

EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL ANTE LA INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS APÓCRIFOS

EUTIQUIO LÓPEZ HERNÁNDEZ*

SUMARIO: I. La fe pública registral. II. La inscripción de documentos apócrifos. III. La inscripción registral. Sus efectos. IV. La publicidad registral. V. La legitimación registral. VI. Casos en los que la legislación civil protege a los terceros adquirentes de buena fe. VII. Las inscripciones en base a documentos apócrifos deben ser declaradas nulas. VIII. Conclusiones.

I. LA FE PÚBLICA REGISTRAL

En lo relativo al Registro Público de la Propiedad, la fe pública registral, es uno de sus principios rectores. Dicho principio se enuncia en el sentido de que se deben de tener por existentes y válidos los derechos que se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

De ese principio deriva:

- a) Que el titular registral, puede disponer válidamente del derecho inscrito.
- b) Que la Ley protege al tercero adquirente de buena fe y a título oneroso del derecho inscrito, haciendo que prevalezca su derecho, aún cuando se hubiese anulado el título del enajenante.

Como el objeto de este trabajo, es determinar, si debe prevalecer ese principio de fe pública registral a favor de un tercero cuando éste ha adquirido un inmueble, pero teniendo como antecedente a un documento apócrifo inscrito, siguiendo a Bernardo Pérez Fernández del Castillo,¹ decimos que por tercero registral, se entiende a la persona física o moral:

* Notario Público 35 del DF.

¹ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Derecho Registral*, Editorial Porrúa, 8ª ed., México, 2003, pp. 70-79.

1. Que haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, un derecho real sobre un inmueble.

3. Que sea de buena fe. Esto es, que el adquirente no haya conocido los vicios de origen de los que adolecía el título inscrito o que hubiese conocido que ese título era contrario a la ley.

4. Que su derecho lo haya adquirido a título oneroso.

En el Código Civil del Distrito Federal, el principio de fe pública registral está reconocido de manera particular por dos artículos: el 3010, el cual establece que el derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo; y el 3009, que dispone que el Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro, no siendo esto aplicable a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley.

Por la aplicación del principio mencionado, en términos generales, cuando en un juicio del orden civil se dicta sentencia declarando la nulidad de una escritura de compraventa de un inmueble y de su correspondiente inscripción registral, tal sentencia, no afecta a un tercer adquirente que hubiese adquirido el inmueble a título oneroso, por tener la protección prevista en el referido artículo 3009 del Código Civil. En efecto, si bien, el artículo 3067 del Código Civil, establece que la autoridad judicial puede decretar la nulidad de las inscripciones o asientos registrales; por el principio de la fe pública registral, el tercero adquirente de un derecho sigue quedando protegido, pues el artículo 3068 del Código Civil, dispone que la nulidad no perjudicará el derecho anteriormente adquirido por un tercero protegido con arreglo al artículo 3009 del citado Código.

Don Ramón Sánchez Medal,² dice que los artículos 3007 y 3009 del Código Civil, despiertan dos ideas que mutuamente se complementan. El Art. 3007 suscita la idea de que el Registro es íntegro, o sea, que lo no inscrito no existe para el derecho, y a su vez el Art. 3009, evoca la idea de que el Registro es exacto, es decir, que lo inscrito es la verdad para el derecho, con los estrechos límites que le señalan el texto de los mismos preceptos.

II. LA INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS APÓCRIFOS

En la vida real, han ocurrido algunos casos realizados por organizaciones delictivas, a través de los cuales, se priva de su propiedad a personas propietarias de terrenos. El mecanismo es el siguiente: se elabora un documento apócrifo, esto es,

² SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los Contratos Civiles*, Editorial Porrúa, México, 1993, p. 558.

una supuesta escritura pública de compraventa, en la cual, supuestamente el propietario y titular registral vende su inmueble a una persona que ostenta su nombre e identificación correctos, o a una persona de la cual su nombre y su identificación relacionados en el documento también son falsos. Elaborado el instrumento apócrifo, se liquida realmente el impuesto sobre adquisición de inmuebles o bien, también se falsifican las supuestas declaraciones de pago, y luego se presenta el supuesto primer testimonio de la escritura, al Registro Público de la Propiedad, el cual lo inscribe. Posteriormente, el adquirente, o el supuesto nuevo adquirente, vende el terreno a un tercero, concurriendo ambos ante un notario público, ante quien se otorga realmente la escritura pública de compraventa. El tercero, ignora que el título de propiedad de su vendedor es falso y es totalmente ajeno a la operación ilícita de la elaboración del documento apócrifo.

El propietario original del inmueble, se entera de esa situación, cuando se da cuenta que en su terreno se está construyendo o se ha construido una casa o un edificio; es entonces que promueve juicio de nulidad tanto de la primera escritura de compraventa que es la apócrifa, como de la segunda escritura pública de compraventa, que sí es auténtica pues consta asentada en el protocolo del notario; demandando consecuentemente la nulidad de las inscripciones registrales de ambos documentos.

En estos casos de venta de inmuebles con base en documentos apócrifos, esto es, que tienen como antecedente a una escritura falsa, ¿debe el tercer adquirente ser protegido por el principio de fe pública registral consagrado en la ley?

Nosotros creemos que no, toda vez que el contrato de compraventa formalizado en escritura pública, mediante el cual adquiere el tercero de buena fe, es un contrato que se ha ejecutado en contravención de la Ley, pues tiene como presupuesto la comisión de un hecho delictuoso, como es el hecho de la elaboración de un documento apócrifo.

Para apoyar lo anterior, trataremos los efectos jurídicos de las inscripciones registrales.

III. LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL. SUS EFECTOS

En términos generales, nuestro Código Civil del Distrito Federal, es consensualista. Lo anterior está consagrado en el artículo 1796, que dice que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes al cumplimiento de lo pactado y a las consecuencias que según su naturaleza son conformes a la buena fe, al uso o a la ley.

Tratándose de enajenaciones, el artículo 2014, dice que en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los

contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural, ya sea simbólica; debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público.

Por otra parte, en lo relativo a la compraventa, el artículo 2249, establece que por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho; por su parte, el precepto 2316, señala que el contrato de compraventa no requiere para su validez, formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble, en tanto que el numeral 2320, expresa que si el valor del avalúo del inmueble excede de trescientas setenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública; y, finalmente, el artículo 2322 dispone que la venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero, sino después de registrada en los términos prescritos en este Código.

De lo anterior resulta, que el acto jurídico nace en el momento en que las partes expresan su consentimiento de celebrarlo. En consecuencia los derechos de las partes, surgen por el mero acuerdo y valen entre ellas, sin necesidad de inscripción registral.

Pero, en tratándose de bienes inmuebles, por una parte, el numeral 2322, dispone que la venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero, sino después de registrada en los términos prescritos en este Código, y por la otra, el artículo 3042, exige que los títulos relacionados con el dominio, posesión y demás derechos reales, deben de ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Sin embargo, de acuerdo con nuestra legislación civil, las inscripciones registrales, son declarativas, esto es, son forma de publicidad, en tanto que dan a conocer a terceros, la existencia de los derechos reales nacidos fuera del Registro. Lo anterior está previsto en el artículo 3008 del Código Civil que dice que la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.

Su consecuencia básica, es que lo inscrito produce efectos en favor o contra de terceros. En este sentido nuestra Institución del Registro Público de la Propiedad, sigue al sistema francés, el cual tiene, entre otras, las siguientes características:

1. La propiedad y los derechos reales sobre inmuebles se adquieren por el consentimiento entre las partes. (Artículos 1796, 2014, 2248, 2249 y 2322).
2. Las inscripciones registrales son declarativas: publicitan los derechos que han nacido fuera del Registro. (Artículo 3008).
3. La nulidad del título puede provocar la nulidad de la inscripción. (Artículo 3067).
4. La inscripción solo produce un efecto negativo, los actos jurídicos no inscritos no son oponibles ante terceros. (Artículo 3008).

5. Pueden existir dos propietarios sobre un mismo inmueble, el adquirente que no ha inscrito su título, y el enajenante que continúa con la propiedad registral.

La exigencia por parte de nuestro Código Civil del Distrito Federal, de inscribir determinados actos jurídicos que versan sobre bienes inmuebles, permite la existencia de un haz de preceptos legales que regulan lo relativo tanto a la forma de llevarse acabo tales inscripciones, como a sus efectos jurídicos. Tales preceptos son los artículos 3005,3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014, 3017,3042, 3043 y 3044 del Código Civil del Distrito Federal.

Ese haz de preceptos legales, tienen que ver con el denominado principio de inscripción, el cual consiste en que la inscripción de los actos jurídicos, tiene que ser materializada, asentándola en el libro o en el folio que le corresponda, pues sólo a través de su materialización, se da publicidad al acto jurídico celebrado por las partes y hace posible que los terceros lo puedan conocer. Este principio comprende dos aspectos: la inscripción material que se refiere al acto jurídico (artículo 3042), y la inscripción formal en lo referente a la inscripción de los documentos (artículo 3005). Se inscribe un extracto del acto jurídico o derecho y un extracto del instrumento que lo contiene.

La inscripción una vez materializada en el libro o en el folio real y firmada por el Registrador, provoca, entre otros, los siguientes efectos:

a) Da origen a la publicidad registral del título documental, del acto jurídico en él consignado y en consecuencia de los derechos inscritos.

Dicha publicidad, es declarativa, en tanto que sólo publicita o da a conocer un derecho que nació y produjo sus efectos jurídicos entre las partes en el momento en que celebraron el negocio jurídico. Así lo establece el artículo 3008 en relación con los artículos 3007 y 3014 del Código Civil.

b) Los derechos inscritos, producen todos sus efectos jurídicos frente a terceros, salvo resolución judicial. (Artículos 3007 y 3014 del Código Civil del Distrito Federal).

c) Origina la publicidad en su aspecto material, que se traduce en los derechos que otorga la inscripción: la apariencia jurídica, esto es, la presunción de la existencia de los derechos inscritos y su oponibilidad frente a otros derechos no inscritos;³ así como la legitimación registral, por virtud de la cual el titular puede disponer del derecho inscrito. (Artículos 3007, 3009 y3010 del Código Civil del Distrito Federal).

d) Da origen a la fe pública registral y en consecuencia, protege a todo tercero que de buena fe y a título oneroso, adquiera del titular registral, el derecho inscrito. (Artículo 3009 del Código Civil del Distrito Federal).

³ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *op. cit.*, p. 78.

e) Produce el cierre del registro respecto de otro derecho que se le oponga o sea incompatible (artículo 3020), con la excepción a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil.

f) Determina el rango o prioridad, en el caso de derechos reales compatibles.

g) Es reconocida como documento público, al igual que las certificaciones que de ella se expidan (artículo 327 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal), y constituyen prueba plena (artículo 403 del mismo Ordenamiento Procesal).

En cuanto a la naturaleza jurídica del acto de inscripción registral, el argentino Miguel Norberto Falbo,⁴ dice que la inscripción de los títulos en el registro, es un requisito o condición de eficacia indispensable, para que el derecho real alcance su consumación y, en consecuencia produzca la plenitud de sus efectos. Es una “conditio iuris”, esto es, una condición impropia o aparente. En términos sencillos, la inscripción constituye un requisito de eficacia frente a terceros. La inscripción, como “conditio iuris” o presupuesto de eficacia del derecho real constituido, cuya falta no hace a éste incompleto, sino que impide cumpla parte de sus efectos jurídicos propios. Es ineficacia o inoponibilidad a terceros. Lo inscrito es oponible a terceros. Lo no inscrito no es oponible.

La inscripción registral en materia de bienes inmuebles, atiende a la esfera del “valer” de los derechos reales. En México, la transmisión de propiedad, de cosa cierta y determinada, se verifica por mero efecto del contrato y en la fecha de la celebración de éste, así lo dispone el artículo 2014 del Código Civil y por su parte el artículo 2249 del mismo Ordenamiento establece que por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho. Del análisis de estos dos preceptos en relación con el artículo 3007 del Código Civil, que dispone que los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero; resulta que, en la esfera del valer, el derecho real de propiedad surgido en un contrato, produce sus efectos entre las partes y frente a terceros a quienes beneficia desde la fecha de la celebración del acto jurídico, pero no produce sus efectos frente a terceros a quienes perjudique, hasta en tanto tal derecho no sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

De los efectos de las inscripciones, en lo que atañe a los objetivos del tema a desarrollar, nos interesan los efectos de la publicidad, calificación y legitimación registral.

⁴ FALBO NORBERTO, Miguel, *Curso de Derecho Registral Inmobiliario*, Ministerio de Justicia, República Argentina, Buenos Aires, 1971, pp. 213 y 214.

IV. LA PUBLICIDAD REGISTRAL

Un efecto esencial de la materialización de una inscripción, es que da origen a la publicidad registral del título y en consecuencia de los derechos inscritos; además, a través de la publicidad, se descarta la llamada “prueba diabólica”, esto es, el examen de la situación jurídica del inmueble, a través de todos sus títulos.

El principio de publicidad es de 2 tipos: publicidad formal y publicidad material.

Por la publicidad formal, cualquier persona tiene la posibilidad de consultar directamente los libros y folios, así como de obtener del Registro Público de la Propiedad, las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones; así lo establece el artículo 3001 del Código Civil del Distrito Federal.

En cambio, la publicidad material tiene que ver con los derechos o efectos jurídicos que produce u otorga la inscripción tanto al titular registral como a los terceros que realicen operaciones con base en un derecho inscrito. Esos derechos son: 1. la presunción de la existencia del derecho (artículo 3010), esto es, la apariencia jurídica; y 2. la oponibilidad del derecho inscrito frente a terceros con derechos no inscritos (artículos 3007, 3008 y 3009 del Código Civil).

V. LA LEGITIMACIÓN REGISTRAL

Otro efecto principal de la materialización de una inscripción, es que origina la legitimación registral. Ello significa que el titular del derecho inscrito, está legitimado para disponer válidamente de ese derecho, en virtud de que se presume que los asientos registrales son veraces, en tanto que se presupone que coinciden con la realidad fáctica y jurídica, hasta en tanto no sean contradichos en juicio y se verifique la falta de coincidencia entre lo que expresa el registro y lo que constata la realidad jurídica. Esto es, los asientos registrales constituyen una presunción “*iuris tantum*”. En materia registral, se le conoce como el principio de legitimación registral, el cual, en el Código Civil del Distrito Federal, está expresado en el artículo 3010 que dispone que el derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo.

En consecuencia, materializada una inscripción, el Registro Público, puede proteger derechos inscritos que realmente se hayan originado o transmitido, coincidiendo con la realidad de hecho, o bien, puede proteger derechos inscritos, que en la realidad no se constituyeron o se transmitieron.

Lo inscrito crea la presunción *iuris tantum* de que el titular registral es el titular real y verdadero y en función de ello, está legitimado para disponer del derecho inscrito. El derecho inscrito subsiste, aunque no se haya creado realmente o aún cuando esté extinguido en la realidad jurídica.

En caso de conflicto, el que impugne la veracidad del derecho, debe aportar las pruebas que acrediten la no existencia del mismo. Esta presunción de veracidad la otorga la ley, en primer lugar, porque por regla general el acto jurídico ha sido formalizado ante notario público, el cual debe verificar la existencia del derecho que se transmite, así como revisar la legalidad de los documentos que le sirvieron como antecedente para otorgar el acto, y en segundo lugar, porque el Registrador en cumplimiento de su función registral, debe calificar la legalidad del título notarial, para efectos de ordenar y materializar la inscripción del derecho y del documento donde se contiene.

La legitimación registral, deriva del hecho de la materialización de la inscripción de un título. Ahora bien, el derecho inscrito, puede derivar, de una realidad jurídica o de una apariencia jurídica. Lo primero ocurre cuando la inscripción registral tiene como antecedente a un hecho realizado por quien o quienes estaban facultados para realizar el acto jurídico. En este caso el derecho que se origina real y legalmente, legitima a su titular para disponerlo. Lo segundo acontece, cuando la ley, para proteger a los terceros de buena fe, le da valor a una situación o actuación jurídica que se contrapone con la realidad, es decir, cuando hay una discordancia entre verdad legal y verdad de hecho.

Nuestro Código Civil, en función de la seguridad jurídica, protege situaciones que han sido realizadas por personas que sin ser titulares de los derechos, las han llevado a cabo. En este caso, cuando los derechos aparentes se oponen a los derechos del verdadero titular, ante este conflicto, la Ley resuelve en favor del titular aparente y al titular verdadero sólo le concede una acción personal para reclamar el pago de daños y perjuicios. Pero esa situación de que el derecho haga prevalecer a la apariencia jurídica frente a la realidad jurídica, también tiene un sustrato: en la realidad se han realizado hechos aparentemente acordes con la propia ley, por lo cual, ésta los protege, o los titulares de los derechos han sido omisos en su protección, por lo cual los sanciona.

Así pues, cuando los terceros han contratado con base en derechos que tienen la apariencia jurídica de pertenecer a una determinada persona, la ley, cuando el tercero ha procedido de buena fe, esto es, ignorando que el derecho no coincide con la realidad, le da valor a esa situación jurídica que se contrapone con la realidad, es decir, protege a la verdad legal frente a la verdad de hecho.

Cabe recordar, que la legitimación no es más que la posibilidad que da la ley para realizar eficazmente, un acto jurídico. Carral y de Teresa dice: “Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, lo que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica. Los instrumentos notariales legitiman los actos y hechos a que se refieren, al otorgarles una presunción

que los exonera de prueba”.⁵ Por su parte, Landaria expresa: “La legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia.”⁶

Don Luis Carral y de Teresa,⁷ dice que hay dos tipos de legitimación: la ordinaria y la extraordinaria. La primera se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad de hecho. La extraordinaria es un acto eficaz ejecutado por un autor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena. La ley legitima ese acto basado en la apariencia jurídica.

Por su parte, Don Ramón Sánchez Medal,⁸ dice que la legitimación registral, se funda en una compleja presunción de derecho, que opera en todos estos sentidos:

- a) De que existe el derecho real inscrito.
- b) De que tal derecho pertenece a la persona que figura como titular en el asiento registral.
- c) De que ese derecho existe en la forma anotada en el asiento registral, principalmente en cuanto a superficie, linderos y medidas del predio.
- d) De que el mencionado titular adquirió el derecho en cuestión por la causa concreta que indica el asiento registral (compraventa, donación, etc.).
- e) De que dicho titular tiene la posesión del inmueble descrito, cuando la inscripción registral es de dominio o de posesión.

VI. CASOS EN LOS QUE LA LEGISLACIÓN CIVIL PROTEGE A LOS TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE

El Código Civil del Distrito Federal, consagra la protección a los terceros de buena fe. De manera expresa el artículo 6º, establece que los particulares sólo pueden renunciar los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero.

En lo que concierne a situaciones que pueden darse tratándose de bienes inmuebles, el Código Civil, protege a los terceros en los siguientes casos:

1. Cuando el tercero de buena fe adquiere a título oneroso un derecho, de quien aparece como su titular en el Registro Público de la Propiedad. (Artículo 3009 del Código Civil).

Este caso está vinculado con el artículo 2242 del Código Civil que dispone

⁵ Carral y de Teresa, Luis, *Derecho Notarial y Derecho Registral*, Editorial Porrúa, México, 1997, p. 255.

⁶ Landaria, Caldente y J., *Legitimación y Apariencia Jurídica*, citado por Carral y de Teresa, Luis, *op. cit.*, p. 255.

⁷ Carral y de Teresa, Luis, *op. cit.*, p. 256.

⁸ Sánchez Medal, Ramón, *ob. cit.*, pp. 552 y 553.

que todos los derechos reales o personales transmitidos a tercero sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietario de él en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual mientras que no se cumpla la prescripción, observándose lo dispuesto para los terceros adquirentes de buena fe.

2. Cuando el propietario, vende en contrato privado un inmueble, y posteriormente, lo vende en escritura pública a un tercero diferente. En este caso, los artículos 2264 y 2266 del Código Civil, disponen que si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor a diversas personas, si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado.

3. En el caso de venta de cosa ajena. Sobre el particular, el artículo 2270, establece que 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.

4. Cuando un heredero aparente, vende uno o varios bienes de la herencia. Al respecto, el artículo 1343, establece que el que entró en posesión de la herencia y la pierde después por incapacidad, si hubiere enajenado o gravado todo o parte de los bienes, con tercero de buena fe, el contrato subsistirá, pero el heredero incapaz debe indemnizar al heredero legítimo de los daños y perjuicios.

5. Cuando el adquirente del patrimonio del ausente declarado presuntamente muerto, vende uno o varios de esos bienes. El artículo 708, dispone que si el que ha obtenido la posesión definitiva, enajena los bienes a un tercero de buena fe, la venta se considera válida, aún cuando después compareciere el propietario original, en cuyo caso el enajenante tiene la obligación de restituir al ausente el precio obtenido.

6. Cuando el adquirente de un inmueble por donación, lo vende y posteriormente a ello, la donación es revocada. Los artículos 2362 y 2371, establecen que revocada una donación por superveniencia de hijos o ingratitud, serán restituidos al donante los bienes donados o su valor si han sido enajenados antes del nacimiento de los hijos o del hecho causante de la ingratitud.

7. Cuando el tercero adquiere la propiedad o cualquier derecho real relacionado con un inmueble, de su titular real y registral, pero sin el consentimiento de su cónyuge, por el hecho de que éste último, no haya inscrito la sociedad conyugal que hubiese regido su matrimonio. Así lo establece el artículo 3012 del Código Civil.

8. Cuando un tercero contrata con un mandatario, ignorando que ha terminado el mandato. Así lo establece el artículo 2604 en relación con el artículo 2597.

Ahora bien, si del análisis de los preceptos legales antes mencionados y de los demás que tienen que ver con bienes muebles, se puede concluir que el Cód-

go Civil, contiene la regla general de que los terceros de buena fe deben de ser protegidos, también lo es, que el Código Civil, en tratándose de bienes inmuebles, contiene la excepción prevista en la parte final del artículo 3009, esto es, que la protección no se aplica a los terceros que adquieren derechos por virtud de la celebración de contratos gratuitos, ni cuando adquieren derechos que derivan de la celebración de actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley.

Asimismo, como se aprecia de la lectura de los supuestos antes mencionados, en primer lugar, cuando la Ley hace prevalecer a la apariencia jurídica, frente a la realidad jurídica, esto se debe, porque al fin de cuentas hay un sustrato: Se ha realizado un hecho o conjunto de hechos que la sustentan (caso de los herederos aparentes o de las donaciones que posteriormente caen en casos de revocación); o bien se ha sancionado a quienes siendo titulares de derechos no los protegen realizando los actos que la misma ley establece (formalización e inscripción de sus derechos, como ocurre en los contratos privados de compraventa, en el deber de inscribir la sociedad conyugal o en el deber de notificar las revocaciones de los mandatos). En segundo lugar, la prevalencia de la apariencia frente a la realidad jurídica, es un caso excepcional que sólo se puede aplicara los casos previstos en ley, y no se pueden hacer extensivos a otros.

VII. LAS INSCRIPCIONES EN BASE A DOCUMENTOS APÓCRIFOS DEBEN SER DECLARADAS NULAS

Es evidente que el principio de fe pública registral, es un pilar fundamental para la seguridad jurídica de los terceros que contratan a título oneroso, ateniéndose fundamentalmente a la apariencia jurídica y legitimación que brinda el Registro Público de la Propiedad. Pero también es cierto, que dicho principio no puede prevalecer, cuando la inscripción registral de un supuesto derecho, proviene de la comisión de un hecho delictuoso, como es la elaboración de un documento apócrifo mediante el cual se pretende disponer indebidamente de un derecho, pues en este supuesto, se está en el caso de excepción a que se refiere la parte final del artículo 3009 del Código Civil, esto es, que la protección no se aplica a los terceros que adquieren derechos que derivan de la celebración de actos o contratos que se ejecutan u otorgan violando la Ley.

En consecuencia, cuando en un juicio del orden civil, se declara la nulidad de una supuesta compraventa consignada en una escritura falsa o instrumento apócrifo, así como la nulidad de su correspondiente inscripción registral, también se debe declarar la nulidad de la o de las siguientes compraventas o transmisiones de propiedad a título oneroso que se hubiesen otorgado teniendo como presupuesto o antecedente al instrumento apócrifo, con sus respectivas inscripciones registrales,

pues éstas provienen de la celebración de actos o contratos que se ejecutaron u otorgaron violando la Ley.

En el caso de la elaboración de un instrumento apócrifo mediante el cual se pretende disponer indebidamente de un derecho, se contraviene tanto la ley penal, como la ley civil.

Desde el punto de vista penal, tal hecho está tipificado como delito de falsedad de documentos en los términos del artículo 339 del Código Penal del Distrito Federal. Por su parte, la conducta del supuesto adquirente del derecho, al disponer de ese pretendido derecho, está tipificada como fraude conforme a lo previsto en los artículos 230 y 231 fracción I del mismo Ordenamiento Penal. Finalmente, si el hecho es realizado en común por más de tres personas, se incurre en el delito de pandilla o asociación delictuosa, previsto en los artículos 252, 253 y 254 fracción IV de dicha Legislación Penal.

Desde el punto de vista civil, la elaboración de un instrumento apócrifo mediante el cual se pretende disponer indebidamente de un derecho, viola la Ley, y por ende, en caso de conflicto judicial, entre el propietario real y el propietario registral, debe resolverse a favor del primero. Las razones son las siguientes:

1. La supuesta venta realizada a través del instrumento apócrifo y luego la venta realizada en la escritura pública, contraviene por una parte lo dispuesto en el artículo 830 del Código Civil del Distrito Federal, que establece que sólo el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella, y por otra parte, es contraria a lo estatuido en el artículo 2269 del mismo Ordenamiento, que dispone que ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad. Luego entonces, si el verdadero propietario no transmitió su derecho real de propiedad, el supuesto adquirente, no pudo transmitir ese pretendido derecho al tercero adquirente de buena fe.

En efecto, tal acto, contraviene lo dispuesto en los artículos 3030 y 3031, del Código Civil; cuyos preceptos consagran el principio registral de consentimiento que protege al titular registral a fin de que sin su consentimiento no se haga ningún cambio en la inscripción registral existente a su favor, ya que para cualquier modificación o cancelación de los asientos registral es se requiere el consentimiento del titular registral, a excepción de cuando es ordenada por orden judicial.

Las inscripciones contravienen el artículo 3030 del Código Civil del Distrito Federal, en virtud de que siendo el instrumento un documento apócrifo, en realidad nunca constó el consentimiento del titular registral para la transmisión de su derecho de propiedad; y contravienen el artículo 3031 del mismo Código, toda vez que el consentimiento del propietario real del inmueble, no constó en escritura pública, pues se trató de un instrumento apócrifo. Si bien formalmente, de acuerdo con el documento apócrifo, aparentemente el titular registral ha manifestado su consentimiento, en realidad no es así.

3. Las inscripciones de los dos documentos citados, también son contrarias al principio registral de calificación o legalidad establecido en el artículo 3021 del Código Civil del Distrito Federal, el cual impone al Registrador, la obligación de examinar y calificar los títulos que le sean presentados, para el efecto de resolver si procede o no su inscripción. Esto es, el examen de calificación debe ser de fondo y de forma, analizando los elementos intrínsecos y extrínsecos, pues el precepto mencionado, al referirse a los títulos, los trata en sus dos acepciones, como título material, que es la causa o razón jurídica de la transmisión, constitución, modificación o extinción de un derecho, esto es, el acto causal y como título formal, que es la expresión gráfica o instrumental del acto causal, es decir, como documento.

En función de dicho precepto, el Registrador, además de examinar si se trata de un derecho inscribible o no, debe calificar si el documento satisface las formas extrínsecas señaladas por la ley; la capacidad de las partes; y la validez del acto o contrato.

En el caso, si bien desde el punto formal, se presupone que el Registrador calificó los documentos y previa esa calificación los inscribió, lo cierto, es que en la realidad, la inscripción de un documento apócrifo, por una parte contraviene lo dispuesto en el artículo 3005, que con claridad meridiana señala que sólo se registrarán los testimonios de escrituras, actas notariales u otros documentos auténticos, es decir, sólo instrumentos auténticos y no apócrifos, y por otra parte, fue contraria a lo estatuido en el artículo 3042 que al señalar cuáles son los documentos y cuáles son los derechos o actos jurídicos que son objeto de inscripción, nos dice que sólo se inscribirán los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles, situación que en el caso no se cumple, pues al tratarse de un documento apócrifo, en la realidad, nunca se transmitió el dominio, o sea, el derecho real de propiedad del inmueble. De igual manera, la inscripción fue contraria al artículo 3021 del Código Civil, el cual impone al Registrador, la obligación de suspender o denegar la inscripción, cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse, pues respecto del primer instrumento, se trató de un documento apócrifo y no de un documento auténtico, y siendo un documento apócrifo, es claro que no revistió las formas extrínsecas que establece la Ley; y siendo un documento apócrifo, su contenido, disposición indebida de una propiedad o derecho, fue contrario a una ley prohibitiva: alas normas que protegen la propiedad privada, las cuales son de interés público.

4. No operan en favor del tercero adquirente, los principios de publicidad y de tracto sucesivo, pues dicho tercero, está obligado al análisis del o de los títulos, entre ellos, del documento apócrifo que sirvió de base para el otorgamiento de la segunda o ulteriores escrituras de compraventa.

En efecto, tal acto, contraviene el principio de publicidad registral, en tanto que no basta que el adquirente se atenga a la apariencia jurídica que deriva de la inscripción registral, sino que, está obligado a revisar el título mediante el cual la persona que le vendió acreditó la propiedad sobre el inmueble; dicho examen deriva del artículo 21 del Código Civil, que dice que la ignorancia de la ley, no lo exime a su cumplimiento.

El mismo acto contraviene el principio de tracto sucesivo, toda vez que si bien es cierto que formalmente existe una cadena ininterrumpida de inscripciones, lo cierto es que desde el punto de vista material, existe una ruptura de continuidad, en tanto que la inscripción del instrumento apócrifo no ha inscrito un derecho que derive de una realidad o de una apariencia jurídica reconocida por la ley.

Sobre el particular, la Corte, ha establecido jurisprudencia, en el sentido de que no basta que los terceros adquirentes se cercioren de que el inmueble está inscrito a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrados. Así lo establece la tesis de jurisprudencia número 346, de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que obra bajo el número de registro 392,473, Sexta Época, *Semanario Judicial de la Federación*, apéndice de 1995, tomo IV, página 232, que textualmente dice:

REGISTRO PÚBLICO. TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE.—Es cierto que los derechos del tercero que adquiere con la garantía del registro, prevalecen sobre los derechos de la persona que obtiene la nulidad del título del enajenante porque la legitimidad de tal adquisición ya no emana del título anulado, sino de la fe pública registral y de la estricta observancia del tracto continuo o sucesivo de las adquisiciones y enajenaciones no interrumpidas, que se traduce en una absoluta concordancia de los asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad. También es verdad que las consecuencias de la nulidad del acto o contrato cesan donde aparece inscrito un tercero adquirente de buena fe del inmueble objeto del acto anulado; pero los compradores no pueden conceptuarse como terceros de buena fe, si no ignoraron el vicio de origen del título de su enajenante, que también les es oponible; además, no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble está inscrito a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrados, pues si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el registro, no puede precaverse de una ulterior reclamación.

5. Por otra parte, el principio de fe pública registral, lo ha establecido la Ley, en tanto hay un sustrato, es decir, un hecho o conjunto de hechos que la ley reconoce que han creado frente a terceros una apariencia jurídica, o bien, una omisión o incumplimiento de una obligación, por la cual establece una sanción al incumplidor; situaciones que no ocurren en el caso planteado.

De los argumentos antes mencionados, es claro, que tanto el instrumento apócrifo, como los instrumentos auténticos que se otorguen con base en éste, los supuestos derechos en ellos consignados, y las correspondientes inscripciones

registrales, violan la ley, y en consecuencia, atendiendo a lo dispuesto en los artículos 2224, 2225, 2226 y 2242 del Código Civil, deben ser declarados nulos; sin que opere en favor del o de los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, el beneficio del principio de la fe pública registral, pues dichos casos, se ubican en la excepción prevista en la parte final del artículo 3009 del Código Civil del Distrito Federal.

Sirve de apoyo, a todo lo anteriormente expuesto, la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el sentido de que la fe pública registral, no le es aplicable al tercero adquirente de buena fe, cuando el derecho que adquirió, tuvo como origen un hecho delictuoso. Así lo establece la tesis de jurisprudencia número 344, de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Sexta Época, *Semanario Judicial de la Federación*, apéndice de 1995, tomo IV, página 231, que textualmente dice:

REGISTRO PÚBLICO, CASOS EN QUE NO PUEDE SER INVOCADA LA BUENA FE EN EL.—La buena fe registral 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 resulta claramente del mismo registro, tratándose de contratos gratuitos y en los casos de actos o contratos violatorios de una ley prohibitiva o de interés público. Bajo estos principios legales, la buena fe registral no puede ser invocada, ni el derecho del tercero protegido, entre otros casos: cuando una información testimonial adolece de irregularidades que aparecen en el registro, cuando el tercero conocía el vicio de origen del título de su enajenante, cuando no exista continuidad de transmitentes que acredite que la persona de quien adquirió el tercero, a su vez, había adquirido de quien tenía legítimo derecho, y cuando la anulación del derecho del otorgante proviene de un hecho delictuoso, como falsificación de firmas, o suplantación de una persona.

VIII. CONCLUSIONES

1. El Código Civil del Distrito Federal, consagra como regla la protección a los terceros de buena fe.
2. De manera particular, en materia de derechos reales sobre bienes inmuebles, el Código Civil, consagra el principio de fe pública registral, que tiene como fin la protección a los terceros adquirentes de buena fe.
3. En consecuencia, el principio registral de fe pública registral, es la columna que proporciona seguridad jurídica a todos los terceros que contratan ateniéndose a la apariencia jurídica y legitimación registral que brinda la Institución del Registro Público de la Propiedad.
4. En materia inmobiliaria, la regla es, que todo adquirente de buena fe y a título oneroso, siempre será protegido, a pesar de que se anule o resuelva el título de quien adquirió su derecho real; pero tal regla, contiene una excepción: No es

aplicable a los contratos gratuitos, ni a los actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley.

5. En virtud de la excepción antes expresada, el principio de fe pública registral, no puede prevalecer en favor de un tercero de buena fe, cuando la adquisición de un supuesto derecho, tiene como antecedente un hecho ilícito, de manera concreta, la comisión de un hecho delictuoso, como lo es la elaboración de un instrumento apócrifo, con el cual se pretendió disponer indebidamente de un derecho.