posterior que expresamente derogue o abroge la anterior; la segunda, mediante la promulgación de una ley posterior que contenga disposiciones total o parcialmente incompatibles con la ley anterior. Al no derogar expresamente la Ley Registral algún precepto del Código Civil, como ya comentamos, queda la interrogante de si ha operado la derogación tácita que se contempla en la segunda de las formas. En sus disposiciones, la Ley Registral no ha alterado ninguna de las consecuencias jurídicas de los supuestos que también se encuentran regulados en el Código Civil, por lo que podemos afirmar que ambos ordenamientos se encuentran vigentes.

Como innovaciones de la Ley Registral podemos citar: la introducción de los principios registrales, materia de este trabajo, y la regulación de un nuevo procedimiento de inscripción a través de medios electrónicos que al momento de la redacción de este trabajo, aun no se ha puesto en marcha.

El 13 de septiembre de 2011 se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el Reglamento de la Ley Registral y del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal con vigencia a partir del día siguiente.

La aportación fundamental de este Reglamento es de índole práctico, sus disposiciones regulan, entre otros aspectos, el procedimiento registral y la expedición de constancias y certificaciones.

En resumen los ordenamientos reguladores de la función registral en el Distrito Federal son el Código Civil en sus artículos 2999 en adelante, la Ley Registral, y su Reglamento.

Para efectos de este trabajo, cuando se haga referencia a “Ley” o “Ley Registral” estaremos aludiendo a la Ley Registral para el Distrito Federal, y cuando se haga mención del “Código” o “Código Civil”, lo será el del Distrito Federal.

II. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

Los principios registrales son los caracteres esenciales de determinado sistema registral, emanados de los preceptos jurídicos que lo regulan.¹

Los principios registrales son conceptos elaborados a partir de los preceptos rectores del sistema registral del lugar de que se trate, por lo tanto, varían en su denominación y contenido respecto de uno y otro sistema registral. Por lo apuntado, puede afirmarse que no son absolutos ni inmutables.

Dichos conceptos son principalmente elaborados por los juristas estudiosos del sistema en cuestión. Por tanto, suelen existir tantos principios como notas características encuentre determinado doctrinario en un sistema registral específico.

Los principios registrales suelen identificarse como los moldes en los que se contienen los aspectos más importantes del sistema registral y tienen como principal utilidad facilitar su estudio.

Incluso, hay autores que desestiman su enunciación por considerarla anticuada y restrictiva.² Otros, estructuran el contenido de sus obras teniendo como pauta cada uno de los principios registrales.³

¹ “Los principios hipotecarios son las bases informadoras del Derecho Hipotecario de un país que pueden inducirse por vía de generalización de las disposiciones concretas de la Ley”. CANO TELLO, Celestino, *Manual de Derecho hipotecario*, 2a. ed., Civitas, España, 1992, p. 102.

² LASARTE ÁLVAREZ, Carlos, *Principios de Derecho Civil*, 4a. ed., Marcial Pons, España, 2005, t. V, pp. 295-296.

³ ROCA SASTRE, Ramón y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis, *Derecho hipotecario*, 8a. ed., t. I, Bosch, España, 1995, pp. 93-101.

Suele criticarse el estudio del Derecho registral a partir de sus principios ya que estos son incapaces de explicar todo su contenido y hacen demasiado rígida su presentación. Las obras modernas en materia registral publicadas en España han abandonado la exposición del Derecho registral basándose en sus principios.

El sistema registral mexicano está basado en el español,⁴ es por ello que los principios registrales de este suelen identificarse con los nuestros. La mayoría de la doctrina mexicana ha estudiado los principios registrales basándose en la exposición que importantes hipotecaristas⁵ españoles hacen de estos y, a partir de ello, buscando el artículo aplicable al principio en concreto.

La Ley Registral introduce en su artículo 12, fracciones de la I a la X, la enunciación de los principios rectores del sistema registral en el Distrito Federal. Esto es contrario a la tradición consistente en que los principios registrales resultan del análisis de los preceptos de la ley.

El artículo 12 en su parte inicial dispone que: “La función registral se prestará con base en los principios registrales contenidos en esta Ley y el Código, los cuales se enuncian a continuación de manera enunciativa más no limitativa”.

Los principios que la Ley menciona, son los siguientes: publicidad, inscripción, especialidad o determinación, tracto sucesivo, consentimiento, rogación, prioridad o prelación, legalidad, legitimación, fe pública registral. No se ha introducido ningún principio adicional a los que ya se podían vislumbrar del estudio del Código Civil.

Al emplear el artículo 12 de la Ley el enunciado “de manera enunciativa más no limitativa”, abre la puerta para el planteamiento de otros principios registrales, quizá aquellos que los estudiosos del Derecho registral mexicano se den a la tarea de formular.

Es importante precisar que los principios no existen solo por el hecho de su enunciación, sino porque verdaderamente están contemplados en disposiciones sustantivas o adjetivas que los hacen plenamente aplicables al caso concreto. A continuación se realizará un breve análisis de los principios registrales en el orden y conforme a lo que dispone la Ley Registral sobre cada uno de ellos, citando los artículos que fundamentan su existencia.

⁴ “Los dos sistemas registrales que ha habido en México, el primero desde 1871 hasta 1979, y el segundo y actual a partir de 1979, han tratado de seguir los lineamientos generales trazados en la legislación española, a saber, la Ley Hipotecaria de 1861, por lo que se refiere al primero, y la vigente Ley Hipotecaria de 1946, por lo que toca al segundo [...]”. Sánchez Meda, Ramón, *De los Contratos Civiles*, 20a. ed., Porrúa, México, 2004, p. 550.

⁵ Al estudio del Derecho registral en España suele denominarse también como Derecho hipotecario ya que la ley que regula al Registro Público de la Propiedad en el país ibérico se denomina “Ley Hipotecaria”.

A. PUBLICIDAD

La fracción I del artículo 12 de la Ley, dispone:

Es el principio y función básica del Registro que consiste en revelar la situación jurídica de los bienes y derechos registrados, a través de sus respectivos asientos y mediante la expedición de certificaciones y copias de dichos asientos, permitiendo conocer las constancias registrales.

La publicidad registral se presenta en dos modalidades. La primera y más importante consiste en la proyección jurídica de los asientos que se practican en el Registro dando lugar a los principios registrales de fe pública y legitimación, de los cuales se tratará más adelante, la segunda es la función publicitaria a partir de la expedición de constancias y certificaciones, es decir, el servicio público que desempeña la institución administrativa.

La publicidad como actividad principal de la institución registral queda plasmada en primera instancia en el artículo 2 de la Ley, cuyo contenido es la definición del Registro Público: “El Registro Público de la Propiedad es la Institución a través de la cual el Gobierno del Distrito Federal, cumple la función de dar publicidad a la situación jurídica de bienes y derechos, así como los actos jurídicos que conforme a la ley deban registrarse para surtir efectos contra terceros”.

Dentro de las atribuciones y obligaciones del Titular del Registro Público y de los registradores, se encuentra la expedición de constancias y certificaciones (artículo 6 fracción VI y VIII y artículo 9 fracción VIII de la Ley Registral).

Es importante mencionar que derivado del proceso de modernización al cual fue sometido el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en los años pasados, se utiliza un avanzado sistema informático⁶ para la expedición de constancias y certificaciones (artículo 27 de la Ley Registral). La consulta del acervo registral se efectúa proporcionando el número de folio real en donde consta inscrito el inmueble del cual se pretende obtener información, es importante hacer énfasis en que nuestro sistema es por fincas, la unidad básica registral es precisamente esta. De no contar con el folio real, se puede realizar una búsqueda contando con los siguientes datos: la denominación de la finca; calle y número, colonia, lote, manzana; CURP de alguno de los propietarios; clave catastral (artículo 37 de la Ley Registral). La referida consulta da como resultado la obtención de una constancia de folio real o certificación del contenido del mismo, no existe ya un respaldo físico el cual el usuario pueda consultar directamente, como en algún tiempo los libros de registro (artículo 83 de la Ley Registral).

⁶ Es la empresa española Futuver quien se encargó del desarrollo del software. <http://www.futuver.com>

Como innovación la Ley prevé la consulta externa, que solo podrán realizar el notario utilizando la firma electrónica notarial y otros usuarios que así lo soliciten y cumplan con los requisitos que indica la Ley. Al momento de la redacción de este texto, tercer bimestre de 2012, aun no se ha implementado la utilización de la firma electrónica notarial (artículo 39 de la Ley Registral).

Los asientos registrales son públicos. El boletín registral, que es el medio a través del cual se da a conocer al público usuario el estado de ciertos trámites además de anuncios importantes tales como la creación de nuevos criterios o resoluciones de recursos, se publica de manera electrónica, (artículo 80 de la Ley Registral) y es el Titular del Registro quien debe procurar dicha publicación (artículo 6 VIII de la Ley Registral).

Las certificaciones que de los asientos expide el Registro Público son las siguientes: Certificado de libertad de existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas único; Certificado de inscripción; Certificado de no inscripción; Certificado de adquisición o enajenación de bienes inmuebles; Copias certificadas de antecedentes registrales (artículo 81 LR). La Ley prevé que ante discrepancia entre el texto de la certificación y el del asiento, se estará a lo que este último contiene, dejando a salvo la acción de responsabilidad por la negligencia del certificador (artículo 86).

Se ha regulado la obtención de las copias certificadas de los asientos registrales, con la finalidad de hacer constar su existencia (artículo 87).

Por último, es necesario recalcar que la Ley al hacer mención de la publicidad lo ha querido hacer refiriéndose a esta como un servicio público, es decir, como la característica que tiene el Registro de ser público y la posibilidad de que cualquier usuario pueda hacerse del conocimiento de su contenido a través de los medios que se han dispuesto. La tradicional acepción de publicidad, como característica jurídica del Registro, se reserva para los principios de fe pública y legitimación.

B. INSCRIPCIÓN

La fracción II del artículo 12 de la Ley Registral define al principio de Inscripción, en los siguientes términos:

“Es el principio por el cual el registro está obligado a asentar los actos que determine la Ley, y que solo por ésta circunstancia, surten efectos frente a terceros”.

Tradicionalmente se ha definido como aquel principio mediante el cual se determina el alcance jurídico de las inscripciones que se practican.⁷

⁷ GARCÍA GARCÍA, José Manuel, *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*, t. I, Civitas, España, 1988, pp. 539-540.
DR © Universidad Nacional Autónoma de México,
Instituto de Investigaciones Jurídicas

De manera contraria a la exposición original de este principio, la Ley lo regula como una obligación a cargo de la institución registral consistente en la realización de los asientos que ella determine. La parte final de la definición rescata la verdadera esencia de este principio al recalcar el efecto de oponibilidad de la inscripción.

La definición que la Ley da del Registro Público de la Propiedad nos indica que uno de sus fines es el de dar publicidad a los actos jurídicos a través de la inscripción de los mismos (artículo 2 de la Ley Registral).

La Ley faculta a los registradores para que, dentro del proceso registral y previa calificación, inscriban los documentos que para tal efecto se les presenten (artículo 9 II, III, V de la Ley Registral).

Como parte de la fundamentación legal del principio de inscripción, el artículo 12, último párrafo de la Ley Registral señala que la seguridad jurídica proporcionada por el Registro se basa en la inscripción o anotación de un título auténtico, y por tanto, el registrador está obligado a realizar la referida inscripción o anotación. Se precisa, que las causas de suspensión y denegación son excepcionales y de aplicación estricta, por lo que no podrán ser otras que las que se precisan en la Ley y el Código Civil.

Independientemente de los comentarios que se puedan hacer sobre si se siguen al pie de la letra los lineamientos para la calificación legal de los instrumentos que se ingresan para su inscripción, es importante resaltar que de la forma en la que se ha planteado el principio de inscripción en la Ley, fracción II del artículo 12, parece entrar en contradicción con el principio de legalidad que se enuncia en la fracción VIII, veamos porque.

El Registro Público no puede aceptar cualquier documento que sea inscribible o anotable y por tanto hacer de este un asiento, como lo pretende la fracción II del artículo 12, es necesaria la previa calificación que sobre este debe realizarse (fracción VIII del mismo artículo 12) para determinar si es posible su entrada al Registro. La institución registral debe constituir un filtro que haga posible que solamente los actos jurídicos sobre inmuebles, en los que se hayan observado todas las formalidades que la ley sustantiva les exige, tengan acceso al Registro. Por este motivo, se debe replantear la definición que utiliza la Ley Registral para añadir que el Registro Público está obligado a realizar la inscripción de los títulos que determine la ley previa calificación que se haga de ellos, para así estar en congruencia con lo que dispone el principio de legalidad.

Más adelante, en el artículo 13, encontramos la verdadera esencia del principio de Inscripción:

“La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos, por lo tanto no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes”.

Esta disposición es la que determina el alcance de la inscripción en nuestro sistema, el de ser meramente declarativa, el derecho nace o se transmite

fuera del Registro. La trascendencia y utilidad del principio de inscripción se concreta en determinar los alcances jurídicos de los asientos registrales.

Los asientos que se practican en el Registro son los siguientes: notas de presentación; anotaciones preventivas; inscripciones: cancelaciones; rectificaciones (artículo 48 de la Ley Registral).

Notas de presentación son aquellas que se realizan en virtud del aviso preventivo que debe presentarse por el notario o autoridad judicial ante la cual se esté por otorgar un acto jurídico por el cual se cree, transmita, modifique o extinga un derecho real, regulado por el artículo 3016 del Código Civil; en el derecho hipotecario español, en donde no existe el aviso preventivo, se le denomina nota de presentación a aquella que realiza el funcionario encargado de recibir el documento inscribible para su calificación, a manera de prevención y guarda de la prelación en el proceso registral que está a punto de comenzar. En cuanto a su naturaleza, es prácticamente la misma que la de una anotación preventiva, pues son de carácter transitorio y su utilidad fundamental es la de otorgar prelación a un derecho real.

Las anotaciones preventivas son aquellos asientos de carácter transitorio que tienen como finalidad el prevenir a los terceros de alguna circunstancia determinada tales como embargos, demandas, fianzas, etcétera.

Las inscripciones son aquellos asientos de carácter permanente que amparan un derecho. En cuanto a los actos jurídicos que deben inscribirse en el Registro la Ley dispone en su artículo 64, que son entre otros: las transmisiones de propiedad sujetas a condición suspensiva o resolutoria, la reserva de dominio, los fideicomisos traslativos y de garantía, la prenda de frutos pendientes, las afectaciones y limitaciones en virtud de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, etcétera.

Las cancelaciones son aquellos asientos que extinguen una inscripción previa.

Como innovación de la Ley se introduce el término “rectificaciones” para aquellos asientos generados a raíz de la necesidad de subsanar un error material o de concepto.

C. ESPECIALIDAD O DETERMINACIÓN

La Ley dispone en su fracción III, artículo 12, lo siguiente:

“Principio en virtud del cual, el registro realiza sus asientos precisando con exactitud los derechos, los bienes y los titulares”.

El principio de especialidad es la garantía de la necesaria individualización de los derechos, personas y bienes en el Registro.

La exacta determinación de las fincas y los gravámenes hipotecarios se introdujo en los modernos sistemas registrales con el propósito de evitar las

hipotecas ocultas y las universales, es decir, aquellas que se imponían sobre la totalidad de los bienes.⁸

La Ley dispone cuales son los datos esenciales que debe contener el folio real electrónico que ampare una finca, como son la descripción, la calle y número oficial, la delegación, colonia, superficie, medidas y colindancias, etc. (artículos 21 y 65 de la Ley Registral), se señalan los datos mínimos que deben contener los asientos: número y fecha de entrada, datos de identificación del documento presentado, acto jurídico, los otorgantes y sus generales, y el nombre y firma del registrador (artículo 25 de la Ley Registral).

Relacionado también con este principio, la Ley prevé los elementos que deberán contener las anotaciones preventivas derivadas de las ordenes judiciales, las fianzas y las ordenes de amparo (artículos 51, 56 y 65 de la Ley Registral).

El principio de especialidad o determinación tiene su aplicación durante el procedimiento registral, se trata de un requisito previo a la inscripción.

D. CONSENTIMIENTO

El siguiente principio, definido en la fracción IV del artículo 12 de la Ley:

“Consiste en la necesidad de la expresión de la voluntad acreditada fehacientemente de quien aparece inscrito como titular registral de un asiento, a efecto de que se modifique o cancele la inscripción que le beneficia”.

El principio del consentimiento fue acogido en la doctrina registral mexicana por influencia de los estudios hipotecarios españoles y hoy en día forma parte del catálogo que dispone la Ley. Incluso en la doctrina registral o hipotecaria española no es aceptado de forma unánime.

Los doctrinarios españoles relatan que este principio tiene sus orígenes en el derecho alemán, que fue a su vez inspirador en la redacción de la Ley hipotecaria de 1861. En el sistema alemán, la creación, transmisión y extinción de los derechos reales opera al momento de su inscripción registral. Se trata de un sistema en donde los efectos de los asientos son de carácter constitutivo. Para que operen cualquiera de dichos efectos no es suficiente el acto jurídico que les de causa a ello, en adición es necesario un acuerdo o declaración de voluntad, según sea el caso, que tenga como objeto precisamente la modificación del derecho real en el plano registral.⁹ Por ejemplo, no es suficiente con que se haga constar un contrato de compraventa, se precisen los objetos, cosa y precio, para que registralmente exista el cambio de pro-

⁸ ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio, *Derecho Inmobiliario Registral*, 2a. ed., Comarés S.L., España, 2006, p. 3.

⁹ GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, Jerónimo, *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*, t. I, Aranzadi, España, 2009, pp. 503-504.

pietario; es además necesario que el vendedor acuerde con el comprador que este último se constituirá en el nuevo titular registral del inmueble transmitido. Esa manifestación de voluntad que tiene como finalidad operar el cambio de titular registral o que bien, tratándose de otros derechos reales, pretende afectar el derecho registralmente, como el gravamen hipotecario, ha sido denominado consentimiento real.

En nuestro Derecho, basta con la conformación del acto jurídico para que opere la transmisión de propiedad, esta se da por efectos obligacionales y no reales, ni mucho menos, registrales.

Salvo los casos que se mencionan en seguida, no se encuentra en nuestro Derecho civil disposición alguna que disponga que el titular registral de un inmueble deba manifestar su consentimiento a efecto de que se modifique de alguna forma la inscripción que le favorece.

En el caso de los asientos registrales de cancelación, estos sí requieren de la declaración de voluntad de la persona a cuyo favor se ha realizado la inscripción. El fundamento de ello se encuentra en los artículos 3030 y 3031, ambos del Código Civil, y en los artículos 76 y 77 de la Ley Registral.

La realización de los asientos de rectificación, cuando estos no procedan de oficio, deberán ser hechos a petición del afectado y por tanto, previo consentimiento (artículo 70 de la Ley Registral).

Confrontando el contenido del principio de consentimiento, tal cual está regulado el día de hoy por la Ley Registral, con el espíritu del tracto sucesivo, puede apreciarse que la existencia de este último hace inútil la del primero. Precisamente lo que cuida el tracto sucesivo, es que sea quien aparece como titular registral el único que pueda comparecer en un acto jurídico que pretenda modificar una inscripción que le favorece.

Por último, este principio encuentra su aplicación dentro del procedimiento de inscripción, por lo que se trata de un requisito previo a ella.

E. TRACTO SUCESIVO

El tracto sucesivo en la nueva Ley: “Es la concatenación ininterrumpida de inscripciones sobre una misma unidad registral, que se da desde su primera inscripción, la cual asegura que la operación a registrar proviene de quien es el titular registral”, según indica la fracción V del artículo 12.

El tracto sucesivo es una de las seguridades jurídicas que proporciona el Registro Público de la Propiedad. En virtud de este, los títulos que se pretendan inscribir o anotar deberán ser otorgados por quien previamente aparezca en el Registro Público como titular del derecho que se transmite o afecta.

Al principio de tracto sucesivo también se le conoce como principio de previa inscripción ya que, como lo previene el Código Civil en el artículo 3019, “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 perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación”. Salvo la inmatriculación, no existe en nuestro sistema registral otra excepción al requisito de previa inscripción.

Es labor del registrador verificar que se cumpla con la previa inscripción, así lo dispone la fracción VII del artículo 42 de la Ley. En dicha fracción se reproduce prácticamente el mismo texto del artículo 3019 del Código Civil, resaltando que tracto sucesivo implica que para inscribir o anotar cualquier título debe constar previamente inscrito o anotado el derecho del otorgante.

El requisito de previa inscripción, trae como consecuencia que en los antecedentes registrales se proyecte la concatenación ininterrumpida de inscripciones, al menos las de propiedad, que aseguran la titularidad registral de determinado sujeto.

Resulta inadecuado a nuestro parecer que el legislador haya definido al principio de tracto sucesivo como una concatenación ininterrumpida de actos y no como un requisito previo a la inscripción, ya que esta es su verdadera aplicación práctica.

El tracto sucesivo es un requisito previo a la inscripción o anotación de un documento.

F. ROGACIÓN

La fracción VI del artículo 12 de la Ley dispone que: “Es un principio que implica que el Registrador no puede actuar de oficio sino a petición o instancia de parte interesada”.

Para solicitar el trámite registral, conforme al procedimiento de presentación física, se debe presentar junto al documento a registrar una solicitud de entrada y trámite (artículos 30, 40 y 41 de la Ley Registral). Los efectos de esta solicitud serán estudiados en el apartado correspondiente al principio de prioridad o prelación.

Dispone la Ley que el registrador solamente inscribirá o anotará lo que expresamente se le solicite y sea inscribible, por lo que no podrá actuar de oficio, salvo las excepciones previstas en la Ley y el Código (segundo párrafo del artículo 44 de la Ley Registral).

¿Qué sucederá en el caso de presentarse un documento que contenga varios actos inscribibles y de uno o de algunos de ellos no se solicite la inscripción de forma expresa? El registrador no puede inscribir de oficio, pero sí puede suspender la inscripción del documento para que el solicitante del servicio aclare lo pertinente (artículo 43 de la Ley Registral). Lo anterior sin perjuicio de que, si es posible jurídicamente, se solicite la inscripción parcial del documento (artículo 57 de la Ley Registral).

El principio de rogación encuentra algunas excepciones en nuestra nueva Ley Registral. La más importante es la prevista al respecto de las rectificaciones que deberán realizarse de oficio, siempre y cuando el error pueda ser

subsano por el mero cotejo de los antecedentes que obran en el Registro o se trate de un asiento realizado en folio electrónico que no le corresponde (artículos 70 y 71 de la Ley Registral).

G. PRIORIDAD O PRELACIÓN

La fracción VII del artículo 12 de la Ley lo define como el “Principio que implica que la preferencia entre derechos sobre una finca se determine por el número de entrada que otorgue el Registro, que se basará en el día, hora, minuto y segundo de su presentación ante la ventanilla, lo que determinará la preferencia y el rango, con independencia de la fecha de otorgamiento del documento”.

En el Derecho, el que es primero en tiempo es primero en derecho, según dicta un principio casi generalizado. Tratándose de derechos reales que deben ser inscritos en el Registro, quien primero inscribe, es primero en derecho. El Registro Público protege a través de la preferencia, la diligencia de aquel que ostenta un derecho y lo presenta para su inscripción.

La doctrina hipotecaria española distingue entre dos especies del principio de prioridad o prelación, a la primera se le denomina prioridad preferente y a la segunda se le llama prioridad excluyente. La prioridad preferente se encarga de determinar el rango o puesto que ocuparán dos derechos que pueden coexistir sobre una misma finca en virtud del momento de su presentación ante el Registro Público. La prioridad excluyente, por contra, provoca la denegación de la inscripción al título que se oponga totalmente o sea incompatible con lo que ya se encuentra registrado, como por ejemplo, un instrumento que contenga la transmisión de propiedad realizada por quien ya lo había hecho anteriormente.¹⁰ La preferencia a la que alude la fracción VII del artículo 12, se da solo sobre derechos que puedan coexistir al mismo tiempo sobre un inmueble, como lo es, por ejemplo, el derecho real de hipoteca. De estar frente a dos derechos que no puedan coexistir, por ejemplo, la totalidad del derecho real de usufructo constituido a favor de dos personas distintas, estaremos frente a un supuesto de denegación del trámite por incompatibilidad tal y como lo señala la fracción V del artículo 42 de la Ley Registral, a este supuesto se le conoce en la doctrina española como prioridad excluyente. La prioridad excluyente es un filtro de los documentos que se presentan para su inscripción o anotación en el Registro Público de la Propiedad, disposiciones que se aplican durante el proceso de inscripción, previamente a esta. Por otro lado, la prioridad preferente, de la que trata la fracción VII del artículo 12 de la Ley Registral, surte sus efectos una vez ya inscrito el instrumento.

¹⁰ GARCÍA GARCÍA, José Manuel, *op. cit.*, p. 543.

Actualmente, el sistema informático bajo el que se gestiona el procedimiento de inscripción, no permite la práctica de ningún asiento si previamente se encuentra en proceso otro título o documento sobre el mismo inmueble a pesar de que no exista incompatibilidad entre ellos.

La Ley Registral no regula el contenido jurídico de la prelación registral pues la parte sustancial se sigue normando en el Código Civil, artículos 3013 al 3017, por lo que no encontramos mayor innovación en el tema. Cabe recordar que en nuestro sistema registral mexicano la preferencia entre derechos se determina en virtud del momento en el que se presenta la anotación preventiva que con motivo de ellos se haya ingresado.

La regulación que hace la Ley del principio de prioridad es en el aspecto procedimental, se prevé en las atribuciones del registrador el realizar la calificación teniendo en consideración el “turno” del documento, el cual se determina por la fecha y hora de su ingreso (fracción VII del artículo 9 de la Ley Registral); se regula la solicitud de entrada y trámite, física o electrónica, que una vez sellada por el Registro tiene la función de servir como elemento probatorio de la prelación de los documentos ingresados (artículo 30 de la Ley Registral).

H. LEGALIDAD

La Ley Registral lo define en la fracción VIII del artículo 12 de la siguiente manera:

Este principio también conocido como principio de calificación registral, consiste en la función atribuida al Registrador para examinar cada uno de los documentos que se presenten para su inscripción y para determinar no solo si es de los documentos susceptibles de inscribirse sino también si cumple con los elementos de existencia y validez satisfaciendo los requisitos legales que le otorgan eficacia; y en caso afirmativo, llevar a cabo la inscripción solicitada, o en su defecto suspender el trámite si contienen defectos que a su juicio son subsanables o denegarla en los casos en que los defectos sean insubsanables.

El siguiente principio, se denomina principio de legalidad o de calificación. El Registro Público de la Propiedad tiene como finalidad garantizar que los documentos que se inscriban o se anoten se hayan otorgado bajo todos los requisitos que los ordenamientos vigentes exigen ya que existe un funcionario calificado, denominado registrador, el cual tiene a su cargo el estudio, análisis y decisión de si un instrumento es susceptible de inscripción o anotación.

El estudio tradicional de este principio se divide en dos vertientes. La primera se refiere a los documentos que se pueden inscribir o anotar en el Registro, estamos ante el principio de legalidad en su acepción de titulación auténtica. Por regla general solamente los documentos auténticos (escrituras públicas, resoluciones judiciales) pueden tener acceso al Registro Público de

la Propiedad (artículo 3005 del Código Civil). El documento presentado requiere ser examinado previamente a su inscripción por el registrador, quien deberá verificar que el instrumento cumpla con todos los requisitos que la calificación extrínseca le requiere (artículo 42 de la Ley Registral), a esta segunda vertiente se le denomina legalidad en su acepción de calificación.

La calificación integral de los instrumentos que ingresan al registro es la atribución más importante del registrador (fracciones II y III del artículo 9 de la Ley Registral). Actualmente, para ser registrador se requiere ser licenciado en derecho y cumplir con los requisitos que establece el Reglamento (artículo 10 de la Ley Registral). Como parte de la modernización de la institución registral se regula en la Ley, en el Título Segundo, las bases del Servicio Profesional de Carrera Registral, el cual tiene como principal cometido el capacitar a los funcionarios que desarrollan esta función.

I. LEGITIMACIÓN

La publicidad registral no se limita a la expedición de certificaciones y constancias. El servicio público que presta el Registro Público, permite a la población conocer la situación en la que se encuentra un inmueble. La información sobre quien es el propietario, si el inmueble está hipotecado, o presenta alguna limitación, es de libre acceso, es pública. Este atributo conduce a consecuencias jurídicas muy importantes, verdaderas garantías del orden jurídico normativo del tráfico inmobiliario.

El principio de legitimación es una de las manifestaciones principales de la publicidad registral, en virtud de este principio dispone la Ley que “[...] prevalece lo inscrito mientras no se pruebe su inexactitud” (fracción IX del artículo 12 de la Ley Registral).

El principio de legitimación registral se ha definido como aquel en cuya virtud se presume que lo registrado es exacto en tanto no se demuestre lo contrario.¹¹ Con apoyo de la presunción otorgada, el titular del derecho inscrito se encuentra legitimado para actuar en el tráfico jurídico como tal.¹²

Para acreditar la inexactitud, será necesario entablar una demanda en contra del titular del derecho inscrito, cuya finalidad deberá ser la de cancelar la inscripción practicada (artículo 14 de la Ley Registral).

La legitimación registral faculta al titular del derecho inscrito para desenvolverse en el tráfico jurídico inmobiliario, como ya apuntamos. Otorga al titular de la inscripción las presunciones de que su derecho existe en la forma en la que se expresa en el asiento relativo. En cuanto a la posesión, a través de la legitimación se presume que el que aparece inscrito como propietario, es también poseedor del inmueble. La inscripción en la que se funda su derecho se presume exacta y veraz a menos de que se acredite lo contrario.

¹¹ CANO TELLO, Celestino, *op. cit.*, p. 288.

¹² GARCÍA GARCÍA, José Manuel, *op. cit.*, p. 540.

La legitimación es una consecuencia jurídica de la inscripción y de la publicidad. La Ley Registral ha sido parca al definir este principio puesto que ha dado únicamente una de sus características.

J. FE PÚBLICA

Uno de los efectos jurídicos más importantes de la publicidad es el de beneficiar al que ha contratado amparado en el contenido del Registro.

Aquel que adquiere de quien aparece en el Registro Público con facultades suficientes para transmitirle o constituir a su favor un derecho, debe ser mantenido en su adquisición a pesar de que posteriormente se resuelva el derecho del transmitente, siempre y cuando dicha resolución no provenga de causas que consten en el asiento del mismo Registro. Esto solo es aplicable a contratos traslativos de dominio de carácter oneroso, los que reciben una transmisión gratuita, deben hacer valer los derechos que a sus transferees hubiesen correspondido. El fundamento se encuentra en el artículo 13 de la Ley Registral.

El tercero registral es aquel quien adquiere, confiado en la garantía de la publicidad, de quien aparece en el Registro con facultades para transmitirle.

La Ley Registral se aparta de la exposición tradicional de este principio al disponer en la fracción X del artículo 12 lo siguiente:

“Por el principio de fe pública registral se presume, salvo prueba en contrario, que el derecho inscrito en el Registro existe y pertenece a su titular en la forma expresada en la inscripción o anotación respectiva”.

La definición del principio de fe pública registral que propone la Ley rescata uno de los caracteres distintivos del principio de legitimación, como ya hemos visto. Consideramos que la confusión se ha dado en virtud de que la fe pública registral y la legitimación son ambas consecuencias de la publicidad.