

CONSIDERACIONES PARA LA DETERMINACIÓN DEL ALCANCE DEL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO EN MATERIA MERCANTIL

GUILLERMO OLIVER BUCIO*

SUMARIO: I. Motivación. II. Existencia, concepto y alcance del principio de tracto sucesivo en la materia inmobiliaria. III. Alcance del principio de tracto sucesivo en materia mercantil. IV. Conclusión. V. Bibliografía.

I. MOTIVACIÓN

Uno de los fines del Estado es brindar seguridad jurídica a su población, para lo cual crea instituciones que lo ayuden en esa labor.

La institución o figura notarial se encuentra inmersa dentro del tema de la tutela de la seguridad jurídica que debe brindar el Estado a su población. Así, el Estado le reconoce a un particular llamado Notario, la capacidad y conocimientos suficientes, mediante el otorgamiento de la patente correspondiente, para que ante el Notario se otorguen instrumentos públicos que brinden seguridad jurídica a la población.

Mediante la publicidad de las relaciones jurídicas también se obtiene seguridad jurídica, por lo que el Estado ha creado la institución del Registro Público cuya finalidad es, precisamente, darle publicidad a las situaciones jurídicas que la ley considera que deben tenerla para que sean oponibles a terceros, es decir, que surtan efectos en contra de ellos.

Lo anterior nos encuadra en la institución del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

Al efecto, en la Exposición de Motivos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, se puede leer lo siguiente:

* Notario Público Número 246 del DF.

Que es un propósito general del Plan Nacional de Desarrollo, la reorientación de las instituciones, a efecto de abatir los problemas que inducen y obstruyen la prestación de los servicios de justicia y seguridad...

... Que la realización de los actos jurídicos relativos al patrimonio inmobiliario y mobiliario de los habitantes del Distrito Federal, así como la integración de personas morales en los términos de la legislación civil, requiere de una publicidad adecuada, para surtir sus efectos jurídicos frente a terceros, a fin de otorgar la debida certeza y seguridad jurídica, tanto a los titulares registrales como a todos aquellos que están obligados a respetar los derechos generados por éstos;...

El propio artículo 1º. de dicho Reglamento establece que:

El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.

Históricamente, el concepto de registro público ha estado vinculado con el derecho inmobiliario, particularmente con el hipotecario por la necesidad de evitar la clandestinidad y consecuente inseguridad en el tráfico jurídico inmobiliario. No obstante, el concepto ha evolucionado para entender a la Publicidad como toda actividad que tiene por objeto o finalidad hacer público el conocimiento de una cosa, de un hecho o de una situación.

Chico y Ortíz, aplicando el concepto de Publicidad a lo jurídico, establece que es:

aquel requisito que, añadido a los que rodean a las situaciones jurídicas, asegura frente a todos la titularidad de los derechos y protege al adquirente que confía en sus pronunciamientos, facilitando de esta manera el crédito y protegiendo el tráfico jurídico.¹

Tanto el Registro Público de la Propiedad como el del Comercio, tienen las notas comunes, en nuestro derecho, de ser públicos, declarativos y su principal efecto es la oponibilidad del acto inscribible frente a terceros.

En materia inmobiliaria, el artículo 3,007 del Código Civil local establece que:

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

¹ CHICO Y ORTÍZ, José María, *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, Tomo I, Marcial Pons, Madrid, 2000. Se sigue al autor en el capítulo VII sobre la publicidad registral y el capítulo XIV sobre el tracto sucesivo, págs. 179 a 198 y 331 a 348. Por simplificación toda referencia al derecho español se tomó del citado autor.

El artículo 3,008 del referido ordenamiento indica que:

La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.

Ya mencionábamos el artículo 1º. del Reglamento el cual establece que:

El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.

En materia mercantil, el artículo 16 del Código de Comercio establece, en su fracción segunda lo siguiente:

Todos los comerciantes, por el hecho de serlo, están obligados:

...

II. A la inscripción en el Registro Público de Comercio, de los documentos cuyo tenor y autenticidad deben hacerse notorios;...

En su artículo 18 se indica que:

En el Registro Público de Comercio se inscriben los actos mercantiles, así como aquellos que se relacionan con los comerciantes y que conforme a la legislación lo requieran...

En el artículo 27 se dice que:

La falta de registro de los actos cuya inscripción sea obligatoria, hará que éstos sólo produzcan efectos jurídicos entre los que lo celebren, y no podrán producir perjuicio a tercero, el cual sí podrá aprovecharse de ellos en lo que le fueren favorables.

Y el artículo 31 (en su actual redacción y que analizaremos con detalle más adelante) dice que:

Los registradores no podrán denegar la inscripción de los documentos mercantiles que se les presenten, salvo cuando:

I. El acto o contrato que en ellos se contenga no sea de los que deben inscribirse;

II. Esté en manifiesta contradicción con los contenidos de los asientos registrales preexistentes, o

III. El documento de que se trate no exprese, o exprese sin claridad suficiente, los datos que deba contener la inscripción...

El artículo 2 del Reglamento indica que:

El Registro Público de Comercio tiene por objeto dar publicidad a los actos mercantiles, así como aquellos que se relacionan con los comerciantes y que conforme a la legislación lo requieran para surtir efectos contra terceros...

No obstante lo anterior, es claro para todos que la razón de ser, fundamentos, lineamientos, regulación y dinámica del derecho civil es completamente distinta a la del derecho mercantil, ya que éste último, en esencia, es sumamente ágil para poder estar a la altura de la rapidez con que se mueve el comercio. Por lo tanto, se plantea si se puede estructurar un Registro Público de Comercio sobre las mismas bases que el Registro Público de la Propiedad, aún reconociendo que ambos sirven a la publicidad como un medio de acrecentar la seguridad jurídica. En el caso que nos ocupa, si se pueden aplicar los principios registrales del derecho inmobiliario tal cual al derecho mercantil.

En concreto, la hipótesis del presente trabajo consiste en analizar si el principio registral del tracto sucesivo, tradicionalmente aplicado a la materia inmobiliaria, existe o no en la materia mercantil, y de existir, resolver si se puede aplicar exactamente igual en ambas materias.

II. EXISTENCIA, CONCEPTO Y ALCANCE DEL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO EN LA MATERIA INMOBILIARIA

Uno de los más acertados criterios para la definición de este principio lo mantiene Roca Sastre al decir que el principio del tracto sucesivo exige que el historial jurídico de cada finca figure en el Registro sin solución de continuidad. Es decir, que aparezca toda titularidad sobre la finca concatenada con la anterior y sucesiva, como eslabón de una cadena, de tal manera que el transmitente de hoy sea el adquirente de ayer, y el adquirente de hoy sea el transmitente de mañana.

El propio autor explica la razón de ser de ello y considera que todo régimen inmobiliario que adopte el sistema de inscripción por fincas y que tienda en la medida de lo posible al mayor paralelismo entre el contenido del Registro y la realidad jurídica extraregistral, no tiene más remedio que provocar que el historial jurídico de cada finca inmatriculada, respecto de los sucesivos titulares registrales que hayan adquirido el dominio o derecho real sobre la misma, figuren con plena continuidad ininterrumpidamente en su encadenamiento y adquisición.

Ahora bien, el tracto sucesivo tiene una serie de manifestaciones, pudiendo hablarse de un tracto sucesivo formal, otro material y otro abreviado, de la siguiente manera:

a) En la historia registral de cada finca, cada título llegado al Registro ha producido un asiento. La serie de títulos inscritos ha engendrado una cadena de asientos. A este rosario de asientos se le denomina *tracto sucesivo formal*.

b) Cada título inscrito y, por tanto, cada asiento lleva un titular: un sujeto de

derecho a quien se atribuyen los derechos inscritos. La serie de títulos inscritos ha producido una genealogía de titulares. A esto se le llama *tracto sucesivo material o sustantivo*.

c) Normalmente tracto sucesivo material y formal coinciden, esto es, cada título y cada titular tienen un asiento, una inscripción separada y especial. Por excepción, a veces, en un mismo asiento se pueden comprender varias transmisiones y, por tanto, varios actos. A esto se le llama *tracto sucesivo abreviado* y tiene un carácter excepcional y muy determinado en la legislación.

En un primer momento se circunscribió el tracto sucesivo a su aspecto formal, considerándolo un requisito previo a la inscripción: inscripción previa para poder inscribir. Posteriormente, se puso de relieve el otro aspecto del tracto sucesivo, el material, al conectarlo con el titular registral o titular que dispone, es decir, conectar la titularidad dispositiva en quien tuviera inscrito su derecho, situando a este principio como uno de los fundamentales y básicos del derecho registral inmobiliario.

Desde el punto de vista formal, este principio implica que al tiempo de procederse a registrar un acto inscribible resulte que la persona que en el mismo aparezca como disponente o perjudicado figure inscrita previamente o a la vez, como titular vigente del derecho en cuestión.

Desde el punto de vista material implica identificar la exigencia del principio con la facultad de disposición. En otras palabras, la mera titularidad registral confiere a la persona inscrita la facultad de disponer de su derecho inscrito, basada únicamente en el hecho de aparecer como titular registral del mismo, sin que la realidad extraregistral pueda limitar su poder.

El principio registral de tracto sucesivo obedece al concepto filosófico de causalidad, ya que sólo puede inscribirse la transmisión de lo que existe registrado previamente. Por tanto, no puede inscribirse un acto si no está inscrito antes el acto que le da origen, porque precisamente la inscripción previa es causa de la siguiente.

En ese tenor, debe haber una absoluta continuidad de tal manera que el transmitente de hoy sea el adquirente de ayer y el adquirente de hoy sea el transmitente de mañana, todo respecto de la unidad básica registral llamada finca.

Por tanto, no basta entender el aspecto formal del tracto sucesivo como la mera previa inscripción de un acto inscribible determinado, sino que ese acto previo inscribible es causa determinante del siguiente, de tal forma que el segundo no puede entenderse sin el primero. Lo cual se entiende perfectamente cuando nos imaginamos actos jurídicos inscribibles que inciden en la materia inmobiliaria, no así, para la materia mercantil, como se verá más adelante.

En materia inmobiliaria consideramos que nuestro Código Civil sigue en

gran medida a la Ley Hipotecaria Española, la cual en su artículo 20 establece lo siguiente:

Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.

Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el expresado derecho y no se acredite fuera inscribible con arreglo al art. 205, los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el art. 96 de esta Ley.

No será necesaria la previa inscripción o anotación a favor de los mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes.

Tampoco será precisa dicha inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos: 1º. Cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste. 2º. Cuando vendieren o cedieren a un coheredero fincas adjudicadas pro-indiviso a los vendedores o cedentes, pero en la inscripción que se haga habrá de expresarse dicha previa adjudicación pro-indiviso con referencia al título en que así consta. 3º. Cuando se trate de testimonios, de autos de adjudicación o escritura de venta verificada en nombre de los herederos del ejecutado en virtud de ejecución de sentencia, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante. Cuando en una partición de herencia, verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste los bienes que aquél correspondan, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas.

En dicho artículo se contiene la esencia del concepto de tracto sucesivo en el derecho español, y como veremos adelante, tiene importancia para la interpretación del mismo concepto en el derecho mexicano.

Como se desprende de la lectura del primer párrafo, tres aspectos hay que tomar en consideración:

a) En el aspecto subjetivo, la inscripción previa debe constar a favor de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos; es decir, que haya identidad absoluta entre la persona que otorgue o contra la cual se dirija el acto inscribible y la que aparezca como titular en el Registro.

b) En el aspecto objetivo, lo que debe estar inscrito es el derecho de la persona que otorga la transmisión o el gravamen, haciendo referencia a la identidad

entre el derecho, tal y como consta en el título, y la inscripción, de un lado, y entre la finca y el asiento registral, por otro. También, se aplica a aquellos actos y contratos que impliquen una transferencia o gravamen, declarativos, modificativos y extintivos.

c) En el aspecto formal, se entiende que se refiere a cualquier clase de asiento, principalmente anotación o inscripción.

En el segundo párrafo se contiene la base del concepto de denegación y en el tercer párrafo la del concepto de suspensión.

En los dos últimos párrafos del citado artículo 20, parte de la doctrina española encuentra la existencia de ciertas excepciones al principio de tracto sucesivo; sin embargo, otra parte importante entiende que, en rigor, no se da ninguna excepción propiamente dicha; al menos en el sentido de truncamiento de tracto, o sea, en el de permitir que se inscriba un acto de transmisión, gravamen, etcétera, sin que el mismo guarde la más remota relación con el contenido registral entonces existente.

Lo que ocurre es que el principio de tracto sucesivo actúa normalmente o por regla general, en su manifestación de tipo formal, o sea, como requisito de previa inscripción (cada acto dispositivo ha de constar en un asiento propio o destinársele una inscripción separada, sin que en un mismo asiento consten varias disposiciones concatenadas), de manera que un acto dispositivo no puede inscribirse sin que previamente ya esté registrado en su propio asiento el acto en virtud del cual adquirió quien en aquel otro acto dispositivo aparece como titular disponente. Pero este eslabonado formal (un asiento por acto registrable) no siempre precisa cumplirse, ya que existen ciertos supuestos en que es permitido que en una misma inscripción consten varios actos dispositivos a la vez, destacándose el último de ellos, que es el que constata la titularidad vigente registral (tracto sucesivo comprimido o abreviado), así como se dan otros casos en los cuales el encadenamiento, que constituye la esencia íntima del principio de tracto, se cumple de una manera especial (modalidades de tracto sucesivo).

Al efecto, veamos algunos artículos del Código Civil para el Distrito Federal.

ART. 3019.—Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación.

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 sólo se hubiere extendido el asiento de presentación

tampoco podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresado, mientras el asiento esté vigente.

ART. 3021.— fracción V. 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 de registro...

De los artículos anteriores, entre otros, resulta evidente la gran similitud del principio de tracto sucesivo como lo entiende el Código Civil para el Distrito Federal, con la redacción de la Ley Hipotecaria Española, por lo que, de alguna manera, podemos aplicar la interpretación y doctrina extranjera a nuestro derecho.

Así las cosas, el principio de tracto sucesivo, como lo hemos analizado, tiene su razón de ser principalmente en materia inmobiliaria dado que lo que interesa es la perfecta continuidad entre los actos de disposición o de gravamen que otorga una persona, como titular registral, respecto de la unidad básica registral llamada finca, la cual, en principio, es sinónimo de predio o suelo.

En conclusión y como ya dijimos antes, el principio registral de tracto sucesivo en materia inmobiliaria, obedece al concepto filosófico de causalidad, ya que sólo puede inscribirse la transmisión, disposición o gravamen de lo que existe registrado previamente. Por tanto, no puede inscribirse un acto si no está inscrito antes el acto que le da origen, porque precisamente la inscripción previa es causa de la siguiente.

III. ALCANCE DEL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO EN MATERIA MERCANTIL

El principio registral de tracto sucesivo como se ha enunciado en el punto anterior, sólo aplica en materia inmobiliaria y en materia mercantil no existe con igual contenido, ya que los actos, contratos o documentos a inscribir se reputan respecto de una persona moral, como unidad básica registral, y no aplica en este caso el concepto de “transmisión de derechos o transmitente de la titularidad registral”, “acto dispositivo o de gravamen” sino solo la obtención de la publicidad de ciertos actos que por ley la requieran para ser oponibles a terceros, atribuidos siempre a la persona moral en cuestión, ya sea en su beneficio o perjuicio.

Por lo tanto, los aspectos formal, material y abreviado del tracto sucesivo en materia inmobiliaria no pueden entenderse igual en la materia mercantil.

El aspecto formal no puede entenderse igual en la materia mercantil ya que

la inscripción previa o los asientos previos sólo deben ser analizados con la finalidad de estar en posibilidad de atribuir el acto objeto de la actual inscripción a una determinada persona moral, como unidad básica registral, por lo que en todo caso, el documento objeto de inscripción deberá hacer referencia al antecedente registral, salvo que se trate de primera inscripción, por no existir en este caso el concepto de “acto dispositivo o de gravamen”.

El artículo 49 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a materia mercantil, establece que:

Salvo los casos de inmatriculación... todo documento asentable hará referencia expresa a los antecedentes registrales, relacionando la última inscripción relativa al bien o derecho de que se trate y las demás que fueren necesarias para establecer una exacta correlación entre los contenidos del documento y los del folio respectivo

El aspecto material del tracto sucesivo en materia inmobiliaria, tampoco puede aplicarse a la materia mercantil, por la inexistencia en esta última del concepto de “titular registral que realiza un acto dispositivo o de gravamen”, ya que en materia mercantil, es determinante la naturaleza jurídica de la unidad básica registral, la cual es la persona moral como tal, lo cual implica que cualquier acto inscribible siempre se refiera a dicha persona moral ya que el titular registral coincide con la unidad básica registral a diferencia del derecho inmobiliario en donde la unidad básica registral es diferente al titular registral.

En ese orden de ideas, por ejemplo, no puede decirse que un administrador único “transmite su derecho o titularidad” al “nuevo designado y/o ratificado”, porque dicha designación y/o ratificación son actos que por conducto de sus órganos realiza la persona moral como unidad básica registral y que le afectan o benefician a sí misma y no a los órganos que la representan.

El aspecto breve del tracto sucesivo inmobiliario tampoco aplica a la materia mercantil, ya que éste únicamente es una simplificación de los dos anteriores aspectos.

En materia inmobiliaria habíamos concluido que el principio registral de tracto sucesivo obedece al concepto filosófico de causalidad, ya que sólo puede inscribirse la transmisión, disposición o gravamen de lo que existe registrado previamente. Por tanto, no puede inscribirse un acto si no está inscrito antes el acto que le da origen, porque precisamente la inscripción previa es causa de la siguiente.

Sin embargo, en materia mercantil, debemos concluir que no existe ningún principio filosófico de causalidad que obedecer, dada la identidad entre el concepto de unidad básica registral y titular registral, ni siquiera el aspecto formal

del tracto sucesivo como se entiende en materia inmobiliaria se puede aplicar a la mercantil, por las mismas razones.

Por lo tanto, consideramos un mero juego de palabras el decir que el principio de tracto sucesivo es inexistente en materia mercantil o que existe pero con alcances diferentes, cuando en éste último caso, tal vez estaríamos denominando con el mismo concepto gramatical a situaciones jurídicas completamente distintas.

En todo caso, ya sea que se quiera encuadrar el tema como el de inexistencia del concepto en materia mercantil o como el de existencia pero con alcances diferentes, lo cierto es que debemos establecer la reglas mínimas de interpretación del artículo 31 del Código de Comercio.

Recordemos la anterior redacción del indicado artículo “Los registradores no podrán rehusar, en ningún caso y por ningún motivo, la inscripción de los documentos mercantiles que se les presenten”, lo cual reconocía el principio de autonomía e independencia de cada asiento o inscripción. Dicho artículo estuvo en vigor hasta la reforma del 29 de mayo del 2000, que entró en vigor a los 9 días siguientes de su publicación en el *Diario Oficial de la Federación*, y que comentaremos en seguida.

El artículo 31 del Código de Comercio en su nueva redacción establece que:

Los registradores no podrán denegar la inscripción de los documentos mercantiles que se les presenten, salvo cuando:

- I. El acto o contrato que en ellos se contenga no sea de los que deben inscribirse;
- II. Esté en manifiesta contradicción con los contenidos de los asientos registrales preexistentes, o
- III. El documento de que se trate no exprese, o exprese sin claridad suficiente, los datos que deba contener la inscripción...

No obstante dicha redacción, se mantiene la regla general o principio, consistente en que cada asiento o inscripción es independiente y autónomo porque en el Registro de Comercio se inscriben los actos mercantiles que conforme a la legislación lo requieran y por excepción se puede denegar la misma exclusivamente en los casos señalados más adelante.

La fracción primera (Los registradores no podrán denegar la inscripción de los documentos mercantiles que se les presenten, salvo cuando: I. El acto o contrato que en ellos se contenga no sea de los que deben inscribirse), interpretada a *contrario sensu* nos lleva a afirmar que, en materia mercantil, por general, el registrador no puede denegar la inscripción de los documentos mercantiles que se le presenten. En sentido afirmativo, el registrador está obligado a realizar su inscripción.

En ese orden de ideas, basta con actualizar la hipótesis normativa prevista

en Ley y que establezca la obligatoriedad de la inscripción de un acto jurídico determinado, para que el Registrador esté obligado a hacerlo, ya que la inscripción es independiente y autónoma, en el sentido de que no es causal respecto de ningún acto previamente inscrito, por todo lo dicho anteriormente.

Las fracciones segunda y tercera (Los registradores no podrán denegar la inscripción de los documentos mercantiles que se les presenten, salvo cuando: I. El acto o contrato que en ellos se contenga ... II. Esté en manifiesta contradicción con los contenidos de los asientos registrales preexistentes, o III. El documento de que se trate no exprese, o exprese sin claridad suficiente, los datos que deba contener la inscripción), nos llevan a afirmar que, en materia mercantil, por excepción, el registrador puede denegar la inscripción de los documentos mercantiles que se le presenten, exclusivamente y como catálogo limitativo y no enunciativo, en los siguientes casos:

a. Primer caso de denegación: Cuando el acto o contrato que en ellos se contenga no sea de los que deben inscribirse, por lo que si se presenta algún documento de este tipo debe rechazarse, por ejemplo, el cambio de socios o accionistas, los poderes especiales, etcétera.

A *contrario sensu*, como ya dijimos arriba, si la ley prevé la inscripción de un acto en concreto, una vez realizada la hipótesis normativa, ello basta para que el registrador esté obligado a inscribir, sin buscar la causa de la inscripción en el acto previo inscrito, ya que la causa o razón de ser de la procedencia de la inscripción es la propia obligatoriedad de la inscripción prevista en la ley, lo que convierte a la inscripción o asiento en independiente y autónomo.

En función de ello, de forma enunciativa procede la inscripción:

- De cualquier reforma a los estatutos sociales, incluyendo cambios de nombre, domicilio, objeto, aumentos o disminuciones de capital, cláusula de extranjería, duración, etcétera, aunque no esté inscrita alguna reforma previa.
- La ratificación de cargos, funcionarios o poderes, aunque no esté inscrita previamente la designación.
- La revocación de poderes, aunque no esté inscrito previamente el otorgamiento.

b. Segundo caso de denegación: Cuando el documento mercantil presentado esté en manifiesta contradicción con los contenidos de los asientos registrales preexistentes, solo para el efecto de que el acto a inscribir no pueda referirse a una determinada unidad básica registral o persona moral, debido a dicha contradicción o al hecho de que no se haya cumplido algún requisito jurídico previo, de tal forma que el acto jurídico a inscribir no se pueda entender sin el anterior. Entender la idea de “manifiesta contradicción” de otra forma, sería

desvirtuar lo afirmado respecto de la fracción primera interpretada a *contrario sensu* como ya se dijo.

En función de ello, en forma enunciativa no procede la inscripción:

- De la aprobación del balance final de liquidación si previamente no consta inscrita la disolución de la sociedad y el nombramiento del liquidador.
- La constitución de una sociedad por escisión o fusión si previamente no consta inscrita la escisión o fusión.

c. Tercer caso de denegación: Cuando el documento de que se trate no exprese o exprese sin claridad suficiente, los datos que deba contener la inscripción, por lo que no puede cumplirse adecuadamente con la obligación legal de inscripción.

En función de ello, en forma enunciativa no procede la inscripción:

- Si en una fusión de sociedad no se indica cuál es la fusionante y cuál es la fusionada.

IV. CONCLUSIÓN

Se concluye que el principio de tracto sucesivo tal y como se entiende en la materia inmobiliaria no existe en la materia mercantil o, aún cuando exista gramaticalmente, no tiene el mismo contenido, como ha quedado establecido anteriormente.

V. BIBLIOGRAFÍA

Libros

- CASTÁN TOBEÑAS, José, *Derecho Civil Español, Común y Foral*, 11 ed., Reus, Madrid, 1981.
- CHICO Y ORTIZ, José María, *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, 2 tomos, 4a. ed., Marcial Pons, Madrid, 2000.
- MAZEAUD HENRI, Leon y Jean, *Lecciones de Derecho Civil*, Parte Segunda, 16 Tomos, Traducción de Luis Alcalá-Zamora y Castillo, EJE, Buenos Aires, 1960.
- RÍOS HELLIG, Jorge, *La Práctica del Derecho Notarial*, 5a. ed., McGraw-Hill, México.

Leyes

- Ley del Notariado para el Distrito Federal
- Código Civil para el Distrito Federal
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal
- Código de Comercio
- Reglamento del Registro Público de Comercio