



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**

---

**FACULTAD DE DERECHO**

**SEMINARIO DE DERECHO CIVIL**

**“OPONIBILIDAD DE DOCUMENTOS PRIVADOS  
FRENTE A TERCEROS; POSICIÓN DEL PODER  
JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN SOBRE EL TEMA”**

**TESIS**

Que para obtener el grado de  
**LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A:**

Guillermo Raya Canseco

**ASESOR DE TESIS:**

Dr. Jorge Alfredo Domínguez Martínez



**Ciudad Universitaria, 2022**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



*A mis padres, los licenciados Teresa Canseco y Guillermo Raya; y a mis hermanos, Rodrigo y Gerardo: por su apoyo y cariño incondicional.*

*A mi amigo y mentor, el licenciado Raúl Adrián Ojeda Mestre: por inculcarme la vocación por la abogacía y por siempre orientarme en lo profesional y personal.*

*A mi maestro y asesor de tesis, el doctor Jorge Alfredo Domínguez Martínez: por su generosidad, de tiempo y conocimientos, sin la cual no hubiera sido posible realizar este trabajo.*

*A la institución más noble del país, la Universidad Nacional Autónoma de México: por brindarme la oportunidad de formarme en sus aulas.*



## ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	I
-------------------	---

### PRIMERA PARTE

I. CONCEPTO DE OponIBILIDAD EN DOCUMENTOS PRIVADOS A TERCEROS ..	3
1. Definición de oponibilidad .....	3
A) Cualidad de los derechos subjetivos .....	6
B) Por virtud de la que adquieren eficacia frente a terceros .....	6
C) Que confiere la facultad de promover la ineficacia de otros hechos jurídicos con los que entre en conflicto .....	7
2. La inoponibilidad.....	8
3. Oponibilidad de derechos reales .....	9
3.1. El caso de la posesión.....	11
3.2. Oponibilidad registral de los derechos reales.....	12
A) Registro Público de la Propiedad .....	12
a) Características generales de los documentos registrables.....	13
b) Actos inscribibles en el Registro Público de la Propiedad .....	14
Actos inscribibles en el registro inmobiliario .....	14
Actos inscribibles en el registro de personas morales .....	16
c) Principio de fe pública registral, efectos declarativos, apariencia jurídica y legitimación registral .....	17
d) Tercero para efectos registrales .....	19
B) Registro Público de Comercio.....	20
a) Características generales de los actos inscribibles.....	21
b) Actos inscribibles en el Registro Público de Comercio .....	21
c) Registro único de garantías.....	22
d) Tercero para efectos del Registro Público de Comercio .....	24
4. Oponibilidad de derechos personales .....	24
4.1. Oponibilidad en el arrendamiento .....	25
A) Derechos de preferencia en el arrendamiento inmobiliario.....	27
Inmuebles en general.....	27
Inmuebles destinados para casa habitación .....	28

5. Acciones especiales conferidas al titular de un derecho subjetivo oponible a un tercero .....	30
A) El derecho del tanto y la acción de retracto .....	31
B) El derecho de preferencia por el tanto en favor del arrendatario .....	33
C) Acción pauliana o revocatoria.....	34
D) Tercerías excluyentes.....	36
6. Documentos privados .....	38
7. Los terceros en relación a un documento privado .....	40
II. EL ARTÍCULO 2034 DEL CÓDIGO CIVIL .....	43
1. La presunción de fecha cierta .....	45
A) La presunción de fecha cierta y la sanción de inoponibilidad frente a terceros.....	47
B) La fecha cierta y la carga de la prueba.....	48
2. Antecedente del artículo 2034 del Código Civil en el Código Civil español.....	48
3. Aplicación del artículo 2034 del Código Civil a otros supuestos jurídicos.....	53
A) Aplicación de la sanción sustantiva de inoponibilidad a actos jurídicos contenidos en documentos que carecen de fecha cierta, distintos a la cesión de créditos.....	54
B) Aplicación procesal de las reglas previstas en la fracción III del artículo 2034 del Código Civil, a efecto de determinar que un documento de fecha cierta sirve para presumir que el acto jurídico que contiene –distinto a la cesión de créditos– existe desde la misma fecha.....	59
III. DISTINCIÓN ENTRE OPONIBILIDAD DE UN ACTO JURÍDICO CONSIGNADO EN UN DOCUMENTO PRIVADO Y EFICACIA PROBATORIA DE LOS DOCUMENTOS PRIVADOS PRESENTADOS EN JUICIO .....	61

## **SEGUNDA PARTE**

I. OPONIBILIDAD AL ACREEDOR QUIROGRAFARIO DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE FECHA CIERTA Y NO INSCRITO, QUE TIENE POR OBJETO UN BIEN INMUEBLE (JURISPRUDENCIA 1a./J. 62/2008).....	69
1. Introducción .....	69
2. La contradicción de tesis que motivó la jurisprudencia 1.a./J. 62/2008 .....	73
3. La situación jurídica del acreedor quirografario frente a la regulación registral.....	77
4. La naturaleza jurídica del embargo.....	79
5. La preferencia de derechos derivada de la regulación registral.....	83
6. Efectos declarativos del Registro Público de la Propiedad.....	86
7. Sustento práctico de la “Tesis Borja Soriano” .....	89
8. Contrato de fecha cierta oponible al acreedor quirografario .....	90

9. Omisión de la inscripción de la sociedad conyugal en el folio de un inmueble .....	92
10. Remate judicial .....	93
II. ELIMINACIÓN DEL REQUISITO IMPUESTO POR LA JURISPRUDENCIA, CONSISTENTE EN QUE EL JUSTO TÍTULO NECESARIO PARA LA USUCAPIÓN DE BUENA FE DEBE DE CONSTAR EN UN DOCUMENTO DE FECHA CIERTA (JURISPRUDENCIA 1a./J. 82/2014) .....	95
1. Introducción .....	95
2. Justo título .....	96
3. Imposición consistente en que el justo título necesario para prescribir conste en un documento de fecha cierta (jurisprudencia 1a./J. 9/2008) .....	99
4. Jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.) que elimina el requisito de tener que acreditar el justo título con un documento de fecha cierta .....	107
III. IMPOSICIÓN A LOS CONTRIBUYENTES DE LA OBLIGACIÓN FISCAL FORMAL, CONSISTENTE EN QUE AQUELLOS ACTOS JURÍDICOS A LOS QUE SE LES PRETENDAN OTORGAR EFECTOS FISCALES, DEBEN DE CONSTAR EN DOCUMENTOS DE FECHA CIERTA (JURISPRUDENCIA 2a./J. 161/2019).....	115
1. Introducción .....	115
2. Error en la fijación de la contradicción de tesis .....	117
3. Vicios de fondo en la argumentación de la ejecutoria que sustenta la contradicción de la tesis .....	123
CONCLUSIONES .....	129
BIBLIOGRAFÍA .....	135





## INTRODUCCIÓN

La oponibilidad frente a terceros de los actos jurídicos consignados en documentos privados es un tema de constante conflicto debido a su escasa regulación legal. Precisamente, a causa de la controversia ligada a la aplicación de los aspectos técnicos que le atañen, el Poder Judicial Federal –desde la Quinta Época– ha emitido un número importante de tesis relacionadas con este asunto, mismas que se pueden encontrar en la *Sistematización de Tesis Publicadas en el Semanario Judicial de la Federación de 1917 a la fecha*, principalmente bajo las voces «oponible a tercero» y «fecha cierta».

Para resolver las disputas relacionadas con el tema, la jurisprudencia se auxilia regularmente en la aplicación e interpretación del artículo 2034 del Código Civil<sup>1</sup>. En muchos casos esta práctica da paso a ejecutorias erróneas, ya que las pautas de oponibilidad contenidas en este artículo se aplican a toda clase de actos jurídicos contenidos en documentos privados, a pesar de que la citada disposición únicamente se encuentra destinada para las cesiones de crédito que no son a la orden o al portador.

El presente trabajo aborda la oponibilidad frente a terceros de los actos jurídicos consignados en documentos privados y se divide en dos partes. La primera parte consiste en un estudio dogmático sobre la oponibilidad en general, haciendo énfasis en aquellos casos en que los derechos oponibles constan en documentos privados. Dentro de este estudio se incluye un análisis del artículo 2034 del Código Civil, en el cual se explora su origen legislativo y sus posibles aplicaciones a supuestos distintos a las cesiones de crédito a la orden o al portador. En la segunda parte se realiza una crítica de la jurisprudencia relacionada con el tema, mediante el análisis puntual de tres tesis de jurisprudencia, identificadas como las más relevantes.

---

<sup>1</sup> «Artículo 2034.- La cesión de créditos que no sean a la orden o al portador, no produce efectos contra tercero, sino desde que su fecha deba tenerse por cierta, conforme a las reglas siguientes:

- I. Si tiene por objeto un crédito que deba inscribirse, desde la fecha de su inscripción, en el Registro Público de la Propiedad;
- II. Si se hace en escritura pública, desde la fecha de su otorgamiento;
- III. Si se trata de un documento privado, desde el día en que se incorpore o inscriba en un Registro Público; desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaren, o desde la fecha en que se entregue a un funcionario público por razón de su oficio.» – Código Civil



## **PRIMERA PARTE**



## I. CONCEPTO DE OponIBILIDAD EN DOCUMENTOS PRIVADOS A TERCEROS

### 1. Definición de oponibilidad

Dentro de la teoría del Derecho, la oponibilidad se presenta comúnmente como una característica de diversos conceptos jurídicos. Por ejemplo, en la doctrina clásica el concepto de oponibilidad aparece de manera constante como uno de los elementos utilizados para definir a los derechos reales.

AUBRY y RAU –los principales autores de la doctrina clásica– afirmaron que existía derecho real «cuando una cosa se encuentra sometida, completa, o parcialmente, al poder de una persona, en virtud de una relación inmediata, que se puede oponer a cualquier tercero».<sup>2</sup> De igual forma, dentro de la doctrina mexicana contemporánea, encontramos la definición elaborada por MARGADANT, que menciona que «los derechos reales (concepto derivado de las *acciones in rem* de la doctrina clásica) son derechos oponibles a cualquier tercero, que facultan a su titular para que saque provecho de una cosa».<sup>3</sup>

Por otra parte, la mayoría de la doctrina mexicana aborda el concepto de oponibilidad desde un plano secundario, como un tópico accesorio dentro de la teoría general de las obligaciones, al analizar el artículo 2034 del Código Civil que regula la oponibilidad de las cesiones de crédito que no son a la orden o al portador.

No obstante, existen definiciones particulares de oponibilidad, como la formulada por RICO ÁLVAREZ, GARZA BANDALA y COHEN CHICUREL, que se refieren a esta como un principio de los contratos. Los autores aluden que «el principio de oponibilidad prescribe que los terceros deben de respetar los efectos jurídicos originados por el contrato».<sup>4</sup> Aunado a esto, precisan que la oponibilidad no es un principio exclusivo de los contratos, sino que acontece en las relaciones jurídicas en general:

---

<sup>2</sup>AUBRY, Charles y Charles Rau, *Tratado Elemental de Derecho Civil. Los Bienes*, trad. de José M. Cajiga jr., 1ª Edición, Puebla, Cárdenas Editor y Distribuidor, 1945, p. 21.

<sup>3</sup>MARGADANT S, Guillermo Floris, *El Derecho Romano Privado*, 5ª Edición, México, Editorial Esfinge, 1972, p. 229.

<sup>4</sup>RICO ÁLVAREZ, Fausto et al., *Tratado Teórico-Práctico de Derecho de Obligaciones*, 1ª Edición, México, Porrúa, 2013, p. 268.

En atención a que la oponibilidad se muestra como una característica constante en diversos derechos o relaciones jurídicas, es que una parte de la doctrina considera que la oponibilidad debe de considerarse como como una característica o cualidad de las relaciones jurídicas en general.<sup>5</sup>

Igualmente, HERNÁNDEZ DE RUBÍN establece que «la oponibilidad es la característica general de los efectos de los hechos jurídicos por virtud de la cual los mismos deben de ser respetados, salvo las excepciones establecidas en el ordenamiento jurídico».<sup>6</sup>

Tanto RICO ÁLVAREZ, GARZA BANDALA y COHEN CHICUREL como HERNÁNDEZ DE RUBÍN señalan que el elemento principal de la oponibilidad es el deber de respeto. Sin embargo, esta acotación es insuficiente para brindar precisión y claridad a la definición. Como concepto de carácter jurídico, el *deber de respeto* es sumamente complejo y general, por lo que es necesario recurrir a la filosofía para explicar el mismo. Emplear esta noción para describir cualquier otro concepto jurídico no es de utilidad, pues la complejidad que entraña siempre va a sobrepasar al elemento que pretenda explicar.

Sobre el deber de respeto, GARCÍA MAYNEZ<sup>7</sup> expuso que este tiene una correlación con el derecho de libertad. El autor explica que todo individuo facultado para ejercer un derecho subjetivo (a su vez, facultado para ejercer su derecho de libertad) puede contar con que el resto de las personas tienen el deber de no interferir al hacerlo válido. Además, el académico identificó la existencia de una obligación universal de respeto que puede exigirse a todo sujeto respecto a todos los derechos y las relaciones jurídicas en general que le son ajenas.

Por estas razones, el deber general de respeto es indispensable para que la libertad personal de cada individuo pueda manifestarse y, en general, para los fines esenciales del derecho como ordenamiento normativo de la sociedad. Por supuesto, los derechos oponibles gozan de esta obligación universal de respeto, pero este atributo es una característica tan

---

<sup>5</sup> *Ibidem*.

<sup>6</sup> HERNÁNDEZ DE RUBÍN, Claudio, “*Sobre la Oponibilidad Natural y Registral de Derechos Reales y Personales en el Derecho Civil de la Ciudad de México*” en *Homenaje al Doctor Jorge Alfredo Domínguez Martínez*, 1ª Edición, Colegio de Profesores de Derecho Civil Facultad de Derecho UNAM, México, 2016, pp. 172-131

<sup>7</sup> GARCÍA MAYNEZ, Eduardo, *Introducción al Estudio del Derecho*, *op. cit.*, pp. 215-221.

general y abstracta dentro de la teoría del Derecho que no se puede argumentar que sea un elemento que distinga la oponibilidad de otros conceptos jurídicos.

En otra línea, es indispensable destacar que la oponibilidad adquiere relevancia cuando se confronta con un hecho jurídico que es de interés para otra persona. Esto se debe a que el derecho oponible, ante los efectos del hecho que afecta su ejercicio, confiere a su titular la facultad de activar el sistema judicial para contrarrestarlos. Sin esta característica esencial para la oponibilidad, el derecho no confiere acción alguna para promover la ineficacia de un hecho jurídico que perjudica su empleo integral. Es decir, no es oponible. En consecuencia, es fundamental hacer referencia a esta característica en la definición de oponibilidad.

Ahora bien, un análisis del término oponibilidad señala que el vocablo se deriva del adjetivo «oponible», que proviene del verbo «oponer». Dentro de los significados de esta voz se encuentra –en términos amplios– el de hacer frente a algo<sup>8</sup>, por lo que podríamos definir «oponibilidad» como la cualidad de hacer frente a algo.

Conviene precisar que la oponibilidad objeto del presente trabajo es de carácter jurídico, ya que su aplicación tiene consecuencias estrictamente de esta índole. Así pues, la definición de esta cualidad debe de contener: (1) los conceptos jurídicos susceptibles de su atribución, (2) las implicaciones jurídicas de este elemento y (3) aquello respecto a lo cual hace frente. Con esto en mente, es posible construir la siguiente definición de oponibilidad:

**La oponibilidad es una cualidad de los derechos subjetivos, por virtud de la que adquieren eficacia frente a terceros y que confiere a su titular la facultad de promover la ineficacia de otros hechos jurídicos con los que entre en conflicto.**

A continuación, el lector encontrará un análisis detallado de los elementos de la definición anterior. Esta explicación, en primer lugar, tratará la oponibilidad como atributo de los derechos subjetivos; en segundo lugar, hablará de lo relativo a su eficacia frente a

---

<sup>8</sup> El diccionario de la Real Academia Española contiene como principales definiciones de oponer:  
«a. tr. Poner algo contra otra cosa para entorpecer o impedir su efecto. *Los vecinos opusieron pocas defensas a la riada.* U. t. c. prnl.  
b. tr. Proponer una razón o discurso contra lo que alguien dice o siente.»



terceros; y, por último, abordará la facultad del titular de sancionar la ineficacia de otros hechos jurídicos.

### A) Cualidad de los derechos subjetivos

A efecto de explicar la definición de oponibilidad propuesta, es necesario considerar al concepto jurídico de «derecho subjetivo» en su noción genérica y tradicional. Es decir, como un «beneficio normativo concedido a un individuo».<sup>9</sup>

Por otra parte, es posible advertir que este concepto se manifiesta en los derechos subjetivos sin importar si estos fueron generados como consecuencia de un hecho jurídico en sentido estricto, un acto jurídico o un contrato.

Ahora bien, cabe la posibilidad de definir a la oponibilidad como una cualidad de los efectos de los hechos jurídicos. Sin embargo, resulta más acertado acotar esta característica a los derechos subjetivos, ya que el concepto de hecho jurídico –en sentido amplio– necesariamente evoca al hecho jurídico en sentido estricto, y este último es incompatible con la eficacia que conlleva la oponibilidad en nuestra definición, pues no es asertivo afirmar la eficacia u oponibilidad de delitos o hechos ilícitos.

En este mismo sentido, si consideramos que la oponibilidad es una característica positiva –que regularmente opera en beneficio de un individuo y que las acciones procesales aparejadas solo pueden hacerse valer por este–, el concepto de derecho subjetivo resulta útil para la definición que se propone. Lo anterior a causa de que evoca necesariamente la existencia de una persona (el titular del derecho subjetivo) que se identifica como la misma que se encuentra facultada para promover las acciones que apareja la oponibilidad.

### B) Por virtud de la que adquieren eficacia frente a terceros

La eficacia de un derecho frente a terceros consiste en la imposición del mismo en la esfera jurídica de aquellos que no participaron en el hecho jurídico que lo generó. En el caso de la oponibilidad, se trata de una imposición pasiva que no implica para terceros obligaciones

---

<sup>9</sup> INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, *Diccionario Jurídico Mexicano*, tomo II, México, Porrúa/UNAM, 1998, p. 1238.

específicas a su cargo. Por ejemplo, obligaciones del tipo que corresponden a los deudores que generan cargos por actos o negocios jurídicos en los que participaron, o bien, por hechos ilícitos de los que fueron responsables.

De ahí que la consecuencia jurídica de la oponibilidad de un derecho solo implique que los terceros deban abstenerse de interferir en el ejercicio del derecho protegido, en los términos y límites del mismo. En otras palabras, un derecho oponible adquiere preferencia frente a derechos, pretensiones y –desde luego– conductas ilícitas de personas distintas a las que participaron en el hecho jurídico, sin que se imponga a los terceros una obligación particular.

Por supuesto, la oponibilidad de un derecho determinado no siempre opera de manera absoluta frente a todos los terceros. Esto se debe a que es posible que un mismo derecho sea oponible frente a ciertos terceros, pero ineficaz frente a otros.

### C) Que confiere la facultad de promover la ineficacia de otros hechos jurídicos con los que entre en conflicto

Cuando un derecho subjetivo entra en conflicto con un hecho jurídico –en sentido amplio–, y el primero es oponible respecto al segundo, el titular del derecho oponible (protegido) se encuentra facultado para promover la ineficacia del hecho jurídico contrapuesto (sancionado). Precizando que los efectos de la acción de ineficacia sobre el hecho jurídico sancionado varían en relación con la especie a la que pertenezca este último:

1. Si se trata de un hecho jurídico –en sentido estricto– en el que no interviene el ser humano o surge como consecuencia de una conducta ilícita, entonces la ineficacia del mismo consiste en que el hecho jurídico deje de producir los efectos materiales que interfieren con el ejercicio del derecho oponible.

2. En el caso de un acto jurídico, la acción de ineficacia se puede presentar de dos formas:

- a) como una acción de nulidad, que implica que el acto jurídico sancionado deja de producir todos sus efectos, o bien;
- b) como una acción limitada a que el acto sancionado únicamente deje de producir los efectos que se contrapongan con el ejercicio del derecho subjetivo. Esto quiere decir

que el acto jurídico continúa siendo eficaz, pero sus efectos son inoponibles al titular del derecho subjetivo oponible.

Para abordar esta última clase de ineficacia de los actos jurídicos, podemos adscribirnos a la tesis del jurista francés JAPIOT<sup>10</sup>, quien criticó la teoría clásica de las nulidades. El autor expuso que la ineficacia del acto jurídico no se presenta únicamente a través de su inexistencia o nulidad, sino siempre que se pueden advertir otras especies de ineficacia, como la inoponibilidad. Para JAPIOT, la nulidad «es la ineficacia a la mirada de las partes» y la inoponibilidad «es la ineficacia a la mirada de los terceros». Del mismo modo, identifica dos diferencias entre estos dos tipos de ineficacia:

- 1) La nulidad puede ser promovida por cualquiera de las partes participantes en el acto jurídico. Por el contrario, la inoponibilidad solo puede ser promovida por terceros extraños al acto y nunca por las partes.
- 2) El acto jurídico sancionado por la inoponibilidad subsiste entre las partes y solamente es ineficaz para el tercero que promovió su ineficacia. En la nulidad, los efectos de la invalidez se producen tanto entre las partes del acto jurídico como entre los terceros. Por lo que desaparece el acto y sus consecuencias para regresar al estado anterior al acto anulado.

A pesar de que nuestro sistema jurídico –que adoptó las ideas de la teoría clásica francesa– solo reconoce expresamente a la inexistencia y a la nulidad como tipos y acciones de ineficacia de los actos jurídicos, se puede afirmar que, en algunos casos, los titulares de un derecho oponible cuentan con una acción especial de inoponibilidad, en los términos expuestos por JAPIOT para defender su derecho.

## 2. La inoponibilidad

---

<sup>10</sup> Doctrina propuesta por René Japiot, en su tesis publicada en 1909 titulada: *Des nullités en matière d'actes juridiques. Essai d'une théorie nouvelle*. Se puede consultar una síntesis de la doctrina de JAPIOT expuesta por BORJA SORIANO en su *Teoría general de las obligaciones*, pp. 98-102.

Al contrario del concepto de oponibilidad, la inoponibilidad se puede definir como la ineficacia de un hecho jurídico frente a un tercero.

### 3. Oponibilidad de derechos reales

Los derechos reales tienen una relación intrínseca con la oponibilidad. Como se mencionó en apartados anteriores, estos constituyen un tipo de derecho absoluto y la característica principal de este género de derechos es precisamente imponer una obligación universal de no obstaculizar su ejercicio.

En este sentido, la oponibilidad es una cualidad de la que siempre se beneficia el titular del derecho real sin importar la fuente que lo generó. Es decir, opera de igual forma si el titular adquirió el derecho real mediante contrato, herencia, a través de una prescripción positiva, etc. Por ello, la oponibilidad se considera un elemento indispensable de los derechos reales, por lo que casi siempre se incluye en la definición de los mismos.

De manera general, se entiende el derecho real como un «poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa, que le permite su aprovechamiento total o parcial en sentido jurídico y que es oponible a terceros».<sup>11</sup> Esta definición de derecho real advierte una relación compleja entre sus elementos: el sujeto activo, el titular, el objeto sobre el que recae y el sujeto pasivo universal frente al que este se opone. Por esta razón, BORJA SORIANO sugiere analizar el derecho real considerando los dos aspectos bajo los cuales se presenta:

- 1) El aspecto interno mediante el cual un derecho real representa un poder jurídico directo sobre el objeto.
- 2) El aspecto externo, o sea, la obligación general que tiene de hacer respetar la situación del titular respecto al objeto. No obstante, la obligación pasiva es distinta de la individual, ya que tiene carácter de derecho personal.

---

<sup>11</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil: Parte General. Personas, Cosas, Negocio e Invalidez*, 14ª Edición, México, Porrúa, 2016, p. 218.

En este aspecto externo se manifiesta la oponibilidad de los derechos reales frente a terceros. Según la tesis de PLANIOL, nuestro concepto de estudio es semejante a una obligación universal negativa, consistente en no interferir en el derecho real que ejerce un sujeto sobre un objeto. GARCÍA MAYNEZ, al comentar esta tesis, expuso:

En la relación jurídica en que el derecho real se manifiesta hay, como en todo vínculo de esta clase, dos términos: el titular y todas las demás personas, a quienes la ley impone la obligación de abstenerse de cualquier acto que impida o estorbe al derecho el ejercicio de las facultades de que dispone. El derecho real es correlativo de una obligación negativa universal, y, por tanto, el propietario difiera del ladrón que, como él, se halla asimismo en relación directa con la cosa. Mientras los obligados cumplen con su deber, la relación jurídica entre el titular y las demás personas pasa inadvertida; pero se hace visible en el momento en el que alguno de ellos molesta al derechohabiente. Éste puede, en tal hipótesis, rechazar la intromisión o el ataque, y la razón de que esté facultado para hacerlo radica en la existencia del nexa obligatorio.<sup>12</sup>

A propósito, DE IBARROLA realiza una crítica a esta teoría. El autor manifiesta que «se trata de una simple imposición de abstención de todos los sujetos, de estructura sencilla, pues el cumplimiento de este derecho de respeto no implica carga alguna excepcional alguna ni en nada disminuye las facultades legales, naturales o normales de los sujetos pasivos indeterminados».<sup>13</sup>

Así, el titular de un derecho real cuenta con un derecho de preferencia y otro de persecución para hacer valer la oponibilidad de su derecho frente a cualquier tercero que tenga alguna pretensión respecto a él o intervenga directamente con su ejercicio. En ese momento, el sujeto pasivo universal indeterminado se convierte en un sujeto pasivo determinado. En términos generales, los derechos de preferencia y persecución consisten en lo siguiente:

- a) El derecho de persecución faculta al titular de un derecho real para ejercer el mismo, sin importar que algún tercero retenga el bien sobre el que recae. Durante el ejercicio del derecho de persecución, el propietario desposeído por un ladrón puede reivindicar su objeto contra el tercero que lo detenta. De igual forma, el acreedor hipotecario

---

<sup>12</sup> GARCÍA MAYNEZ, Eduardo, *Introducción al Estudio del Derecho*, op. cit., p. 207.

<sup>13</sup> DE IBARROLA, Antonio, *Cosas y Sucesiones*, 4º Edición, México, Porrúa, 1977, p. 60

puede cobrar su crédito aun cuando el inmueble sobre el que recae la hipoteca cambie de propietario.

- b) El derecho de preferencia se presenta en los derechos reales de garantía, como en los casos de la prenda y la hipoteca. Este derecho le confiere a su titular la facultad de excluir del objeto a todo acreedor que pretenda hacer efectivo un crédito quirografario o garantizado a través de un derecho real constituido posteriormente.

Ambos derechos se manifiestan a través de distintas acciones que la ley otorga al titular del derecho real para hacer valer la oponibilidad del mismo. Concretamente en la acción reivindicatoria para el derecho de propiedad, en la acción hipotecaria, en las tercerías excluyentes de dominio e, inclusive, en el juicio de amparo.

### 3.1. El caso de la posesión

La posesión es una de las instituciones del derecho civil más complejas de la disciplina. Respecto de la misma se han formulado diversas opiniones en la doctrina acerca de su naturaleza jurídica. Particularmente, se ha debatido si se debe de considerar que el poseedor de un objeto tiene un derecho real sobre el mismo cuando no es su propietario.

El Código Civil en su artículo 790 define al poseedor de una cosa como «el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él». Con base en esta definición legal, MORINEAU sostiene que debe rechazarse la doctrina que afirma que la posesión no es un derecho, sino un hecho con consecuencias jurídicas<sup>14</sup>. El autor argumenta que la posesión es un derecho subjetivo, ya que se le otorga una facultad a una persona determinada y, por lo tanto, esta tiene una obligación correlativa de respeto impuesta con el resto de las personas.

Al margen de la clasificación doctrinal de la naturaleza jurídica de la posesión o de los derechos que emanan de esta, su oponibilidad frente a terceros opera de forma similar a como sucede en el caso del derecho real de propiedad. Aun cuando el poseedor no es el propietario, en los casos en que se actualiza la posesión derivada, se puede afirmar que existe

---

<sup>14</sup> MORINEAU, Óscar, *Los derechos reales y el subsuelo en México*, 1º edición, México, Fondo de Cultura Económica, 1948, p. 54.

una obligación universal negativa consistente de no interferir en el poder que ejerce una persona sobre el objeto que posee.

Asimismo, el poseedor cuenta con el derecho de persecución sobre la cosa que posee. Esta protección legal se encuentra en los interdictos, en el juicio de amparo (art. 14 constitucional) y en la acción plenaria<sup>15</sup>. Es por ello que, para efectos de oponibilidad frente a terceros, la posesión califica como un derecho real.

### 3.2. Oponibilidad registral de los derechos reales

A pesar de que la oponibilidad frente a terceros es una cualidad esencial de los derechos reales, por regla general los actos jurídicos relativos a los que recaigan sobre bienes inmuebles deben de ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad para que surtan efectos frente a terceros. Aunado a esto, a partir de la implementación del Registro Único de Garantías Mobiliarias dentro del Registro Público de Comercio, la inscripción registral también se volvió regla general para el caso de los actos jurídicos relativos a derechos reales de garantía que recaigan sobre bienes muebles cuando el acreedor no mantenga la posesión sobre los mismos. Puesto que es claro que existe una estrecha relación entre la oponibilidad de derechos reales -y la oponibilidad en general- y el derecho registral, a continuación el lector encontrará una breve exposición sobre el Registro Público de la Propiedad y el Registro Público de Comercio<sup>16</sup>.

#### A) Registro Público de la Propiedad<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> La acción plenaria protege al poseedor originario del objeto, es decir, a aquel que concentra la posesión y la propiedad de un bien. Para promover esta acción el interesado debe de fundar su derecho en un título adquisitivo de propiedad, aunque se encuentre viciado por cualquier característica. Por esta razón se puede considerar que esta acción protege el derecho de propiedad. (PALLARES, Eduardo, *Derecho Procesal Civil*, 1º Edición, México, Porrúa, 1968, p. 251)

<sup>16</sup> A pesar de que la mayoría de los actos inscribibles en el Registro Público de Comercio no guardan relación con derechos reales, para efectos didácticos, es conveniente exponer lo relativo al Registro Público de Comercio en el apartado continuo al correspondiente al Registro Público de la Propiedad, en virtud de que ambos registros cuentan con características y principios similares.

<sup>17</sup> Debido a la multiplicidad de registros públicos de la propiedad que existen en México, se abordará el caso particular del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, por lo que en lo sucesivo por Registro se entenderá este último y por Ley Registral se hará referencia a la Ley Registral para la Ciudad de México.

En su artículo 2, la Ley Registral define el Registro Público de la Propiedad como «la Institución a través de la cual el Gobierno de la Ciudad de México, 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». De esta definición se desprende que una de las funciones principales del Registro Público de la Propiedad es servir como instrumento para que determinados actos jurídicos surtan efectos frente a terceros.

En este sentido, el Código Civil decreta la inoponibilidad frente a terceros de los documentos que deban inscribirse en el Registro y no se inscriban en el artículo 3007:

Artículo 3007: Los documentos que conforme a las Leyes sean registrables y no se registren, sólo producirán efectos entre las partes y no en perjuicio de tercero.

Esta disposición es fundamental en virtud de que denota que el sistema registral de tipo declarativo es el adoptado por este Registro. Así, la inscripción de un acto registrable no es un requisito para su constitución, sino únicamente para su oponibilidad frente a terceros.

#### a) Características generales de los documentos registrables

No debe pasar inadvertido que el artículo 3007 del Código Civil hace referencia a documentos registrables y no a actos jurídicos o derechos registrables. Este hecho se explica debido a que todo derecho o acto jurídico para ser susceptible de inscripción debe de constar en forma documental, conforme al artículo 3005 del Código Civil:

ARTÍCULO 3005.- Sólo se registrarán:

- I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;
  - II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica, así como los convenios emanados del procedimiento de mediación que cumplan con los requisitos previstos por el artículo 38 de la Ley de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia para el Distrito Federal.
  - III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la Ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el Notario, el Registrador, o el Juez competente, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.
- Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.



Del análisis del artículo citado, se advierte que para que un documento sea susceptible de inscripción, es indispensable su otorgamiento o certificación por funcionarios o fedatarios públicos. Es decir, solo son objeto de inscripción en el Registro los documentos públicos y no hay previsión alguna que permita la inscripción de un documento privado. Este requisito opera en armonía con la seguridad jurídica que pretende garantizar el Registro respecto a los asientos que publicita<sup>18</sup>.

## b) Actos inscribibles en el Registro Público de la Propiedad

El Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México se divide en dos secciones: el Registro Inmobiliario y el Registro de Personas Morales. La característica esencial que distingue a estas dos secciones radica en el objeto de los actos que son susceptibles de inscripción.

A continuación el lector encontrará una breve referencia sobre las dos secciones del Registro Público y los actos jurídicos inscribibles en cada uno de estos

### Actos inscribibles en el registro inmobiliario

El Registro Inmobiliario opera esencialmente mediante el otorgamiento de un folio real personalizado para cada finca o inmueble que cuente con antecedentes registrales. En dicho folio se inscriben los asientos relacionados con la finca aparejada conforme se presentan.<sup>19</sup> El Código Civil especifica los actos jurídicos registrables en los folios reales del Registro Inmobiliario:

ARTÍCULO 3042.- En el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirán:

---

<sup>18</sup> La seguridad jurídica es una garantía institucional que se basa en un título auténtico generador del derecho. Su publicidad opera a partir de su inscripción o anotación registral, por lo tanto, el registrador realizará siempre la inscripción o anotación de los documentos que se le presenten. (art. 12, Ley Registral)

<sup>19</sup> La finca es la unidad básica del Registro que consta en un folio real electrónico. Los asientos registrales vigentes con relación a una finca que se encuentren en asientos de libros o en folios reales integran el folio real electrónico para inmuebles. Lo anterior se realiza mediante el procedimiento de migración. (art. 59, Ley Registral)

- I.- 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;
- II.- La constitución del patrimonio familiar;
- III.- Los contratos de arrendamiento de parte o de la totalidad de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años;
- IV.- El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio de bienes inmuebles; y
- V.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

De forma semejante, la Ley Registral enuncia en su artículo 64 una serie de actos registrables. Algunos de estos actos coinciden íntegramente con el listado previsto en el artículo arriba citado del Código Civil; algunos otros –aunque se encuentran de forma genérica en él– se describen de forma más específica en la Ley Registral. Entre estos últimos destacan: el establecimiento y cumplimiento de las condiciones de venta con reserva de dominio, los fideicomisos traslativos o de garantía, la prenda de frutos pendientes de un bien inmueble, y las afectaciones o limitaciones derivadas de la aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

Entre los actos susceptibles de inscripción en este registro, llama particularmente la atención el caso de los contratos de arrendamiento sobre inmuebles, por un periodo mayor de seis años. Similarmente, destacan aquellos en los que el pago de la renta se anticipa por más de tres años.

Recordando que los contratos de arrendamiento no tienen por objeto derechos reales. El requisito de inscripción registral para los arrendamientos de estas características se justifica en virtud de que el uso de un inmueble por un periodo considerable de tiempo puede llegar a afectar a potenciales adquirentes o acreedores del propietario del inmueble.

Igualmente, también son inscribibles en este Registro las denominadas anotaciones preventivas. A diferencia de las inscripciones arriba enunciadas, estas no afectan de forma definitiva la situación jurídica de los inmuebles. Sin embargo, son relevantes porque otorgan «publicidad y seguridad a los terceros registrales respecto de situaciones, hechos o actos que puedan llegar a no realizarse»<sup>20</sup>. Además, «tienen la ventaja de que si los hechos o actos en

---

<sup>20</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo; *Derecho Registral*, 14º Edición, México Porrúa, 2021, p. 99.

ellas consignados, se realizan cumpliendo con los requisitos señalados por la ley, sus efectos se retrotraen y el derecho queda inscrito de forma definitiva desde la fecha de la anotación»<sup>21</sup>.

El Código Civil enlista las anotaciones preventivas que son registrables:

ARTÍCULO 3043.- Se anotarán preventivamente en el Registro Público de la Propiedad:

I.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;

II.- El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;

III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;

V.- Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada por el registrador en los términos de este Código y la Ley Registral; dicha anotación preventiva se hará de oficio y la cual solo constará en el Sistema Informático, sin solicitud del interesado y aun cuando no interponga el recurso de inconformidad, anotación que caducará en los términos del artículo 3,035 del presente Ordenamiento;

VI.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2,852 de este Código, así como las fianzas a que se refieren los artículos 31 y 100 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas.

VII. Los convenios emanados del procedimiento de mediación que cumplan con los requisitos previstos por el artículo 38 de la Ley de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia para el Distrito Federal.

VIII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público;

IX.- Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este Código u otras Leyes, y

X.- El Certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos a que se refiere el artículo 35 del presente Código.

### Actos inscribibles en el registro de personas morales

El análisis del Registro de Personas Morales no pertenece a la materia de la oponibilidad de derechos reales. A diferencia del Registro Inmobiliario, en este se inscriben actos muy delimitados, relacionados con personas morales de carácter civil.

---

<sup>21</sup> *Ibidem.*

El Registro de Personas Morales tiene un funcionamiento mucho más simple que el Registro Inmobiliario. En términos llanos, este consiste en otorgar un folio electrónico individual a cada persona moral de carácter civil radicada en la Ciudad de México. En él se deben inscribir los actos enunciados en el artículo 3071 del Código Civil:

ARTÍCULO 3071.- En los folios de las personas morales se inscribirán:

I.- Los instrumentos por los que se constituyan, reformen, disuelvan y liquiden las sociedades y asociaciones civiles y sus estatutos;

II.- Los instrumentos que contengan la protocolización de los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y de sus reformas, previa autorización en los términos de los artículos 17 y 17 A de la Ley de Inversión Extranjera; y

III.- Las instituciones, fundaciones y asociaciones de asistencia privada.

### c) Principio de fe pública registral, efectos declarativos, apariencia jurídica y legitimación registral

El hecho de que la Fe Pública Registral<sup>22</sup> –que acompaña a los asientos del Registro– admita prueba en contrario se debe a que nuestro sistema registral es de tipo declarativo. Esto significa que la generación del derecho o del acto jurídico inscrito es independiente a su inscripción en el Registro.

A pesar de que la seguridad jurídica generada por el hecho de que solo son inscribibles en el Registro los documentos públicos, en los sistemas declarativos –por su naturaleza– existe el riesgo de que el titular registral de un derecho no coincida con el verdadero titular. A causa de esto, el Código Civil niega expresamente que la inscripción registral sirva como medio de convalidación de actos jurídicos viciados:

ARTÍCULO 3008.- 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, ni protege los derechos inscritos cuya causa de nulidad resulte claramente del mismo registro.

---

<sup>22</sup> «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»– Artículo 12 F. X de la Ley Registral.

En contraste con esta disposición, nuestro sistema registral cuenta con un principio de legitimación. Este dictamina que lo inscrito deberá permanecer mientras no se pruebe su inexactitud (art. 12 F. IX, Ley Registral). El principio se encuentra relacionado con la apariencia jurídica que se genera a partir de los asientos registrales y se reconoce en los artículos 3010<sup>23</sup> y 3014<sup>24</sup> del Código Civil. Así, todo derecho registrado se presume que existe y pertenece a su titular registral conforme al asiento correspondiente, hasta que se pruebe lo contrario. De igual forma, los asientos registrales producen todos sus efectos, mientras no se declare judicialmente su falsedad o nulidad.

A razón de que el titular registral no siempre cuenta con el carácter que presume el registro, la doctrina ha clasificado la legitimación registral en ordinaria y extraordinaria. La primera se da cuando existe coincidencia entre el titular del asiento y la realidad de hecho. En cambio, la segunda está fundada en la apariencia registral y otorga eficacia a los actos jurídicos ejecutados por el titular, aun cuando este no sea el verdadero titular del derecho inscrito.<sup>25</sup>

Con base en el principio de legitimación, nuestro sistema registral prevé un mecanismo de protección para los terceros de buena fe. Este mecanismo consiste en consentir la eficacia de los actos jurídicos celebrados por las personas que cuenten con legitimación extraordinaria para ello. Es decir, el Registro protege a los terceros de buena fe que celebran actos jurídicos confiando en la apariencia jurídica otorgada que otorga el Registro Público de la Propiedad:

ARTÍCULO 3009.- No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán en perjuicio de tercero de buena fe una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho de su otorgante o de titulares anteriores en virtud de título no inscrito aun siendo válido o por causas que no resulten claramente del mismo Registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará

---

<sup>23</sup> «El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada en el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito»– Artículo 3010 del Código Civil.

<sup>24</sup> «En tanto no se declare judicialmente la falsedad o nulidad de un asiento del Registro Público, en cuanto se refieran a derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos. Los errores materiales o de concepto, se rectificarán en los términos del artículo 3023 y demás aplicables de este Código y de la Ley Registral»– Artículo 3014 del Código Civil.

<sup>25</sup> CABRAL Y DE TERESA, Luis, *Derecho Notarial y Derecho Registral*, 1ª Edición, México, Porrúa, 1965, p. 328-329.

al último adquirente cuya adquisición se haya efectuado en violación a disposiciones prohibitivas o de orden público.

En cuanto a adquirentes a título gratuito, gozarán de la misma protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

La buena fe se presume siempre; quien alegue lo contrario tiene la carga de la prueba.

Conforme a lo expuesto, el tipo de presunción que soporta la titularidad de un asiento registral varía dependiendo del momento. Es relativa mientras no se afecten a terceros de buena fe. No obstante, al admitir prueba contraria –y una vez actualizado el supuesto–, la presunción se convierte en absoluta, otorgando eficacia al acto jurídico celebrado, incluso en el caso de que no le pertenezca el derecho inscrito al titular del asiento registral.

#### d) Tercero para efectos registrales

Al tercero beneficiario de la protección registral prevista en el artículo 3009 del Código Civil se le conoce como tercero registral, con la finalidad de distinguirlo del tercero simple o tercero civil.<sup>26</sup> En este apartado se desglosan las características que le atañen y que a su vez han sido adoptadas por la jurisprudencia:

1. Que haya inscrito un derecho real
2. Que este derecho lo haya adquirido de quien aparece como titular legítimo, de acuerdo con los datos que ofrece la publicidad del Registro Público.
3. Que sea de buena fe. Esto es, que no haya conocido los vicios de origen de las anotaciones y asientos del Registro, si los hubiere.

---

<sup>26</sup> La doctrina define al tercero como cualquiera que no sea parte del acto o contrato inscrito. La tesis aislada, que se ubica en el *Semanario Judicial de la Federación*, Apéndice 1917-1985, Sexta Época, página 731, ilustra lo siguiente:

#### TERCERO EN EL ORDEN CIVIL Y TERCERO REGISTRAL

Al estudiar la noción de tercero se distingue entre tercero en el orden civil puro y tercero para los efectos del registro. El primero es completamente extraño o ajeno a un acto o contrato, por no haber tenido relación jurídica con ninguna de las partes, y solo tiene un deber general de respeto o abstención respecto a dicho acto. Existe además en el mismo orden civil el tercero adquirente, que es quien ha entrado en relación jurídica con alguna de las partes de un contrato, respecto de lo que es materia u objeto del mismo, como sería el caso de la celebración de un nuevo contrato. Estos terceros son los causahabientes, llamados *también adquirentes a título singular o sub adquirentes*. En cambio, tercero para los efectos del registro es el tercero adquirente ya mencionado, frente a una situación inscrita en el Registro Público de la Propiedad, es decir, frente a un determinado contenido registral.

4. Que su derecho lo haya adquirido a título oneroso. En caso de conflicto de derechos entre un adquirente a título oneroso y uno a título gratuito, se le da preferencia al primero.<sup>27</sup>

## B) Registro Público de Comercio

El artículo 2 del Reglamento del Registro Público de Comercio, a manera de definición, establece 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...». Esta descripción manifiesta que la función primordial de este Registro es adscribir la oponibilidad frente a terceros en los actos mercantiles. En armonía con esta misión fundamental del Registro Público de Comercio, el artículo 27 del Código de Comercio sanciona como inoponibles frente a terceros los actos inscribibles y no inscritos, pues menciona que «los actos que deban inscribirse de acuerdo con las normas que los regulan, y que no se registren sólo producirán efectos jurídicos entre los que lo celebren».

De esta disposición se puede inferir que el sistema registral adoptado por el Registro Público de Comercio también es de tipo declarativo, puesto que la inscripción de un acto registrable no es un requisito para su constitución, solo para su oponibilidad frente a terceros.

A diferencia de lo que ocurre en el caso de los registros públicos de la propiedad –tan abundantes como las entidades federativas del país–, los registros comerciales no se regulan por la legislación local correspondiente. Esto se debe a que la facultad para legislar en materia de comercio está reservada al Congreso de la Unión<sup>28</sup>.

El Registro Público de Comercio es una institución de carácter nacional que cuenta con la misma regulación en todo el país. No obstante, administrativamente este se organiza en las oficinas locales que muchas veces se coordinan con el Registro Público de la Propiedad correspondiente de cada entidad federativa.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo; *Derecho Registral*, op. cit., p. 86.

<sup>28</sup> Constitución Política, Artículo 73, Fracción X.

<sup>29</sup> El Código de Comercio en su artículo 18 establece:

La operación del Registro Público de Comercio está a cargo de la Secretaría de Economía, en adelante la Secretaría, y de las autoridades responsables del registro público de la propiedad en los estados y en el Distrito Federal, en términos de este Código y de los

En el Registro Público de Comercio se inscriben todos los actos jurídicos relacionados con las sociedades mercantiles o con los comerciantes individuales. Por su relevancia, es conveniente que estos sean publicitados para gozar de una mayor seguridad jurídica en favor de terceros con quienes tengan relaciones comerciales. La gran mayoría de estos actos no guardan relación alguna con los derechos reales. Sin embargo, mediante el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de agosto de 2009, se instauró una sección dentro del Registro Público de Comercio denominada como Registro Único de Garantías. La institución tiene por finalidad principal otorgar publicidad a los actos jurídicos relacionados con gravámenes reales que recaigan sobre bienes muebles cuando el acreedor no mantenga la posesión sobre los mismos.

#### a) Características generales de los actos inscribibles

El Artículo 25 del Código de Comercio establece la forma en que deben de constar los actos inscribibles:

Artículo 25.- Los actos que conforme a este Código u otras leyes deban inscribirse en el Registro Público de Comercio deberán constar en:

- I.- Instrumentos públicos otorgados ante notario o corredor público;
- II.- Resoluciones y providencias judiciales o administrativas certificadas;
- III.- Documentos privados ratificados ante notario o corredor público, o autoridad judicial competente, según corresponda, o
- IV.- Los demás documentos que de conformidad con otras leyes así lo prevean.

#### b) Actos inscribibles en el Registro Público de Comercio

El Registro Público de Comercio opera mediante el otorgamiento de un folio electrónico personalizado para cada comerciante o sociedad mercantil. En dicho folio se anotan los actos jurídicos o la información relacionada con la persona a la que le corresponde el folio. El artículo 21 del Código de Comercio prevé un listado de actos inscribibles en el folio asignado a cada comerciante o sociedad mercantil:

---

convenios de coordinación que se suscriban conforme a lo dispuesto por el artículo 116 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Para estos efectos existirán las oficinas del Registro Público de Comercio en cada entidad federativa que demande el tráfico mercantil.



Artículo 21. Existirá un folio electrónico por cada comerciante o sociedad, en el que se anotarán:

I.- Su nombre, razón social o título.

II.- La clase de comercio u operaciones a que se dedique;

III.- La fecha en que deba comenzar o haya comenzado sus operaciones;

IV.- El domicilio con especificación de las sucursales que hubiere establecido;

V.- Los instrumentos públicos en los que se haga constar la constitución de las sociedades mercantiles, así como los que contengan su transformación, fusión, escisión, disolución y liquidación;

VI.- El acta de la primera junta general y documentos anexos a ella, en las sociedades anónimas que se constituyan por suscripción pública;

VII.- Para efectos del comercio y consulta electrónicos, opcionalmente, los poderes y nombramientos de funcionarios, así como sus renunciaciones o revocaciones;

VIII.- (Se deroga).

IX.- La licencia que un cónyuge haya dado al otro en los términos del segundo párrafo del artículo 9o.;

X.- Las capitulaciones matrimoniales y los documentos que acrediten alguna modificación a las mismas;

XI.- Los documentos justificativos de los haberes o patrimonio que tenga el hijo o el pupilo que estén bajo la patria potestad, o bajo la tutela del padre o tutor comerciantes;

XII.- El cambio de denominación o razón social, domicilio, objeto social, duración y el aumento o disminución del capital mínimo fijo;

XIII.- (Se deroga).

XIV.- Las emisiones de acciones, cédulas y obligaciones de ferrocarriles y de toda clase de sociedades, sean de obras públicas, compañías de crédito u otras, expresando la serie y número de los títulos de cada emisión, su interés y amortización, la cantidad total de la emisión, y los bienes, obras, derechos o hipotecas, cuando los hubiere, que se afecten a su pago. También se inscribirán con arreglo a estos preceptos, las emisiones que hicieren los particulares

XV.- (Se deroga).

XVI.- (Se deroga).

XVII.- (Se deroga).

XVIII.- (Se deroga).

XIX.- Las autorizaciones de los corredores públicos para registrar información;

XX. Las garantías mobiliarias que hubiere otorgado, así como cualesquiera otros actos jurídicos por los que constituya un privilegio especial o derecho de retención sobre bienes muebles a favor de terceros, en los términos de lo dispuesto por los artículos 32 bis 1 a 32 bis 9 del presente Capítulo, información que deberá residir en la base de datos nacional a que se refiere la Sección Única del presente Capítulo, de conformidad con las reglas de matriculación establecidas en el Reglamento del Registro Público de Comercio.

### c) Registro único de garantías

De acuerdo con la exposición de motivos del decreto publicado el 27 de agosto de 2009 en el Diario Oficial de la Federación, por el que se creó el Registro Único de Garantías (RUG),

la finalidad del mismo es servir como mecanismo de publicidad para identificar fácilmente a los acreedores de un colateral, cuando el mismo es un bien mueble. Los actos jurídicos relacionados con gravámenes reales constituidos sobre bienes muebles son inscribibles en este registro, siempre y cuando el deudor conserve la posesión de los mismos.

Al igual que el resto de los actos inscribibles en el Registro Público de Comercio, los actos que deben inscribirse en el RUG y no se inscriben, solo gozan de validez entre las partes y no son oponibles frente a terceros. El artículo 32 bis del Código de Comercio, impone este registro y enuncia los siguientes actos inscribibles:

Artículo 32 bis 1. Las garantías mobiliarias que se constituyan con apego a éste u otros ordenamientos jurídicos del orden mercantil, su modificación, transmisión o cancelación, así como cualquier acto jurídico que se realice con o respecto de ellas y, en general, cualquier gravamen o afectación sobre bienes muebles que sirva como garantía de manera directa o indirecta, deberán inscribirse en los términos de esta Sección para que surtan efectos jurídicos contra terceros, salvo que de acuerdo a las leyes que los regulan, los mismos deban inscribirse en algún registro especial.

A. En las garantías mobiliarias quedan comprendidos, sin perjuicio de aquéllos que por su naturaleza mantengan ese carácter, los siguientes:

- I. La prenda sin transmisión de posesión;
- II. La prenda ordinaria mercantil cuando el acreedor prendario no mantenga la posesión sobre los bienes;
- III. La prenda en los créditos refaccionarios o de habilitación o avío;
- IV. La hipoteca industrial por lo que hace a los bienes muebles sobre los que recae;

B. Los siguientes actos deberán inscribirse en esta Sección:

- I. Los actos jurídicos mercantiles por medio de los cuales se constituya, modifique, transmita o cancele un privilegio especial o derecho de retención sobre bienes muebles en favor de terceros en los que el acreedor no mantenga la posesión sobre los bienes muebles;
- II. El arrendamiento financiero, por lo que hace a los bienes muebles sobre los que recae;
- III. El factoraje financiero;
- IV. Las cláusulas rescisoria y de reserva de dominio en compraventas mercantiles, cuando el comprador no mantenga la posesión de los bienes muebles;
- V. El fideicomiso de garantía en cuyo patrimonio existan bienes muebles;
- VI. Las resoluciones judiciales o administrativas que recaigan sobre bienes muebles, incluyendo los embargos sobre bienes muebles; y
- VII. Cualesquiera otros actos, gravámenes o afectaciones sobre bienes muebles de naturaleza análoga a los expresados en las fracciones anteriores, que sirvan directa o indirectamente como garantías, en los que el acreedor no mantenga la posesión sobre los mismos.

#### d) Tercero para efectos del Registro Público de Comercio

En oposición al Registro Público de la Propiedad que establece una serie de requisitos especiales para los terceros que buscan beneficiarse de una omisión registral (artículo 3009, Código Civil); el Registro Público de Comercio considera como tercero a todo aquel que no haya participado en el acto inscribible y tenga interés en el mismo, sin agregar otros requisitos. Así, en caso de que un tercero quiera aprovechar una omisión registral, solo tendrá que conducirse con buena fe.

#### 4. Oponibilidad de derechos personales

El derecho personal se ha definido de forma unánime por la doctrina como la facultad que tiene una persona (el acreedor) de exigirle a otra (el deudor) una prestación o un servicio que consiste en dar, hacer o no hacer algo. En contraposición a los derechos reales que son derechos absolutos, los derechos personales pertenecen al género de los derechos relativos. Esto significa que existe un sujeto pasivo determinado, es decir, el deudor. A diferencia del sujeto pasivo universal del derecho real, el sujeto pasivo determinado sí cuenta con una carga particular, pues tiene el deber de cumplir una obligación o derecho personal (de dar, de hacer o de no hacer algo)<sup>30</sup>.

Aun cuando parece esencial esta distinción entre derechos reales y derechos personales, una parte importante de la doctrina afirma la existencia del sujeto pasivo universal en el caso de los derechos de crédito. En este sentido, GARCÍA MAYNEZ expone que en los derechos personales existen dos tipos de relaciones jurídicas:

La primera se da entre el acreedor y el de o los deudores, y consiste en la facultad que aquel tiene de exigir de éstos un hecho, una abstención o la entrega de una cosa; la segunda existe entre el mismo acreedor, y todas las demás personas, y estriba en respetar el ejercicio del derecho de crédito<sup>31</sup>.

---

<sup>30</sup> Esta característica se conoce como principio de relatividad. *Res inter alios acta, aliis nec prodesse, nec nocere potest* (lo realizado entre unos no puede ni aprovechar ni perjudicar a otros).

<sup>31</sup> GARCÍA MAYNEZ, Eduardo, *Introducción al Estudio del Derecho*, op. cit., p. 117.

Así y todo, en el caso de la oponibilidad de los derechos reales, no resulta útil referirse a aquellos terceros que no tienen relación jurídica alguna con las partes de un derecho personal. Por practicidad, la oponibilidad ahora estudiada se acota a aquellos terceros que – al no participar en un hecho que origina un derecho personal– han adquirido derechos de un contrato celebrado con alguna de las partes o de una estipulación hecha a su favor. Estos terceros son susceptibles de ser perjudicados si en algún punto se ejerce el derecho personal en cuestión. Así lo explica BEJARANO SÁNCHEZ:

(...) la oponibilidad del derecho de crédito es fácilmente explicable y admitida en general para cierto tipo de terceros conectados con las partes, como lo son los acreedores de ambas, o sus causahabientes, y más discutible su reconocimiento cuando se trata de terceros completamente extraños a las partes (los llamados *poenitus extranei*).<sup>32</sup>

En esta misma línea, la oponibilidad de los derechos personales se manifiesta cuando se confrontan con hechos jurídicos relacionados con terceros conectados con las partes. En particular, los acreedores o los causahabientes.

A todo esto, cabe mencionar que la oponibilidad de los derechos personales no confiere a su titular la prerrogativa o la facultad de persecución. Fundamentalmente, esto se debe a que no existe ningún objeto material que perseguir.<sup>33</sup> De igual forma, parte de la doctrina afirma que este tipo de derechos tampoco cuentan con el derecho de preferencia<sup>34</sup>. No obstante, esta última facultad parece manifestarse en el arrendamiento, en algunos derechos de preferencia, en la acción paulina y –ocasionalmente– en los concursos de acreedores.

#### 4.1. Oponibilidad en el arrendamiento

El primer párrafo del artículo 2398 del Código Civil define al arrendamiento como «un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder

---

<sup>32</sup> BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel, *Obligaciones Civiles*, 6ª Edición, México, Oxford University Press, 2010, p. 133.

<sup>33</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de derecho civil II; bienes, derechos reales y sucesiones*, 41ª Edición, México, Porrúa, p. 23

<sup>34</sup> *Ibidem*.

el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto». Así pues, en esta figura se presentan varios supuestos en los que se manifiesta la oponibilidad frente a terceros de los derechos generados por este tipo de contrato. Esta cualidad generalmente opera en beneficio del arrendatario y tiene por finalidad contrarrestar posibles abusos por parte del arrendador.

Para empezar, es importante destacar que el arrendatario adquiere la posesión derivada del objeto arrendado (artículo 791, Código Civil<sup>35</sup>). Como todo titular de una posesión, el arrendatario cuenta con legitimación para accionar legalmente en defensa de su posesión.

Además, por regla general en caso de que lo arrendado sea enajenado, los efectos del contrato son oponibles al tercero adquirente, quien no podrá disponer libremente de su uso y goce durante la vigencia del contrato. En consecuencia, el acto traslativo es eficaz, pero el adquirente deberá subrogarse en los derechos y las obligaciones del arrendador conforme al artículo 2409 del Código Civil:

ARTÍCULO 2409.- Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se transmitiere la propiedad del inmueble arrendado, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2448-J, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la totalidad de las rentas adeudadas y las que se causen, de conformidad a lo establecido en el contrato. A su vez el arrendador tiene la obligación de notificar de manera fehaciente al arrendatario de inmediato que le han otorgado el correspondiente título de propiedad, para estar en aptitud de reclamar el pago de rentas, aun cuando el arrendatario manifieste haber pagado por adelantado al propietario anterior, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el contrato, o lo acredite con los recibos de pago correspondientes.

Aunque el artículo citado hace referencia a inmuebles, debe de considerarse aplicable a todo contrato de arrendamiento, sin importar la naturaleza del objeto arrendado. Lo anterior en virtud de que el artículo 4009 se encuentra contenido en el Código Civil, dentro del capítulo denominado «Disposiciones generales» del arrendamiento. Por añadidura, lo

---

<sup>35</sup> «Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria, el otro, una posesión derivada» –Artículo 791 del Código Civil.

dispuesto en este artículo no se contrapone con la naturaleza de los bienes muebles<sup>36</sup>. La regla debe de interpretarse como una cláusula natural de los contratos de arrendamiento, por lo que es renunciable por convenio de las partes, salvo en aquellos arrendamientos de inmuebles destinados para casa habitación.

A causa de esta oponibilidad del arrendamiento al tercero adquirente, un sector de la academia ha llegado a sostener que el arrendatario adquiere un derecho real sobre lo arrendado. Sobre este tema, DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ afirma lo siguiente:

(...) que el arrendamiento subsista en sus términos a pesar de la adquisición por un tercero del bien arrendado, no tiene por qué hacer pensar que esa oponibilidad de los derechos del arrendatario al tercero adquirente, hace considerar a aquél como titular de un derecho real; es una causahabencia legal en una de las partes del contrato, que tuvo lugar por el desplazamiento de los efectos de éste en el transcurso en su tiempo como contrato de tracto sucesivo (...) <sup>37</sup>

## A) Derechos de preferencia en el arrendamiento inmobiliario

La regulación de los derechos de preferencia previstos en favor del arrendatario ha sufrido de múltiples y sustanciales modificaciones legislativas en la Ciudad de México. A partir del decreto publicado en la gaceta oficial del Distrito Federal el 16 de enero de 2003, que tuvo por finalidad modificar el Código Civil en lo relativo al contrato de arrendamiento, los derechos de preferencia relativos a este contrato, se encuentran regulados conforme a lo siguiente:

### Inmuebles en general

Para el caso del arrendamiento de inmuebles en general, el artículo 2447 del Código Civil prevé dos tipos de derechos preferenciales en favor del arrendatario:

Artículo 2447.- En los Arrendamientos que han durado más de tres años, tiene el arrendatario derecho, si está al corriente en el pago de las rentas, a que en igualdad

---

<sup>36</sup> «Son aplicables al arrendamiento de bienes muebles las disposiciones de este Título que sean compatibles con la naturaleza de esos bienes» – Artículo 2459 del Código Civil.

<sup>37</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil: Contratos*, 1ª Edición, México, Porrúa, 2014, p.415.

de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. También gozará del derecho de preferencia si el propietario quiere vender el inmueble arrendado, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en el artículo 2448 J de éste Código.

a) *Derecho de preferencia para celebrar un nuevo arrendamiento*, en la primera parte del artículo se hace referencia al derecho del arrendatario a ser preferido con respecto a un tercero –en igualdad de condiciones– en el caso de un nuevo arrendamiento del inmueble. Este derecho no se considera oponible a terceros, pues su inobservancia no trae aparejada una acción de nulidad contra el contrato de arrendamiento celebrado en perjuicio de este derecho. La herramienta únicamente faculta al arrendatario para demandar los daños y perjuicios ocasionados por su infracción al arrendador.

b) *Derecho de preferencia por el tanto*, en la segunda parte del artículo 2447 del Código Civil se prevé el derecho del arrendatario a ser preferido en caso de que el arrendador decida vender el inmueble. Este derecho se relaciona con lo dispuesto en artículo 2448 J, respecto de los arrendamientos habitacionales. Este derecho es oponible frente a terceros, ya que faculta al arrendatario para ejercer una acción de retracto con la finalidad de promover la ineficacia del acto traslativo celebrado sin respetar este derecho. Así, el arrendatario puede subrogarse en los derechos y obligaciones del adquirente. Más, para que el arrendatario pueda beneficiarse de estos derechos de preferencia, al momento de su ejercicio debe de contar por lo menos con tres años arrendando el inmueble y estar al corriente con el pago de rentas. Ambos derechos preferenciales son renunciables por convenio de la partes.

### Inmuebles destinados para casa habitación

El tema de la vivienda en la Ciudad de México es de suma importancia social y política. En este sentido, los inmuebles destinados para uso habitacional cuentan con un régimen especial que tiene como principal característica que las disposiciones sobre el particular sean de orden público e interés social. Como consecuencia, estas disposiciones son irrenunciables (artículo 2448, Código Civil<sup>38</sup>).

---

<sup>38</sup> Artículo 2448.- Las disposiciones contenidas en este capítulo son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

El arrendatario de un inmueble habitacional tiene a su favor un denominado derecho de preferencia que consiste en una obligación a cargo del arrendador de preferir al arrendatario respecto a otro interesado –en igualdad de condiciones– en caso de que decida enajenar el inmueble. La doctrina considera esta preferencia como un auténtico derecho del tanto, pues es oponible frente a terceros y, en caso de su inobservancia, faculta al arrendatario a ejercitar una acción de retracto que implica la ineficacia del acto traslativo celebrado en infracción de este derecho, de forma que el arrendatario se subroga en los derechos y obligaciones del adquirente. Para que el arrendatario pueda ejercitar este derecho, únicamente debe de estar al corriente con el pago de sus rentas.

El derecho de preferencia por el tanto tiene una regulación detallada prevista en los artículos 2448 J y 2448 K del Código Civil:

ARTÍCULO 2,448 J.- En caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios siempre que estén al corriente en el pago de sus rentas tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos

I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso de manera fehaciente al arrendatario de su voluntad de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa;

II.- El o los arrendatarios dispondrán de treinta días para dar aviso por escrito al arrendador, de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo, en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

III.- En caso de que el arrendador, dentro del término de treinta días a que se refiere la fracción anterior, cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de treinta días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador solo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de 10 por ciento;

IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia; y

V.- La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgara al arrendatario el derecho a la acción de retracto y por otro lado a reclamar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses; así como a la acción de nulidad. Las acciones mencionadas prescribirán sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compra-venta respectiva;

VI.- En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho; y

VII.- Los notarios en términos de las disposiciones legales aplicables incurrirán en responsabilidad cuando formalicen compra-ventas contrarias a este precepto, si tienen conocimiento de tal situación.

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho.



ARTÍCULO 2448 K.- Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble y, en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario.

Conviene recordar que por disposición expresa «los contratos de arrendamiento de parte o de la totalidad de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años» deberán de ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad para que sus efectos sean oponibles a terceros (artículo 3042, Código Civil).<sup>39</sup> Por lo tanto, el arrendatario de un contrato no inscrito con estas características solo puede demandar del arrendador el pago de los daños y perjuicios en caso de que afecte sus derechos de inquilino, pero no puede oponer los mismos a los terceros adquirentes.

## 5. Acciones especiales conferidas al titular de un derecho subjetivo oponible a un tercero

En nuestra legislación destacan diversas acciones conferidas al titular de un derecho oponible para hacer valer esta cualidad frente a terceros que interfieran en su ejercicio. Tradicionalmente, este tipo de acciones han sido consideradas por la doctrina, de manera genérica, como acciones de nulidad. Sin embargo, atendiendo a las consecuencias jurídicas y características de las mismas, parece más preciso catalogar a este tipo acciones como acciones especiales de oponibilidad, al compartir alguna de las características enunciadas por JAPIOT al exponer su tesis.

Entre las acciones especiales de oponibilidad, encontramos las siguientes:

- A) La derivada del derecho del tanto y la acción de retracto.
- B) La derivada del derecho de preferencia por el tanto en favor del arrendatario.
- C) La acción pauliana o revocatoria.
- D) Las tercerías excluyentes.

---

<sup>39</sup> «ARTÍCULO 3,042.- En el Registro Público «de la Propiedad Inmueble se inscribirán: (...)

III.- Los contratos de arrendamiento de parte o de la totalidad de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años...» –Código Civil.

## A) El derecho del tanto y la acción de retracto<sup>40</sup>

El derecho del tanto está regulado específicamente en los artículos 950, 973 y 974 del Código Civil. En cuanto a la copropiedad el reglamento dicta que «si un copropietario pretende enajenar su parte, sus partícipes deben de ser preferidos en relación con terceros para adquirir dicha parte en igualdad de condiciones»<sup>41</sup>. Este derecho también se encuentra previsto en otros supuestos, generalmente a favor de aquellos que cuentan con la titularidad de un objeto, por ejemplo en los casos del coheredero<sup>42</sup> y del usufructuario<sup>43</sup>, entre otros.

El derecho del tanto conlleva a su vez una acción de retracto que puede ser ejercitada por su titular en los siguientes términos:

(...) cuando la oportunidad legal de ejercitarlo (el derecho del tanto) no se le ha permitido, al no habersele hecho saber la enajenación propalada y ésta se hubiere celebrado, caso en el cual, el titular de tal derecho, al ser preterido, podrá, y en ese consiste el retracto, subrogarse en los derechos del adquirente, pues ese carácter le hubiera correspondido desde el principio de haber conocido la propalación de la operación correspondiente e intervenir en ella y adquirir lo ofrecido.<sup>44</sup>

---

<sup>40</sup> Sobre el tema se puede consultar DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil: Parte General, Personas, Cosas, Negocio e Invalidez*, op. cit., pp. 377 a 386.

<sup>41</sup> *Ídem*, p. 377.

<sup>42</sup> Aunque la naturaleza del derecho que adquiere el coheredero sobre la masa hereditaria es de carácter complejo, tanto la ley –al anunciar un patrimonio común (art. 1288)– como gran parte de la doctrina asemejan este derecho con la copropiedad. El derecho del tanto relativo al coheredero funciona de igual manera que la copropiedad. (DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Sucesiones*, 1<sup>o</sup> edición, México, Porrúa, páginas 449 y sigs.)

Asimismo, el artículo 1292 del Código Civil menciona: «El heredero de parte de los bienes que quiera vender a un extraño su derecho hereditario, debe notificar a sus coherederos por medio de notario, judicialmente o por medio de dos testigos, las bases o condiciones en que se ha concertado la venta, a fin de que aquéllos, dentro del término de ocho días, hagan uso del derecho del tanto; si los herederos hacen uso de ese derecho, el vendedor está obligado a consumir la venta a su favor, conforme a las bases concertadas. Por el solo lapso de los ocho días se pierde el derecho del tanto. Si la venta se hace omitiéndose la notificación prescrita en este artículo, será nula.»

<sup>43</sup> «El usufructuario goza del derecho del tanto. Es aplicable lo dispuesto en el artículo 973, en lo que se refiere a la forma para dar el aviso de enajenación y al tiempo para hacer uso del derecho del tanto.» –Artículo 1005 del Código Civil.

<sup>44</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil: Parte General, Personas, Cosas, Negocio e Invalidez*, op. cit., p. 381.

Así pues, la acción de retracto es una modalidad del derecho de persecución, ya que faculta al titular del derecho real para perseguir el mismo en caso de que sea enajenado. Esto significa que puede subrogarse a favor de los derechos del adquirente.

El artículo 973 del Código Civil establece que al celebrar una venta<sup>45</sup> sin tomar en consideración el derecho del tanto *no se producirá efecto legal alguno*, por lo que parece sugerir un caso de nulidad absoluta. Sin embargo, la ineficacia de un acto celebrado en estas condiciones se identifica más con la nulidad relativa, pues el copropietario puede renunciar válidamente a su derecho del tanto después del acto. Esto conlleva necesariamente la convalidación del mismo.

De cualquier forma, se debe de reconocer que la ineficacia o la inoponibilidad del acto sancionado, opera de manera peculiar en la acción de retracto. Más aún, el ejercicio de esta acción no implica que el acto jurídico sancionado deje de producir todos sus efectos: el acto traslativo subsiste y únicamente se modifica al adquirente, quien es sustituido por el titular de la acción de retracto. Como consecuencia de lo anterior, para validar la procedencia de la acción de retracto, es necesario que el titular del derecho oponible cumpla con nuevas obligaciones a su cargo. Es decir, se le adjudican las obligaciones del tercero adquirente sustituido. Esta última característica distingue a la acción de retracto de otras acciones de ineficacia, ya que normalmente el interesado en la ineficacia de un hecho jurídico ajeno no tiene como condición el cumplimiento de nuevas obligaciones para asegurar la procedencia de su acción.

Ahora bien, aunque el derecho del tanto implica que su titular puede promover la ineficacia de un acto jurídico del interés de un tercero, la oponibilidad que se manifiesta a través del derecho del tanto da la impresión de tener fines distintos al de proteger el disfrute del derecho real correspondiente. Esto debido a que la infracción al derecho del tanto no implica una interferencia directa en el ejercicio del derecho real. Los copropietarios, usufructuarios o coherederos –según sea el caso– a los que no se les sea respetado su derecho del tanto pueden continuar gozando de su derecho real de forma similar a como lo hacían

---

<sup>45</sup> A pesar de que el artículo 973 hace referencia a la invalidez de la venta realizada sin respetar el derecho del tanto, esta regla debe de entenderse en cuanto es aplicable a la generalidad de los actos traslativos onerosos. Lo anterior no debe adjudicarse a los actos gratuitos, a causa de que estos siempre se realizan en consideración a la persona adquirente. (DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil: Parte General, Personas, Cosas, Negocio e Invalidez*, op. cit., p. 379.)

antes de la violación. Este derecho solo otorga al titular del mismo la opción de adquirir un derecho real distinto del que ya posee (consistente en otra parte alícuota de la copropiedad o del derecho real de la propiedad sobre el que recae el usufructo, de acuerdo con la circunstancia particular), por lo que se puede afirmar que el derecho del tanto no tiene como finalidad proteger a los derechos reales de una afectación directa en su ejercicio.

No obstante, se debe tener en cuenta que quebrantar el derecho del tanto tiene como consecuencia inevitable obligar al copropietario de un bien a pactar un acuerdo respecto a la administración del mismo con un nuevo tercero o, en el caso del usufructuario, a entablar una relación jurídica con un tercero distinto al propietario original. Esto implica una afectación en las condiciones de cómo el titular puede continuar aprovechando su derecho real. Esta perspectiva ilumina la importancia de la oponibilidad que se manifiesta en el derecho del tanto.

## B) El derecho de preferencia por el tanto en favor del arrendatario<sup>46</sup>

El derecho de preferencia por el tanto –señala DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ– forma parte de la gama de derechos preferenciales en nuestro sistema legal. Algunos sujetos se ven favorecidos con él porque la ley los coloca en una situación preferencial en relación con terceros, para la adquisición de un bien; es parecido al derecho del tanto pero al mismo tiempo hay diferencias considerables entre uno y otro.

La previsión legal más clara que del derecho de preferencia por el tanto está prevista en el Código Civil, es la que permite a un vendedor, cuando hubiere sido pactado, ser preferido por su comprador para volver a adquirir lo vendido, si quien se lo compró pretende enajenar aquello. Lo anterior se contiene en los derechos 2303, 2304, 2305, 3306 y 2307 del ordenamiento señalado.<sup>47</sup>

La cita anterior refleja que hay dos características principales que distinguen al derecho del tanto del derecho de preferencia por el tanto:

- 1) «El derecho del tanto normalmente se da a favor del partícipe en la propiedad o titularidad del objeto, como es el caso del copropietario, del coheredero y el

---

<sup>46</sup> Consultar el apartado titulado Oponibilidad en el Arrendamiento, páginas 25 y siguientes del presente trabajo.

<sup>47</sup> *Ídem*, p. 382.

usufructuario, etc. En cambio, el derecho de preferencia por el tanto proviene de la titularidad de un derecho de crédito...»<sup>48</sup>

- 2) El derecho del tanto es oponible a terceros, pues confiere a su titular la facultad de promover la ineficacia del acto traslativo celebrado en perjuicio del mismo, conllevando una afectación en la esfera jurídica del tercero adquirente. Además, el derecho de preferencia por el tanto no es oponible a terceros, ya que el acto jurídico celebrado en infracción de este derecho es eficaz y solo obliga al enajenante a responder por los daños y perjuicios ocasionados al titular del derecho de preferencia por el tanto.

El derecho de preferencia conferido en favor del arrendatario previsto en los artículos 2447 y 2447-J del Código Civil, constituye un caso excepcional dentro de este tipo de derechos. Como se expuso en apartados anteriores, este derecho de preferencia en favor del arrendatario, opera de manera similar a un auténtico del derecho del tanto en lo que se refiere a su oponibilidad frente a terceros. El artículo 2447-J del Código Civil faculta al arrendatario para ejercer una acción de retracto que conlleva la ineficacia de cualquier acto traslativo - respecto del bien arrendado - celebrado sin respetar su derecho a ser preferido.

### C) Acción pauliana o revocatoria

La acción pauliana o revocatoria tiene su fundamento en el artículo 2163 del Código Civil, que establece que: «Los actos celebrados por un deudor en perjuicio de su acreedor, pueden anularse, a petición de éste, si de esos actos resulta la insolvencia del deudor, y el crédito en virtud del cual se intenta la acción, es anterior a ellos».

A pesar de que la ley dispone que se trata de una acción de nulidad<sup>49</sup>, resulta más preciso clasificarla como una acción de oponibilidad en los términos de la doctrina de JAPIOT. En efecto, la acción pauliana solo puede ser ejercida por el titular de un crédito de fecha anterior (derecho oponible protegido) al acto fraudulento (acto sancionado). Además, el acto fraudulento solo es ineficaz hasta el importe del crédito oponible, por lo que el acto

---

<sup>48</sup> *Ídem*, p. 383

<sup>49</sup> «La acción de nulidad mencionada en el artículo 2,163 cesará luego que el deudor satisfaga su deuda o adquiera bienes con qué poder cubrirla.» – Artículo 2174 del Código Civil

sancionado continuará produciendo sus efectos entre las partes y en relación a otros terceros en tanto no perjudique al crédito oponible.<sup>50</sup> El propio JAPIOT, cuya teoría de las nulidades se expuso anteriormente, clasificó a la acción pauliana como una acción especial de oponibilidad.<sup>51</sup>

Sobre este tema, DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ expuso:

En estas condiciones, el acto en fraude de acreedores pudiera clasificarse como válido a propósito de quienes intervienen en su otorgamiento con la generación de todos sus efectos, pero al mismo tiempo dichos actos devienen inoponibles al acreedor defraudado; de esta manera, este puede comparecer ante la autoridad judicial competente y demandar esa supuesta nulidad –así señalada por la ley– cuya consecuencia será la revocación del acto perjudicial, y así el bien que fue su objeto se reponga el patrimonio del deudor y aquel pueda hacer efectivo su derecho.<sup>52</sup>

La finalidad de la acción paulina es proteger a aquellos acreedores que no cuentan con una garantía específica.<sup>53</sup> Para que este tipo de acción proceda se deben tomar en cuenta los siguientes requisitos:

- a) Si el acto combatido es gratuito, la acción presupone:
  - Un derecho real de enajenación, transmisión o gravamen de bienes, o de renuncia de derechos o facultades de contenido económico. También es atacable el acto que conceda preferencia indebida a un acreedor en perjuicio de otro (arts. 2172 y 2173, Código Civil)
  - Que dicho acto produzca o acreciente la insolvencia del deudor.
  - Que el acto atacable sea posterior al nacimiento del derecho del acreedor demandante.
- b) Si el acto que se va a combatir es oneroso necesita, además de lo anterior:
  - Que exista mala fe por parte del deudor y del tercero que contrató con él.<sup>54</sup>

En este sentido, la revocación de actos gratuitos está justificada aunque no exista mala fe de los contratantes, de acuerdo con el principio general del derecho que establece que es preferente evitar un daño que obtener un lucro.<sup>55</sup> En el supuesto de un acto oneroso,

---

<sup>50</sup> «La nulidad de los actos del deudor sólo será pronunciada en interés de los acreedores que la hubiesen pedido, y hasta el importe de sus créditos.» – Artículo 2175 del Código Civil

<sup>51</sup> BORJA SORIANO, Manuel, *Teoría General de las Obligaciones*, op. cit., p. 543.

<sup>52</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil: Obligaciones*, México, 1ª Edición, Porrúa, 2018, p. 669.

<sup>53</sup> *Ídem*, p. 661.

<sup>54</sup> BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel, *Obligaciones Civiles*, op. cit., p. 330.

<sup>55</sup> BORJA SORIANO, Manuel, *Teoría General de las Obligaciones*, op. cit., p. 537.

la mala fe –que implica ilicitud– se basa en que los contratantes tengan conocimiento de que el acto celebrado contribuye a la insolvencia del deudor<sup>56</sup>. No obstante, probar esta mala fe implica un alto nivel de dificultad para la parte interesada. Con la finalidad de contrarrestar esta situación, el artículo 2179 del Código Civil, prevé algunos supuestos de presunción:

ARTÍCULO 2,179.- Se presumen fraudulentas las enajenaciones a título oneroso hechas por aquellas personas contra quienes se hubiese pronunciado antes sentencia condenatoria en cualquiera instancia, o expedido mandamiento de embargo de bienes, cuando estas enajenaciones perjudican los derechos de sus acreedores.

#### D) Tercerías excluyentes

Las denominadas tercerías excluyentes son acciones procesales previstas específicamente para hacer efectiva la oponibilidad de derechos reales y personales, según corresponda. Estas acciones se ejercitan mediante un juicio accesorio que se promueve para que la sentencia que en él se pronuncie tenga efectos procesales en otro juicio preexistente. Las hay de dos clases: de dominio y de preferencia.<sup>57</sup>

Sobre este tema, PALLARES ha expresado:

Las tercerías de dominio tienen por objeto que se declare que el tercer opositor es dueño del bien que está en litigio, en el juicio principal, que se levante el embargo que ha recaído sobre él y se le devuelva con todos sus frutos y accesorios, o bien que se declare que es titular de la acción ejercitada en dicho juicio. En uno y otro caso, la sentencia que declare procedente la acción tercerista, deberá reintegrarlo en los goces de su derecho de propiedad o en la titularidad de su acción.

Las tercerías de preferencia tienen por objeto que se declare que el tercerista tiene preferencia en el pago, con respecto al acreedor embargante en el juicio principal.<sup>58</sup>

Estas figuras se presentan como un tipo de acción de inoponibilidad. En este caso, tienen como objetivo sancionar la ineficacia del embargo trabado sobre el bien del que se alega su exclusión de un juicio. A diferencia del resto de las acciones de inoponibilidad –que

---

<sup>56</sup> «Hay insolvencia cuando la suma de los bienes y créditos del deudor, estimados en su justo precio, no iguala al importe de sus deudas. La mala fe, en este caso, consiste en el conocimiento de ese déficit.» – Artículo 2166 del Código Civil.

<sup>57</sup> INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, *Diccionario Jurídico Mexicano*, Tomo IV, México, Porrúa/UNAM, 1998, p. 3645.

<sup>58</sup> PALLARES, Eduardo, *Derecho Procesal Civil*, 1º Edición, México, Porrúa, 1968, p. 606

sancionan la ineficacia de actos privados–, las tercerías excluyentes tienen la peculiaridad de promover la ineficacia de un acto jurídico de carácter público, a causa de que todo embargo cuenta necesariamente con la intervención de una autoridad.

Ahora bien, para promover una tercería de dominio se debe alegar un derecho real de propiedad sobre el bien embargado en el juicio principal, ejercitando la facultad de persecución que otorga el derecho real de propiedad. Por otra parte, las tercerías de preferencia se sustentan en un derecho personal de crédito frente al demandado y pueden venir acompañadas de un derecho real de garantía –como la prenda o la hipoteca– sin que sea indispensable para su ejercicio.

Las tercerías excluyentes son comunes en toda clase de juicios de cualquier materia. Por lo tanto, es posible encontrar los siguientes principios generales en los diversos ordenamientos procesales que los regulan<sup>59</sup>:

- a) Deben fundarse en prueba documental que demuestre el dominio de la cosa o la preferencia en el pago, según corresponda.
- b) La tercería de dominio no se puede interponer a la persona que consiente la constitución de un derecho real o gravamen sobre el bien.
- c) Pueden oponerse en cualquier estado del juicio, con tal de que no se haya dado posesión de los bienes al rematarse o por adjudicación al actor.
- d) Las tercerías de preferencia pueden promoverse mientras no se haya hecho el pago respectivo al demandante en el juicio principal.
- e) La admisión de una tercería de dominio no suspende el curso del juicio principal cuando este llega a remate. Entonces deberá suspenderse hasta que se decida la tercería.
- f) Las de preferencia producen el efecto de suspender el pago de las cantidades obtenidas por el remate de los bienes o por otro concepto en el juicio principal hasta que se decida la tercería.
- g) Quienes estuvieron representados real o fácticamente en el juicio principal no pueden promover tercerías excluyentes.

Así, las tercerías excluyentes deben ser resueltas antes de que se solucione el juicio principal en el que fueron promovidas. Indebidamente, estas han sido utilizadas de manera

---

<sup>59</sup> *Ibidem.*



abusiva por postulantes que deciden promover su trámite –sin tener ningún derecho de fondo– con el objeto de dificultar y retardar la ejecución de los juicios. En atención a esta situación, para el caso de las tercerías en juicios mercantiles, se incluyó el artículo 1376 Bis en el Código de Comercio, mediante el cual se sanciona a aquellos que promuevan tercerías excluyentes y resulten infundadas<sup>60</sup>, este artículo establece que «a todo opositor que no obtenga sentencia favorable, se le condenará al pago de gastos y costas a favor del ejecutante».

En una línea similar, para el caso de los asuntos de orden civil en la Ciudad de México, la legislación fue más severa y estableció como requisito de procedencia que el documento en el que se funde una tercería excluyente sea de fecha cierta. Para ello, se modificó el artículo 661 del Código de Procedimientos Civiles<sup>61</sup>, que declara que: «con la demanda de tercería excluyente deberá presentarse el título de fecha cierta en original o copia certificada en que se funde. La demanda de tercería deberá cumplir con lo previsto por el artículo 255 de este código, sin cuyos requisitos se desechará de plano».

La condena en los procesos mercantiles ha resultado ser una buena medida para inhibir el uso de estas prácticas ilegales. En cambio, el documento de fecha cierta como requisito de procedencia insertado en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal parece ser una medida demasiado restrictiva. En virtud de que, en muchos casos la propiedad de un bien se adquiere mediante contratos que constan en un documento privado, por no requerir esta operación de una formalidad especial. Sin embargo, a través de un título de propiedad que conste en un documento privado, complementado con otros medios de prueba, es posible generar certeza sobre la existencia del derecho real de propiedad.

## 6. Documentos privados

Para tratar exhaustivamente el tema de la oponibilidad de documentos privados frente a terceros, es indispensable definir el concepto de documento privado. En este punto, se insiste en que la oponibilidad es inherente al derecho o al acto jurídico consignado en el documento,

---

<sup>60</sup> Mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 13 de junio de 2003.

<sup>61</sup> Mediante decreto publicado en la Gaceta Oficial de la entidad de fecha 10 de septiembre de 2009.

y no al documento en sí, siendo este únicamente el medio para hacer constar un derecho o acto jurídico.

Por documento se entiende «cualquier cosa que tenga algo escrito con sentido inteligible»<sup>62</sup>. No hay que dejar de lado que existen jurisprudencias que también incluyen en el concepto de documento aquello que no tenga nada escrito ni sea inteligible, discusión que para efectos del presente trabajo es irrelevante.

En el contexto de la oponibilidad jurídica, nos interesan aquellos documentos en los que constan situaciones respecto a derechos o actos jurídicos. Dentro de las clasificaciones de documentos –formuladas en su mayoría por la doctrina del derecho probatorio–, encontramos aquella que los divide en documentos públicos y privados, donde unos se explican por exclusión de los otros. Así, «por documento público se entiende el expedido por un funcionario público, en ejercicio de sus funciones, dentro de las facultades que otorga la ley al funcionario, y con los requisitos formales que la misma requiera».<sup>63</sup> En contraste, el documento privado es aquel que no cuenta con estas características. Es decir, es «el que procede de particulares que no ejercen función pública o de un funcionario cuando lo expide fuera de sus funciones».<sup>64</sup>

De acuerdo con esta clasificación, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su artículo 327, ofrece un extenso listado de los documentos públicos. Por otra parte, en el primer párrafo del artículo 334<sup>65</sup>, se enlistan algunos documentos privados y se reconoce –de manera general– como parte de este tipo de documentos a todos «aquellos escritos firmados o formados por las partes o de su orden y que no estén autorizados por escribanos o funcionario competente».

Antes de la reforma del 10 de enero de 1986, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal subdividía a los documentos privados en dos especies: «en privados, propiamente dichos y documentos simples. Los primeros proceden de las partes que litigan.

---

<sup>62</sup> PALLARES, Eduardo, *Derecho Procesal Civil*, op. cit., p. 389.

<sup>63</sup> *Ibidem*.

<sup>64</sup> *Ibidem*.

<sup>65</sup> «Son documentos privados los vales, pagarés, libros de cuentas, cartas y demás escritos firmados o formados por las partes o de su orden y que no estén autorizados por escribanos o funcionario competente.

También se consideran documentos privados, aquellos que provengan de terceros y que este código no reconozca como documentos públicos.» – Artículo 334

Los simples proceden de terceros que no figuran como partes en el juicio».<sup>66</sup> No obstante, después de la referida reforma se eliminó el término documento simple y los documentos procedentes de terceros pasaron a formar parte del género de los documentos privados. Otra reforma al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, publicada en la GODF el 10 de septiembre de 2009, adicionó un segundo párrafo al artículo 334. La modificación tuvo como finalidad conformar expresamente que «también se consideran documentos privados, aquellos que provengan de terceros y que este código no reconozca como documentos públicos».

Para efectos procesales, es relevante todo documento que sea de utilidad para acreditar cualquier hecho alegado en un juicio, no solamente aquellos en los que conste un acto jurídico o un derecho. Así mismo, en materia probatoria, es importante la distinción entre documentos privados emitidos por las partes de un juicio y documentos privados provenientes de terceros. A continuación se abordará el tema a mayor profundidad.

## 7. Los terceros en relación a un documento privado

De manera general, se considera como tercero respecto a un documento a todo aquel que no participa en su emisión. Sin embargo, en opinión de PLANIOL y RIPERT resulta superfluo, en cuanto al acto jurídico consignado, atribuir el carácter de tercero a aquellos que no tienen ninguna relación jurídica con los firmantes del documento.<sup>67</sup> Los autores definieron como terceros en relación a un documento privado:

“... a los que no habiendo figurado en el documento privado han adquirido en su propio nombre, en virtud de la ley, sea en virtud de un contrato celebrado o de una disposición hecha por una de las partes firmantes, derechos a los que perjudicaría el acto que consta en el documento privado...”<sup>68</sup>

En otro orden de ideas, es destacable que cualquier tercero que pretenda obtener un beneficio jurídico –y, en general, cualquiera que quiera conseguir un beneficio en virtud de una norma jurídica– debe conducirse de buena fe. PALLARES definió la buena fe como «la

---

<sup>66</sup> PALLARES, Eduardo, *Derecho Procesal Civil*, op. cit., p. 402.

<sup>67</sup> PLANIOL, Marcel y Marcel Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés. Obligaciones*, t. II, trad. de Mario Díaz Cruz, La Habana, Acrópolis, 1998, p.825.

<sup>68</sup> *Ibidem*.

convicción o creencia que una persona tiene respecto de ser el titular de un derecho, o el propietario de una cosa, o de que su conducta está ajustada a la ley».<sup>69</sup>

La buena fe se manifiesta de manera distinta para cada supuesto jurídico. Concretamente, en caso de que un tercero alegue la inoponibilidad de un documento privado –del derecho o acto jurídico que contiene– por desconocimiento (como puede ocurrir en la cesión de créditos, con base en el artículo 2034 del Código Civil que abordaremos más adelante), la buena fe consiste en que este tercero realmente desconozca la existencia del documento. Por disposición expresa del artículo 807 del Código Civil «la buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla».

---

<sup>69</sup> PALLARES, Eduardo, *Derecho Procesal Civil*, op. cit., p. 117.



## II. EL ARTÍCULO 2034 DEL CÓDIGO CIVIL

En el sistema jurídico mexicano no existen disposiciones que impongan requisitos especiales para la oponibilidad de los actos jurídicos - en general - que consten en documentos privados. Como consecuencia de esta falta de regulación, en la doctrina y en la jurisprudencia se ha consolidado la tendencia de aplicar el artículo 2034 del Código Civil a la generalidad de actos jurídicos que constan en documentos privados, no obstante de que este artículo regula específicamente la oponibilidad frente a terceros de las cesiones de créditos.

Utilizando como sustento lo expuesto en los apartados siguientes y en la SEGUNDA PARTE de este trabajo, se puede demostrar que, en muchas ocasiones, la aplicación del artículo 2034 del Código Civil a la generalidad de los actos jurídicos que constan en documentos privados, es incorrecta. Por ahora, nos dedicaremos a analizar el contenido del artículo 2034 del Código Civil:

Artículo 2034.- La cesión de créditos que no sean a la orden o al portador, no produce efectos contra tercero, sino desde que su fecha deba tenerse por cierta, conforme a las reglas siguientes:

- I. Si tiene por objeto un crédito que deba inscribirse, desde la fecha de su inscripción, en el Registro Público de la Propiedad;
- II. Si se hace en escritura pública, desde la fecha de su otorgamiento;
- III. Si se trata de un documento privado, desde el día en que se incorpore o inscriba en un Registro Público; desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaren, o desde la fecha en que se entregue a un funcionario público por razón de su oficio.

En referencia a este artículo, se pueden destacar los siguientes puntos:

1. La norma excluye expresamente los créditos a la orden o al portador, ya que para «estos aparece en ley un régimen especial respecto de la dinámica para su transmisión; por endoso los documentos a la orden (artículo 1874) y mediante la entrega de los documentos al portador (artículo 1877)». <sup>70</sup> Por tanto, este tipo de créditos quedan eximidos de la sanción de inoponibilidad.

---

<sup>70</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil: Obligaciones, op. cit.* p. 505.

2. Presupone que la cesión de derechos se formaliza en un documento, así lo establece su artículo inmediato anterior.<sup>71</sup> Cabe aclarar que el vocablo «puedo» en el artículo 2033 se interpreta como un requisito de formalidad, no como una potestad.<sup>72</sup>
3. Sancionar como inoponibles las cesiones de créditos sin fecha cierta tiene por finalidad proteger a los terceros de la posible antelación fraudulenta en la fecha de un documento con el que se intente acreditar una cesión de créditos. Los terceros a los que se hace referencia en este artículo, no parecen ser otros que los acreedores del cedente, ya que una cesión de créditos conlleva la disminución del patrimonio de este último, dificultando o imposibilitando el cobro de su crédito por parte del acreedor. Además, se justifica la protección a los terceros prevista en esta disposición porque alterar la fecha de un documento es sumamente sencillo, mientras que probar este hecho fraudulento es muy difícil para los terceros.<sup>73</sup>
4. El acreedor de un cedente tiene la ventaja de poder ejecutar a su deudor considerando como parte del patrimonio de este último a aquel crédito cuya cesión no tenga fecha cierta, por lo que puede promover su ineficacia sin tener que acreditar la mala fe de las partes ni la insolvencia de su deudor (el cedente). Por el contrario, de verse forzado a promover la acción pauliana -que también tiene por finalidad hacer ineficaces los actos jurídicos fraudulentos en perjuicio de acreedores-, necesariamente tendría que acreditar la mala fe y la insolvencia de su deudor.
5. Introduce el concepto de fecha cierta –que está estrechamente relacionado con la eficacia probatoria– como método para actualizar la oponibilidad de un acto jurídico particular (la cesión de créditos) que no sea a la orden o al portador.
6. En relación a los créditos que constan en documentos privados, la fracción III de este artículo establece tres reglas para que estos adquieran fecha cierta: (a) desde el día en que se incorpore o inscriba en un Registro Público, (b) desde la muerte de cualquiera

---

<sup>71</sup> «La cesión de créditos civiles que no sean a la orden o al portador, puede hacerse en escrito privado que firmarán cedente, cesionario y dos testigos. Sólo cuando la ley exija que el título del crédito cedido conste en escritura pública, la cesión deberá hacerse en esta clase de documento.» – Artículo 2033 Código Civil.

<sup>72</sup> *Ibidem*.

<sup>73</sup> Sobre la *ratio legis* del artículo 2034 del Código Civil, es aplicable el comentario citado en la nota 91 respecto del artículo 1526 del Código Civil español

de los que lo firmaren, y (c) desde la fecha en que se entregue a un funcionario público por razón de su oficio.

- a. La primera de estas reglas no merece comentario particular. Como se expuso anteriormente, los actos jurídicos gozan de fecha cierta desde el momento de su inscripción en un Registro Público debido a los principios registrales de publicidad e inscripción.
- b. Respecto a la adquisición de fecha cierta desde la muerte de cualquiera de los firmantes del documento, llama la atención la expresión «cualquiera» que hace referencia no solo al acreedor y al deudor de la obligación, sino también a los testigos que hayan suscrito el documento. Esta regla opera bajo la lógica de la imposibilidad material de que alguien suscriba un documento después de fallecido. Bajo el supuesto de que la firma y el documento son auténticos, acreditar esta hipótesis conlleva validar la fecha de la muerte del firmante.
- c. La tercera de estas reglas consiste en entregar el documento a un funcionario público. Esta norma debe de interpretarse al amparo de la autenticidad que otorgan los procedimientos de orden público, ya que los funcionarios públicos brindan certeza a los documentos privados exhibidos en un procedimiento de este tipo.<sup>74</sup> Destacando que esto se extiende a los documentos exhibidos ante fedatarios públicos<sup>75</sup>. Como ejemplos de esta hipótesis, podemos mencionar los documentos exhibidos en un proceso judicial o administrativo, así como la ratificación de firmas ante notario de un documento privado.

## 1. La presunción de fecha cierta

La fecha es uno de los elementos más importantes en un documento porque indica el momento de su emisión. En el caso de los documentos en los que se hacen constar actos jurídicos, la

---

<sup>74</sup> Conviene precisar que las constancias expedidas por funcionarios públicos, que acrediten la existencia de un documento privado que les fue exhibido en ejercicio de sus funciones, constituyen documentos públicos con eficacia probatoria plena.

<sup>75</sup> En atención a la extensión realizada en favor de los fedatarios públicos respecto de la aplicación de esta hipótesis, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación expidió el criterio 1a./J. 33/2010 de rubro que dicta: «Documento privado. La copia certificada por fedatario público lo hace de fecha cierta a partir de que lo tuvo a la vista para su reproducción y, únicamente, para el efecto de hacer constar que existía en ese momento».



fecha cobra una relevancia particular. Por lo regular,<sup>76</sup> esta coincide con el momento en que se celebró dicho acto. Así pues, los denominados documentos públicos –por su naturaleza– cuentan con valor probatorio pleno con respecto a su contenido y, por lo tanto, a la fecha de su emisión. En cambio, para los documentos privados la situación es distinta: al ser emitidos por particulares no hay certeza alguna sobre la fecha de su emisión.

El artículo 2034 del Código Civil introdujo a nuestro sistema jurídico el concepto de fecha cierta. La noción mencionada se encuentra estrechamente vinculada con el derecho probatorio por el origen legislativo de este artículo. La frase «sino desde que su fecha deba tenerse por cierta» (misma que la jurisprudencia ha denominado como «fecha cierta») de la regla citada constituye una presunción. Las presunciones son operaciones lógicas que parten de un hecho conocido para llegar a la aceptación de la existencia de otro desconocido o incierto<sup>77</sup>. El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal reconoce a las presunciones como medios de prueba y las clasifica en dos tipos:

Artículo 379.- Presunción es la consecuencia que la ley o el juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido: la primera se llama legal y la segunda humana.

Artículo 380.- Hay presunción legal cuando la ley la establece expresamente y cuando la consecuencia nace inmediata y directamente de la ley; hay presunción humana, cuando de un hecho debidamente probado se deduce otro que es consecuencia ordinaria de aquél.

La presunción prevista en el artículo 2034 del Código Civil es de tipo legal y consiste en que, a partir del acontecimiento de alguna de las hipótesis previstas en las fracciones del artículo citado (un hecho conocido), se da por cierta la fecha de un documento (hecho desconocido o incierto). La doctrina clasifica las presunciones legales en dos categorías: «las absolutas que también se llaman *juris et de jure* y que no admiten prueba en contrario; y las relativas o *juris tantum*, que sí admiten prueba en contrario».<sup>78</sup> El artículo 382 del Código de

---

<sup>76</sup> Es común el supuesto de que en un documento se realicen declaraciones relativas a que el acto jurídico que contiene se celebró con anterioridad a la fecha del documento.

<sup>77</sup> DE PINA, Rafael Y José Castillo Larrañaga, *Instituciones de Derecho Procesal Civil*, México, 7ª Edición, Porrúa, 1966, p. 286.

<sup>78</sup> PALLARES, Eduardo, *Derecho Procesal Civil*, *op. cit.*, p. 425.

Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece las reglas de las presunciones legales absolutas, o *juris et de jure*:

Artículo 382.- No se admite prueba contra la presunción legal, cuando la Ley lo prohíbe expresamente y cuando el efecto de la presunción es anular un acto o negar una acción, salvo el caso en que la ley haya reservado el derecho de probar.

De una interpretación a *contrario sensu* del artículo citado, se puede inferir que una presunción es relativa o *juris tantum*, cuando no existe prohibición expresa respecto de su admisión, cuando el efecto de la presunción no sea anular o negar una acción o cuando la ley haya reservado el derecho de probar.

Con base en lo anterior, podemos afirmar que el artículo 2034 del Código Civil contiene una presunción relativa, ya que no se advierte una prohibición expresa de probar en contra ni implica la nulidad de un acto o la negación de una acción.

En conclusión: En contraposición a la fecha real o verdadera de un documento, se puede definir a la fecha cierta como el momento en el que legalmente se tiene por existente un documento, salvo prueba en contrario.

#### A) La presunción de fecha cierta y la sanción de inoponibilidad frente a terceros

La sanción de inoponibilidad del artículo 2034 del Código Civil es una regla rígida, consistente en que el único medio para actualizar la oponibilidad frente a terceros respecto de una cesión de créditos –que no sea a la orden o al portador– es haciendo constar la misma en documento de fecha cierta. En caso de que el documento correspondiente no cumpla con este requisito, el interesado no podrá acreditar mediante otros medios la fecha de este acto jurídico y no será oponible frente a terceros.

Esto implica que solo se puede debatir la fecha de una cesión de créditos que consta en un documento privado, cuando cuente con fecha cierta. De no ser así, la cesión de créditos sencillamente es inoponible frente a terceros.

## B) La fecha cierta y la carga de la prueba

Dentro de la tramitación de un proceso, el interesado en beneficiarse de la presunción de fecha cierta de un documento privado tendrá que acreditar el acontecimiento de alguna de las hipótesis contenidas en las fracciones del artículo 2034 del Código Civil, de acuerdo con el artículo 381 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que establece: «el que tiene a su favor una presunción legal, sólo está obligado a probar el hecho en que se funda la presunción».

Así, el beneficiario de la presunción de fecha cierta de un documento impone a su contraparte la carga de probar la falsedad del hecho presumido.<sup>79</sup> Es decir, la fecha del documento exhibido. Sobre la carga probatoria, PALLARES refirió: «la carga de la prueba consiste en la necesidad jurídica en que se encuentran las partes de probar determinados hechos, si quieren obtener una sentencia favorable de sus pretensiones».<sup>80</sup> Por ello, el interesado en contrariar la presunción de fecha cierta debe acreditar que la fecha real o verdadera del documento en cuestión es distinta a la establecida. Aunado a lo anterior, también cuenta con la oportunidad procesal de objetar o impugnar el documento y contradecir la prueba que acredite el hecho en el que se funda la presunción. De resultar fundada alguna de estas objeciones, la presunción de fecha cierta se considerará destruida.

## 2. Antecedente del artículo 2034 del Código Civil en el Código Civil español

---

<sup>79</sup> «En los supuestos de presunciones legales que admiten prueba en contrario opera la inversión de la carga de la prueba.» –Artículo 383, CPCDF.

<sup>80</sup> PALLARES, Eduardo, *Derecho Procesal Civil*, op. cit., p. 367.

La comisión redactora de nuestro Código Civil<sup>81</sup> tomó como inspiración para la redacción del artículo 2034, al artículo 1227 del Código Civil Español<sup>82</sup>. BORJA SORIANO<sup>83</sup> lo relaciona también con los artículos 1218<sup>84</sup> y 1526<sup>85</sup> del mismo Código Civil Español.

Para efectos didácticos, en primer término se analizará el artículo 1227 del Código Civil Español. Mediante su exposición es posible entender la relación existente entre las reglas de oponibilidad de documentos privados en el artículo 2034 de nuestro Código Civil y el derecho probatorio.

El artículo 1227 del Código Civil español establece:

La fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio.

Las diferencias más notorias entre el citado artículo de la ley española y el numeral 2034 de nuestro Código Civil, radican en que mientras este último contiene las mismas reglas para certificar la fecha de un documento privado (aplicadas para sancionar los efectos frente a terceros de la cesión de créditos); el artículo transcrito del Código Civil español apunta a la certeza de la fecha del documento en relación a terceros sin sancionar acto jurídico alguno contenido en el mismo, pues aplica para todos los documentos privados en general.

Esto se explica porque el artículo 1227 del Código Civil español se encuentra contenido en el capítulo denominado «De la prueba de las obligaciones», que –como su

---

<sup>81</sup> GARCÍA TÉLLEZ, Ignacio, *Motivos, Colaboración y Concordancias del nuevo Código Civil mexicano*, 2ª Edición, México, Porrúa, 1965, p. 15.

<sup>82</sup> Al igual que gran parte de la legislación civil española, es evidente que este artículo encuentra su inspiración en el numeral 1328 del Código Civil Francés, citado en la nota, cuya redacción y funcionamiento es de forma prácticamente idéntica.

<sup>83</sup> BORJA SORIANO, Manuel, *Teoría General de las Obligaciones*, *op. cit.*, p. 574.

<sup>84</sup> «Los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste.

También harán prueba contra los contratantes y sus causahabientes, en cuanto a las declaraciones que en ellos hubiesen hecho los primeros.» – Artículo 1218.

<sup>85</sup> «La cesión de un crédito, derecho o acción no surtirá efecto contra tercero sino desde que su fecha deba tenerse por cierta en conformidad a los artículos 1.218 y 1.227.

Si se refiere a un inmueble, desde la fecha de su inscripción en el Registro.» – Artículo 1526.

nombre lo indica— regulaba<sup>86</sup> la forma de acreditar judicialmente la existencia o extinción de las obligaciones.<sup>87</sup> Aunado a lo anterior, el capítulo introduce apartados que regulan el valor probatorio conferido para cada medio de prueba (documental, confesional, inspección judicial, pericial, testimonial y presuncional)<sup>88</sup>.

El artículo 1227 del Código Civil hace referencia a la eficacia probatoria frente a terceros de la fecha de cualquier documento privado. No así de la eficacia frente a terceros del acto jurídico contenido en el mismo, ya que este es eficaz independientemente de que el documento cuente con fecha cierta. En todo caso, el interesado en probar la existencia de un acto jurídico de un documento privado de fecha cierta no se podrá valer de este si no cuenta con el instrumento que lo acredita.

En el mismo orden de ideas, este artículo destaca que la fecha de un documento privado no tiene validez probatoria respecto a un tercero hasta que se actualice alguno de los supuestos indicados. Lo antecedente no significa que el contenido del mismo documento no sea de utilidad procesal para acreditar la existencia o el cumplimiento de la obligación que conste en este. Aunque la fecha de un documento es un elemento de vital importancia, no es el único elemento con el que se puede generar certeza. Las firmas y el contenido de un documento, pueden contener en sí indicios probatorios relacionados con una obligación, aún sin que se acredite su fecha autentica. Así mismo, el interesado tiene la oportunidad procesal de acreditar, a través de otras pruebas y otros documentos, la fecha del documento sin fecha cierta.

Además, cuando un documento privado cuenta con fecha cierta —por actualizarse alguno de los supuestos del artículo 1227 del Código Civil español—, el interesado cuenta con la posibilidad de acreditar la fecha real del mismo a través de otras pruebas y/o desmentir la

---

<sup>86</sup> Se utiliza el tiempo pasado debido a que la mayoría de los artículos de este capítulo fueron derogados por la ley denominada «Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil». Esta ley de carácter procesal regula la prueba como medio para acreditar los hechos, no únicamente las obligaciones. Subsiste el apartado referente a la prueba documental en el que se encuentra el artículo 1227.

<sup>87</sup> «Incumbe la prueba de las obligaciones al que reclama su cumplimiento, y la de su extinción al que la opone.» —Artículo 1214 del Código Civil español (abrogado).

supuesta fecha cierta del documento exhibido, pues lo establecido en este artículo es una presunción *iuris tantum*. Así lo establece la jurisprudencia española:

La jurisprudencia civil mantiene que este artículo 1227 del Código Civil (LA LEY 1/1889) es una presunción “*iuris tantum*” de que la fecha del documento privado es la que resulta de los hechos indicados, pero que admite prueba en contrario, que si es suficiente, plena y convincente, puede demostrar que la fecha fue la que figura en el documento u otra distinta.<sup>89</sup>

Bajo esta misma lógica, un documento privado que cuenta con certeza respecto a su fecha no necesariamente se compone de contenido auténtico. Existe la posibilidad de que un documento privado sea de fecha cierta –por ejemplo, en razón de la muerte de uno de sus firmantes–, pero que el contenido del mismo se haya sobrepuesto con posterioridad o que la firma de alguno de los participantes sea apócrifa.

En resumen, el artículo 1227 del Código Civil del sistema español se aplica cuando – en una controversia judicial de orden civil– un litigante pretende acreditar la existencia o extinción de una obligación mediante un documento privado. En este caso, la fecha del mismo no es válida para una persona distinta a los firmantes. No obstante, el contenido del documento sí tiene valor probatorio mientras no sea objetado. Además, el interesado cuenta con la posibilidad de acreditar la fecha del documento mediante otras pruebas, así como de contrariar la fecha cierta del documento.

El origen legislativo del artículo 2034 de nuestro Código Civil explica la estrecha relación que se ha generado entre el concepto de eficacia probatoria y de fecha cierta en nuestro sistema. Más, es oportuno destacar que en contraste con el Código Civil español, nuestro Código Civil no contiene disposiciones sobre el valor de las pruebas para efectos judiciales. La regulación de estos se encuentra reservada a los códigos adjetivos. Igualmente, a diferencia del sistema probatorio que adoptaba el Código Civil español; el mexicano (por ejemplo, el Código Federal de Procedimientos Civiles) no prevé la prueba de obligaciones en particular. La regulación probatoria de esta última es relativa a los hechos en los que se fundan o desvirtúan las acciones que se promueven<sup>90</sup>.

---

<sup>89</sup> Sentencia del Tribunal Supremo del 13 de enero de 2011 (Recurso de Casación núm. 2207/2007)

<sup>90</sup> «El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.» – Artículo 81

Con lo anterior en mente, es oportuno realizar un análisis del artículo 1526 del Código Civil español.

Artículo 1526: La cesión de un crédito, derecho o acción no surtirá efecto contra tercero sino desde que su fecha deba tenerse por cierta en conformidad a los artículos 1.218 y 1.227. Si se refiere a un inmueble, desde la fecha de su inscripción en el Registro».

Al realizar una interpretación de este precepto, podemos apreciar en primer lugar que este hace referencia a la cesión de crédito, derecho o acción. Estas figuras son de tipo intangible o incorpóreo y se prevén dentro del capítulo «De la transmisión de créditos y demás derechos incorporales» de este ordenamiento extranjero.

En segundo lugar, al referir de forma expresa al artículo 1227, se establece la sanción de inoponibilidad respecto de las cesiones de derechos intangibles que consten en documentos privados mientras no tengan fecha cierta. Este método de oponibilidad fue copiado por el Código Civil Mexicano, al incorporar el artículo 2034.

La sanción contenida en el artículo 1227 del Código Civil Español implica que la falta de fecha cierta en un documento en el que se consigne una cesión de créditos conlleva la ineficacia frente a terceros de este acto jurídico y no solo la ineficacia probatoria frente a terceros con respecto a la fecha del documento. El jurista español MANRESA expuso que mediante la implementación de este método de oponibilidad para la cesión de créditos se pretende proteger a los terceros de posibles hechos fraudulentos cometidos por las partes de la cesión:

(...) fijando sobre sólidas bases la certeza de la fecha de cesión, el Código garantiza el derecho de los terceros, los cuales pueden tener la seguridad de que, cualesquiera que sean los vicios que pueda haber en el contrato y los propósitos de fraude que lo hayan inspirado, hay un dato de cuya exactitud no puede dudarse, pues que resulta de un documento público o de uno privado con los requisitos legales, la fecha, y no tenemos para que decir la extraordinaria importancia que este dato reviste. Porque, nótese bien, no es que desde el instante en que exista escritura pública o documento privado en alguno de los casos numerados por el art. 1227 se ha de estar y pasar por lo que en ellos conste si, por ejemplo, en la escritura se manifiesta por las partes que la cesión se había verificado en una fecha anterior, así se haya de estimar; no. Es que, sean las que fueren las declaraciones de los contratantes en los documentos, por fecha de la cesión se entenderá la del documento público o la de cualquiera de los

documentos en los cuales la escritura privada llega, según el artículo 1227, a advertir su fecha, prescindiendo de los efectos retroactivos que las partes intenten dar a la cesión.<sup>91</sup>

El método de oponibilidad adoptado por el artículo 1526 del Código Civil español se diferencia del Código Civil francés (ordenamiento que inspira la mayor parte del derecho civil español) en el sentido en el que en este último, la oponibilidad frente a terceros de la cesión de créditos se verifica con la simple notificación de la cesión al deudor. Este es, entonces, un acto entre particulares que no ofrece certeza alguna para los terceros. El método del derecho francés ha sido ampliamente criticado por la doctrina, en razón de no considerarse como un medio fiable para proteger a los terceros de hechos ilícitos realizados en su perjuicio.<sup>92</sup> Por esto, la inclusión del artículo 1526 en el Código Civil español se considera una evolución positiva en cuanto a la protección de los acreedores de los cedentes de derechos intangibles se refiere.

Atendiendo a que la comisión redactora del Código Civil de 1928 hace referencia a los citados numerales del Código Civil español como inspiración del numeral 2034 de nuestra ley civil, se puede afirmar que la *ratio legis* de la sanción de inoponibilidad por falta de fecha cierta respecto de los documentos privados en los que constan cesiones de crédito, que no son a la orden o al portador, fue la misma referida por MANRESA al comentar el artículo 1526 del Código Civil español.

### 3. Aplicación del artículo 2034 del Código Civil a otros supuestos jurídicos

El artículo 2034 del Código Civil es muy preciso al establecer como supuesto normativo la cesión de créditos que no sean a la orden o al portador. Sin embargo, en el ámbito judicial se sostiene la tendencia de aplicar las reglas contenidas en el artículo para resolver conflictos situados en supuestos distintos al previsto. Esta situación se repite constantemente bajo dos formas genéricas:

- A) La primera consiste en sancionar como inoponibles frente a terceros determinados actos jurídicos –distintos a la cesión de créditos– cuando no consten en un documento

---

<sup>91</sup> MANRESA Y NAVARRO, José María, *Comentarios al Código Civil Español*, 2ª edición, Madrid, Imprenta de la Revista de la Legislación, 1922, p.381.

<sup>92</sup> BORJA SORIANO, Manuel, *Teoría General de las Obligaciones*, *op. cit.*, p. 584.



privado de fecha cierta. En esta forma de aplicación se impone una sanción sustantiva de inoponibilidad por falta de fecha cierta en un acto jurídico distinto al que se encuentra previsto en el artículo 2034 del Código Civil.

B) La segunda forma, que es de índole procesal y particularmente probatoria, consiste en considerar que un documento privado que cumpla con alguna de las reglas enunciadas en la fracción III del artículo 2034 del Código Civil, sirve para acreditar en juicio que el acto jurídico contenido en dicho documento existe, por lo menos, desde que adquirió *fecha cierta*. En estos casos, por lo regular, no se aborda el tema de la oponibilidad del acto jurídico contenido en el documento.

A continuación, se exponen de manera general estas dos maneras de aplicar las reglas contenidas en el artículo 2034 del Código Civil.

#### A) Aplicación de la sanción sustantiva de inoponibilidad a actos jurídicos contenidos en documentos que carecen de fecha cierta, distintos a la cesión de créditos

Como se enunció anteriormente, el primero de estos casos consiste en sancionar como inoponibles frente a terceros determinados actos jurídicos distintos de la cesión de créditos cuando no constan en un documento privado de fecha cierta. Este mismo razonamiento, en sentido contrario, implica considerar oponibles frente a terceros la misma clase de actos jurídicos una vez que se actualiza la presunción de fecha cierta.

Cuando un operador jurídico aplica la regla prevista para un acto jurídico determinado –como la inoponibilidad de la cesión de créditos por falta de fecha cierta del artículo 2034 del Código Civil– a otro acto jurídico, se utiliza algún procedimiento de integración de la ley. Estos procedimientos consisten en suplir los vacíos normativos mediante la elaboración de una nueva fórmula<sup>93</sup> (en la mayoría de los casos la solución se deriva de las reglas previstas en alguna otra norma jurídica). Por lo anterior, para su aplicación es indispensable presuponer que existen lagunas en la ley que se presentan cuando no existe disposición aplicable a un supuesto jurídico.

---

<sup>93</sup> GALINDO GARFIAS, Ignacio; *Interpretación e Integración de la Ley*, 1ª Edición, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 2006. p.15.

Ahora bien, para realizar un análisis preciso de la aplicación de las reglas contenidas en el referido artículo para otras situaciones jurídicas, es necesario atender el caso concreto, en virtud de que el primer paso de esto es determinar si la omisión normativa efectivamente constituye una laguna jurídica.<sup>94</sup> En caso de ser así, lo siguiente es calificar si mediante la aplicación de algún método de integración es posible subsanar esta insuficiencia de la ley con las reglas establecidas en el artículo 2034 del Código Civil.

No obstante, es posible señalar las bases para aplicar la sanción de inoponibilidad prevista para la cesión de créditos en el artículo citado a otros actos jurídicos conforme a los métodos de integración por analogía y por supletoriedad. Estos son los procedimientos más utilizados por los tribunales federales. En los párrafos subsecuentes los desarrollaremos más ampliamente.

El método de integración por analogía consiste en:

(...) inducir de una solución particular, consagrada por el derecho, la solución aplicable a un caso semejante, regido por el mismo principio interno. Se parte así de un estudio comparativo entre dos situaciones jurídicas. Una de ellas establecida en la ley y la otra no. Mediante ese estudio comparativo se aplica al caso no legislado, la solución dada al caso legislado, que presenta características similares.<sup>95</sup>

Para poder aplicar este método, es necesario conocer el principio interno, o *ratio legis*, de la norma que se pretende aplicar a otro supuesto no legislado. Por ello, para poder utilizar el artículo 2034 del Código Civil como solución a una laguna jurídica es indispensable definir el motivo que inspiró al legislador a establecer la sanción de inoponibilidad prevista en este artículo. En este sentido, es posible afirmar que la *ratio legis* del artículo radica esencialmente en proteger a los terceros –particularmente a los acreedores y derechohabientes del cedente– de posibles simulaciones o fraudes. Toda vez que para las partes de un contrato de cesión de créditos, es muy sencillo falsear la fecha de su celebración cuando esta consta en documento privado. Además, debido a que la cesión de créditos tiene por objeto la transmisión de bienes

---

<sup>94</sup> «...debe decidirse (...) si la falta de una determinada disposición normativa es una simple omisión en que el legislador ocurrió, o si se trata de una cuestión que no ha sido tomada en consideración, por quedar fuera de todo el sistema. En el primer caso nos encontramos frente a una laguna de la ley; en el segundo caso (inaplicabilidad del sistema jurídico), la cuestión de que se trata es indiferente al derecho objetivo que no modifica aquella original situación de libertad y que permite al sujeto de la relación, regularla como le plazca.» –GALINDO GARFIAS, Ignacio; *Interpretación e Integración de la Ley*, op. cit., p. 17.

<sup>95</sup> GALINDO GARFIAS, Ignacio; *Interpretación e Integración de la Ley*, op. cit., p. 16.

intangibles, es prácticamente imposible que un tercero pueda acreditar la fecha real de la cesión o la simulación de la misma.

Conviene destacar que el Código Civil prevé requisitos especiales para la oponibilidad de actos jurídicos relacionados con cierto tipo de bienes tangibles. Concretamente, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los actos relacionados con bienes inmuebles, así como requisitos especiales para la oponibilidad de otros actos jurídicos, como la inscripción al registro en ciertos contratos de arrendamiento. Por lo anterior, no imponer un requisito especial para que a un acto jurídico de carácter civil sea oponible no constituye una laguna jurídica. Esto se debe a que es notorio que la intención del legislador del Código Civil fue solo imponer requisitos especiales de oponibilidad a determinados actos jurídicos. A causa de esto, se considera que en términos generales la sanción de inoponibilidad del artículo únicamente puede aplicarse por analogía a aquellos actos jurídicos que tengan por objeto la transmisión o afectación de bienes intangibles para proteger a los acreedores o derechohabientes de alguna de las partes.

Un caso práctico de la aplicación por analogía de la regla de oponibilidad prevista en el artículo 2034 del Código Civil, en su modalidad positiva, se encuentra en la jurisprudencia 1a. /J. . 62/2008. No obstante, en este caso se considera que la aplicación fue incorrecta.<sup>96</sup>

Otro método comúnmente utilizado por la jurisprudencia para aplicar normas a supuestos distintos de los expresamente previstos es la integración por supletoriedad. Sobre este procedimiento la Suprema Corte de Justicia de la Nación, mediante la jurisprudencia 2a./J. 34/2013 (10a.),<sup>97</sup> ha establecido que «la aplicación supletoria de una ley respecto de otra procede para integrar una omisión en la ley o para interpretar sus disposiciones y que se integren con otras normas o principios generales contenidos en otras leyes». Adicionalmente, establece los siguientes requisitos para su implementación:

- a) Que el ordenamiento legal a suplir establezca expresamente esa posibilidad. Esto implica indicar concretamente la ley o normas que pueden aplicarse supletoriamente, o bien, que un ordenamiento establezca que aplica de manera supletoria a otros ordenamientos.

---

<sup>96</sup> Consultar el capítulo I de la SEGUNDA PARTE del presente trabajo.

<sup>97</sup> Jurisprudencia por reiteración, bajo el rubro “SUPLETORIEDAD DE LAS LEYES. REQUISITOS PARA QUE OPERE.”

- b) Que la ley a suplir no contemple la institución o las cuestiones jurídicas que pretenden aplicarse supletoriamente. En caso de que sí se establezcan, estas no deben estar desarrolladas o su regulación debe ser deficiente.
- c) Que esa omisión o vacío legislativo haga necesaria la aplicación supletoria de normas para solucionar la controversia o el problema jurídico planteado. Esto no significa que sea válido atender a cuestiones jurídicas que el legislador no tuvo intención de establecer en la ley a suplir.
- d) Que las normas aplicables supletoriamente no contraríen el ordenamiento legal a suplir y que sean congruentes con sus principios y con las bases que rigen específicamente la institución en cuestión.

Bajo estos requisitos, tomando en cuenta que el Código Civil no dispone expresamente la aplicación supletoria a otras leyes, para poder aplicar la sanción de inoponibilidad prevista en el artículo 2034 a materias distintas al derecho civil, es indispensable que la ley de la materia que se pretende suplir:

- a) Establezca la aplicación supletoria del Código Civil.
- b) No regule la transmisión de bienes intangibles, o bien, que su regulación sea deficiente.
- c) Que esta falta de regulación haga necesaria la aplicación del artículo 2034 del Código Civil, después de un análisis sobre si la omisión en la ley a suplir fue intencional por parte del legislativo.
- d) Que la sanción de inoponibilidad frente a terceros del artículo 2034 sea congruente con los principios de la ley a suplir y con las bases de esta institución. Lo anterior en caso de encontrarse prevista de manera insuficiente la transmisión de bienes intangibles en la ley a suplir.

Como ejemplo de la posible aplicación supletoria de la sanción de inoponibilidad del artículo 2034 del Código Civil, se encuentra el caso de la cesión de créditos mercantiles. En esta situación:

- a) El Código de Comercio que regula la materia mercantil establece expresamente en su artículo 2<sup>98</sup>, la supletoriedad del Código Civil.
- b) En el artículo 390<sup>99</sup> del Código de Comercio se encuentra prevista la cesión de créditos. Sin embargo, la regulación respecto a su oponibilidad frente a terceros es deficiente. Conforme a la regulación del Registro Único de Garantías Mobiliarias solo es posible inscribir una cesión de créditos cuando esta se encuentra relacionada con una garantía mobiliaria. Lo anterior deja una laguna jurídica respecto a las cesiones de créditos mercantiles que no están relacionadas con garantías mobiliarias.
- c) Esta deficiencia hace necesaria la aplicación del artículo 2034 del Código Civil. Es evidente que la intención del legislativo al reformar el artículo 390 del Código de Comercio –mediante el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de junio de 2014–<sup>100</sup> era establecer una sanción de inoponibilidad a las cesiones de créditos que no se publicitaran, pero a causa de la naturaleza de los derechos intangibles, objeto de las cesiones de créditos, no es posible inscribir en todos los casos las cesiones de créditos al Registro Único de Garantías. Una solución viable para subsanar esta deficiencia legislativa se encuentra en las presunciones de fecha cierta del artículo 2034 del Código Civil.
- d) La sanción de inoponibilidad frente a terceros del artículo 2034, que tiene por finalidad proteger a los terceros de buena fe, es congruente con los principios del Código de Comercio y las bases de la cesión de créditos mercantiles. Asimismo, el decreto de reforma al Código de Comercio publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de junio de 2014 tuvo como uno de sus motivos principales crear certeza jurídica para los terceros de buena fe con respecto a las operaciones mercantiles.

---

<sup>98</sup> «A falta de disposiciones de este ordenamiento y las demás leyes mercantiles, serán aplicables a los actos de comercio las del derecho común contenidas en el Código Civil aplicable en materia federal.» – Artículo 2

<sup>99</sup> «La cesión producirá sus efectos legales con respecto al deudor, desde que le sea notificada ante dos testigos y contra terceros a partir de su inscripción en la Sección Única del Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio.» –Artículo 390.

<sup>100</sup> Antes de esta reforma, el texto del artículo 390 era el siguiente: «La cesión producirá sus efectos legales con respecto al deudor desde que le sea notificada ante dos testigos».

**B) Aplicación procesal de las reglas previstas en la fracción III del artículo 2034 del Código Civil, a efecto de determinar que un documento de fecha cierta sirve para presumir que el acto jurídico que contiene –distinto a la cesión de créditos– existe desde la misma fecha**

A continuación trataremos uno de los supuestos genéricos más aplicados por la jurisprudencia. Este tiene como razonamiento jurídico establecer que el hecho de que un documento privado conste en un registro público, se presente ante una autoridad en razón de su oficio o haya fallecido alguno de sus firmantes, es indicio suficiente para acreditar la certeza de la fecha de un documento privado para efectos probatorios. Lo anterior, sin necesidad de imponer una sanción de inoponibilidad al acto jurídico del documento por la carencia de fecha cierta al ser privado.

Estos criterios son válidos en el sistema probatorio adoptado por la mayoría de nuestros códigos procesales, en virtud de que las constancias<sup>101</sup> emitidas por los registros públicos y por los funcionarios en ejercicio, devienen de documentos públicos, y, por tanto, estos garantizan la certeza de la fecha de los actos u hechos que constan en ellos.

De igual manera, es posible clasificar la muerte de cualquiera de los firmantes de un documento privado como una presunción humana. Este es un método de prueba aceptado en la mayoría de los procesos, ya que es posible deducir a partir de la muerte de un firmante (hecho conocido) que existe una obvia imposibilidad de que esa persona suscriba cualquier documento. Por lo tanto, se puede presumir que un documento firmado por una persona fallecida es anterior a la fecha de su muerte (hecho desconocido o incierto).

La jurisprudencia relacionada con la fracción III del artículo 2034 del Código Civil consiste en una concentración de medios de prueba eficaces para acreditar la fecha de un documento. Considerando que estos supuestos genéricos de fecha cierta se encuentran previstos de forma dispersa en los ordenamientos procesales. Destacando que la mayoría de estos criterios se refieren exclusivamente al documento privado de fecha cierta como medio de prueba de hechos en general y no abordan a la oponibilidad frente a terceros de los actos jurídicos que constan en los documentos.

---

<sup>101</sup> A través de certificaciones o constancias, se acredita de forma ordinaria la existencia de un documento que consta en un registro público o que fue exhibido ante un funcionario público en ejercicio de su cargo.

Como ejemplos prácticos de esta forma aplicación del artículo 2034 a otros supuestos, se mencionan, en primer lugar, el caso de un contrato de arrendamiento de fecha cierta que sirve para acreditar el interés jurídico del quejoso en un amparo indirecto contra una orden de desposesión de un inmueble, como se resuelve en la jurisprudencia 1a./J 62/2019<sup>102</sup>. En segundo lugar, se puede considerar que un título de fecha cierta constituye un medio eficaz de prueba para acreditar su preferencia frente a otros créditos posteriores de la misma clase y número. Así se observa en el caso del concurso de acreedores conforme al artículo 2977 del Código Civil que menciona que: «concurriendo diversos acreedores de la misma clase y número, serán pagados según la fecha de sus títulos, si aquélla constare de una manera indubitable. En cualquier otro caso serán pagados a prorrata».

En los dos casos referidos en el párrafo anterior, la aplicación supletoria de la fecha cierta se estima correcta a causa de que es una presunción susceptible a desestimarse mediante una prueba en contra. Además, no es un requisito que el acto jurídico sea oponible frente a terceros, ya que solo se reconoce su utilidad procesal en cuanto a su presunción.

---

<sup>102</sup> INTERÉS JURÍDICO PARA PROMOVER JUICIO DE AMPARO INDIRECTO COMO TERCERO EXTRAÑO A JUICIO CONTRA LA ORDEN DE DESPOSESIÓN DE UN BIEN INMUEBLE. PARA DEMOSTRARLO ES SUFICIENTE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA CIERTA ANTERIOR A DICHA ORDEN.

La posesión protegida por el artículo 14 constitucional no es otra que la definida por el derecho común, conforme al cual es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, sin embargo, para efectos del juicio de amparo, ese derecho debe tener origen en alguna de las figuras establecidas en la ley. Así, el contrato de arrendamiento, al ser un título que se sustenta en una figura jurídica que genera el derecho a poseer, constituye una base objetiva, que fundada y razonablemente produce la convicción de que el arrendatario tiene derecho a poseer el bien de que se trate. En consecuencia, para demostrar el interés jurídico e instar el juicio de amparo indirecto contra una orden de desposesión de un bien inmueble, resulta suficiente el contrato de arrendamiento de fecha cierta anterior a la misma, esto debido a que tal característica hace que produzca efectos frente a terceros ajenos a su suscripción, y dota al quejoso del interés jurídico aludido. En el entendido de que las decisiones que el órgano de control de constitucionalidad tome en relación con la eficacia del título, tienen consecuencias exclusivas en el juicio de amparo, pues no deciden sobre el derecho sustantivo, esto es, respecto del derecho a la posesión del bien relativo, lo que deberá dilucidarse ante la potestad común.

### III. DISTINCIÓN ENTRE OponIBILIDAD DE UN ACTO JURÍDICO CONSIGNADO EN UN DOCUMENTO PRIVADO Y EFICACIA PROBATORIA DE LOS DOCUMENTOS PRIVADOS PRESENTADOS EN JUICIO

Una vez expuesto en los apartados anteriores la estrecha relación que guarda la presunción de fecha cierta –contenida en el artículo 2034 del Código Civil– con la eficacia probatoria, conviene precisar la distinción existente entre la oponibilidad frente a terceros de un acto jurídico consignado en un documento privado y la eficacia probatoria de los documentos presentados en un juicio. Para ello es importante recordar que un acto jurídico –o un derecho–, es oponible cuando es eficaz frente a terceros. Esta cualidad, además, otorga al que tiene interés en el acto jurídico oponible una acción para promover la ineficacia de un hecho que entre en conflicto con el acto jurídico oponible.

Por regla general los actos jurídicos son oponibles frente a terceros. No obstante, para que algunos actos jurídicos adquieran oponibilidad es necesario cumplir requisitos especiales previstos en la ley. Por ejemplo, para que los actos jurídicos relacionados con derechos reales de inmuebles sean oponibles es indispensable su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Igualmente, es necesario que la cesión de créditos –que no sean a la orden o al portador– conste en un documento de fecha cierta para que sea oponible frente a terceros.

Ahora bien, si durante la tramitación de un juicio se alega la oponibilidad de un acto jurídico para el cual no existen requisitos especiales, bastará con que el interesado acredite la existencia del acto jurídico que se reputa oponible. Este hecho se puede intentar probar exhibiendo el documento privado en el que consta el acto jurídico, en conjunto con otros medios de prueba. Si se alega la oponibilidad de un acto jurídico para el cual se requiere algún requisito especial, el interesado deberá de acreditar el cumplimiento de este requisito. Así pues, destaca que la oponibilidad de un acto jurídico depende completamente de su naturaleza.

En contraste con la oponibilidad de un acto jurídico, que accidentalmente puede constar en un documento privado; la eficacia probatoria de un documento privado presentado en un juicio es un tema procesal. Sobre la eficacia probatoria, PALLARES estableció:



La eficacia de las pruebas consiste en producir en el ánimo del juez un estado de certeza respecto de la existencia o inexistencia de los hechos controvertidos. Si no dan nacimiento a dicho estado, las pruebas son ineficaces porque no realizan el fin para que han sido producidas.<sup>103</sup>

En los juicios del orden civil, el sistema de apreciación de las pruebas adoptado por nuestro derecho procesal es el de la libre valoración razonada. Esta consiste en que:

(...) [El] juez no se encuentra sometido a reglas legales establecidas en forma apriorística, sino que aprecia el valor de las pruebas según su propio criterio, de manera libre, pero ajustándose en todo caso a reglas de coherencia lógica y expresando, en forma razonada, los motivos de su valoración.<sup>104</sup>

Lo anterior no aplica en el caso de la prueba documental pública, ya que la ley le otorga valor probatorio pleno. En los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se reconoce este sistema de valoración de la prueba:

Artículo 402.- Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia. En todo caso el tribunal deberá exponer cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.

Artículo 403.- Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las excepciones que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.

Para que un documento privado presentado en juicio cuente con un valor probatorio relevante para el juzgador, es necesario su perfeccionamiento. El perfeccionamiento de un documento privado puede actualizarse mediante su ratificación, o bien, complementando el mismo con otros medios de prueba. Sobre la ratificación de documentos privados, OVALLE FABELA refirió:

Los documentos privados pueden ser reconocidos por su autor en forma expresa o tácita.

---

<sup>103</sup> PALLARES, Eduardo, *Diccionario de derecho procesal civil*, 29ª Edición, México, Porrúa, 2019, p. 665.

<sup>104</sup> OVALLE FAVELA, José, *Derecho Procesal Civil*, 10ª Edición, México, Oxford University Press, 2013, p.184.

El reconocimiento expreso del documento privado lo hace su autor, a requerimiento del juez, y a petición de la parte interesada, debiendo mostrarle, para este objeto, todo el documento original. Ahí, el reconocimiento expreso se hace siguiendo las reglas de la prueba confesional (arts. 335 y 338).

(...)

El reconocimiento tácito se produce cuando en el juicio se presentan documentos privados por vía de prueba y no son objetados por la parte contraria (art. 335).<sup>105</sup>

Cuando un documento privado es válidamente objetado o impugnado<sup>106</sup>, el oferente adquiere la carga procesal de perfeccionar la prueba documental con otros medios. Esta situación puede subsanarse presentado pruebas testimoniales, periciales e inclusive con otros documentos privados. Debido a que la prueba documental privada es considerada una prueba incompleta, es conveniente que –independientemente de que el contenido del documento se encuentre ratificado por su autor– siempre se complemente con otros medios, a efecto de reforzar la certeza en el juzgador sobre su autenticidad y contenido.

Además, un documento privado que no es perfeccionado prácticamente pierde cualquier valor probatorio y, en todo caso, solo puede ser considerado como simple indicio del hecho que pretende demostrar. Destacando que un documento privado –aún perfeccionado– en ningún caso adquiere la categoría de prueba plena. Esta categoría se encuentra reservada para los documentos públicos, por lo que el juez que evalúe la prueba documental deberá hacerlo en conjunto con los demás medios ofrecidos por todas las partes del juicio y que estén relacionados con un hecho controvertido. Así lo ha establecido la jurisprudencia 1a./J. 86/2001, emitida por la Primera Sala de la SCJN:

DOCUMENTOS PRIVADOS. PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).

---

<sup>105</sup> OVALLE FAVELA, José, *Derecho Procesal Civil, op. cit.*, p.164.

<sup>106</sup> «... se puede distinguir entre la objeción del valor probatorio de los documentos y la impugnación de su falsedad. La objeción de documentos presentados como prueba por una de las partes se puede limitar a cuestionar sólo el alcance y la fuerza probatoria de dichos documentos, sin discutir su autenticidad o su contenido (...) En cambio, cuando se impugna de falso un documento sí se contradice su autenticidad o su exactitud. En la doctrina se distingue entre la falsedad material y la falsedad ideológica del documento: la primera consiste en la alteración de la materialidad del documento - adulteraciones, adiciones, borraduras, etc. - o en la suplantación de la firma; la segunda, en que su contenido es inexacto o falta a la verdad.» –OVALLE FAVELA, José, *Derecho Procesal Civil, op. cit.*, p.165.

Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión.

En lo que se refiere a los documentos privados provenientes de terceros, en un primer momento, la extinta Cuarta Sala de la SCJN estableció mediante jurisprudencia por reiteración que un documento de este tipo se equiparaba a una prueba testimonial. Por ello, para que pudiera ser tomado en un juicio era indispensable que fuera ratificado por la tercera persona que lo suscribió:

#### DOCUMENTOS PRIVADOS, PROVENIENTES DE TERCERO.

Los documentos privados provenientes de tercero, cuando no son ratificados por quienes los suscriben, deben equipararse a una prueba testimonial rendida sin los requisitos de ley, por lo que carecen de valor probatorio.<sup>107</sup>

Sin embargo, la Primera Sala de la SCJN –al resolver la contradicción de la tesis 246/2011– desestimó este criterio. Posteriormente, determinó que para los documentos privados provenientes de tercero aplican las mismas reglas establecidas para los documentos privados suscritos por las partes en un juicio. En la ejecutoria que resolvió la contradicción de la tesis citada acerca del valor probatorio de los documentos privados provenientes de terceros, la Primera Sala manifestó que:

---

<sup>107</sup> Tesis [sin número], *Semanario Judicial de la Federación*, Sexta Época, Reg. 801829, Volumen XII, Quinta Parte, página 301

...el documento proveniente de un tercero sólo prueba a favor de la parte que quiere beneficiarse con él y contra su colitigante, cuando éste no lo objeta, ya que de lo contrario, es decir, -de que sea objetado-, la verdad de su contenido debe demostrarse por otras pruebas, a fin de que pueda quedar perfeccionada la prueba...

(...)

...el valor probatorio que se le llegue a otorgar a dicha documental, dependerá del reconocimiento expreso o tácito que se haga de la misma (por la parte contraria del oferente de la prueba) o bien, en caso de ser objetada, de su perfeccionamiento a través de otros medios de convicción (por quien la ofreció); ya que de lo contrario, es decir, que sea objetada y no perfeccionada, el alcance y valor probatorio de la documental deberá ser determinado por el juzgador en razón del resto de las pruebas...

(...)

...tampoco basta que el interesado objete un documento proveniente de un tercero, para que por ese simple hecho pierda valor probatorio; pues según se pudo observar en párrafos precedentes, su valor dependerá de que dicha documental esté o no robustecida de otros medios de convicción.

De esta contradicción, se emitió la jurisprudencia 1a./J. 31/2012 (10a.) que manifiesta:

**OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS. NO BASTA QUE EL INTERESADO OBJETE UN DOCUMENTO PROVENIENTE DE UN TERCERO, PARA QUE POR ESE SOLO HECHO PIERDA VALOR PROBATORIO, EL CUAL DEPENDERÁ DE QUE ESTÉN O NO ROBUSTECIDOS CON OTROS MEDIOS (CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES).**

No basta que el interesado objete un documento proveniente de un tercero, para que por ese solo hecho pierda valor probatorio, ya que de acuerdo a lo establecido por el artículo 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles, su valor dependerá de que dicha documental esté o no robustecida con otros medios de convicción. Lo anterior es así, en razón de que el propio artículo establece la posibilidad de que, en caso de que el documento haya sido objetado, el oferente pueda, a través de otros medios de convicción, demostrar la veracidad de su contenido, lo que implica la oportunidad de perfeccionar el documento y, de ser así, éste sea valorado en su justa dimensión, por lo que no resulta válido restar, a priori, el valor de la documental, por su sola objeción.

Por último, es remarcable que en los juicios de orden civil impera el principio de libertad probatoria. Este consiste en que es posible acreditar un hecho controvertido mediante cualquier forma de prueba. El principio se encuentra en los artículos 278 y 289 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:

Artículo 278.- Para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos puede el juzgador valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral.

Artículo 289.- Son admisibles como medios de prueba aquellos elementos que puedan producir convicción en el ánimo del juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos.

La libertad probatoria es un principio recurrente en todo tipo de juicios, aunque en algunas materias se excluye expresamente la admisión de ciertas pruebas. Por ejemplo, en los juicios administrativos no se admiten las pruebas confesionales.<sup>108</sup>

Conforme a lo expuesto, es evidente que existen diferencias sustanciales entre la oponibilidad frente a terceros de actos jurídicos que constan en documentos privados y la eficacia probatoria de los documentos privados provenientes de terceros presentados en un juicio. No obstante, la SCJN –mediante diversos criterios– se ha auxiliado en la aplicación del artículo 2034 del Código Civil, previsto para el caso específico de las cesiones de crédito, como argumento principal para privar de cualquier eficacia probatoria a toda clase de documentos privados provenientes de terceros.

En síntesis, estos criterios aplican el siguiente razonamiento: un documento proveniente de terceros, al ser inoponible<sup>109</sup>, es inservible como medio de prueba para acreditar la existencia de ciertos actos jurídicos alegados en un juicio. Este mismo argumento, a *contrario sensu*, implica que solo documento de fecha cierta es posible probar la existencia de ciertos actos jurídicos plasmados en documentos en los que no haya intervenido alguna de las partes del juicio. Estos criterios contravienen la regulación de la prueba documental privada, el principio de libertad probatoria y son contrarios con la jurisprudencia sobre el tema emitida por la misma SCJN.

---

<sup>108</sup> Artículo 40 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo.

<sup>109</sup> Afirmación imprecisa, ya que esta sanción está prevista exclusivamente para el supuesto de las cesiones de créditos, que no sean a la orden o al portador.

## **SEGUNDA PARTE**



# I. OPONIBILIDAD AL ACREEDOR QUIROGRAFARIO DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE FECHA CIERTA Y NO INSCRITO, QUE TIENE POR OBJETO UN BIEN INMUEBLE (JURISPRUDENCIA 1a./J. 62/2008)

## 1. Introducción

A través de diversas jurisprudencias, la Primera Sala de la SCJN ha determinado que son ilegales los embargos trabados sobre bienes que aparecen como propiedad de determinado deudor en el Registro Público de la Propiedad, en el caso de que se acredite con un contrato privado de fecha cierta que el bien objeto del embargo fue enajenado a un tercero con anterioridad, a pesar de que este contrato no se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Para sustentar este argumento, la Primera Sala sostiene que:

- 1) Únicamente el tercero adquirente para efectos registrales se puede beneficiar plenamente de la omisión de inscripción de un derecho en el Registro Público de la Propiedad.
- 2) Los contratos traslativos de derechos reales de fecha cierta –inscribibles y no inscritos– son oponibles al embargo registrado por un acreedor quirografario.

La situación registral del acreedor quirografario cuenta con una larga historia en la doctrina y en la jurisprudencia. Sobre este tema, BORJA SORIANO –aun antes de la entrada en vigor del Código Civil de 1928–<sup>110</sup> sostuvo que un acreedor quirografario no debería de ser considerado como tercero para efectos de registro. Por lo tanto, según el autor, esta clase de acreedor no podría beneficiarse de la falta de inscripción en el Registro de la enajenación o graven, si se acreditaba que el inmueble sobre el que se pretende ejecutar el embargo había salido del patrimonio de su deudor con anterioridad<sup>111</sup>. Esta idea, que se

---

<sup>110</sup> Mediante el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1° de septiembre de 1932, finalmente se determinó que el Código Civil de 1928 comenzaría a regir a partir del 1° de octubre de 1932.

<sup>111</sup> Manuel Borja Soriano expuso esta tesis en una conferencia dictada en 1931, en el marco de un Congreso Jurídico Nacional, y posteriormente fue publicada como artículo bajo el nombre “*Los Sistemas de Registro Público*” en la *Revista General de Derecho y Jurisprudencia* en el año 1932. Se puede consultar este artículo en la *Revista JURIDICA, Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana*, México, núm. 5, julio de 1973, pp. 134-167. <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/juridica/article/view/10618/9694>



conoció en el foro judicial como la «Tesis Borja Soriano»<sup>112</sup>, fue la que predominó en la Suprema Corte de Justicia de la Nación para resolver múltiples controversias<sup>113</sup> suscitadas cuando entró en vigor el Código Civil de 1928. No obstante, con el tiempo surgieron criterios judiciales opuestos<sup>114</sup> y opiniones de juristas destacados<sup>115</sup> que diferían de la Tesis Borja Soriano.

Esta situación ocasionó incertidumbre en torno al criterio al que se podían adherir los órganos judiciales para resolver los litigios en los que se involucraba un conflicto de esta naturaleza. Por mucho tiempo no existió jurisprudencia de observancia obligatoria que definiera el estatus del acreedor quirografario en relación con el Registro Público de la Propiedad<sup>116</sup>. No fue sino hasta el año de 1994 que la extinta Tercera Sala –al resolver la

---

<sup>112</sup> BORJA MARTÍNEZ, Manuel, prólogo a “Los Sistemas de Registro Público” de Manuel Borja Soriano en Revista *JURIDICA, Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana*, México, núm. 5, julio de 1973, p. 136.

<sup>113</sup> Véase las Tesis [sin número], *Semanario Judicial de la Federación*, Quinta Época, Reg. 385504, Tomo CXVI, página 895. Sobre todo, la Tesis 701, *Apéndice de 1995*, Quinta Época, Reg. 392828, Tomo IV, Parte HO, página 514 que menciona: «EMBARGO PRACTICADO EN BIENES SALIDOS DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR, ILEGALIDAD DEL– El embargo sólo puede ser eficaz cuando recae en bienes que corresponden al demandado, y no es jurídico que por no haberse inscrito oportunamente la compraventa, el acreedor del vendedor tenga derecho a secuestrar lo que ha salido del patrimonio de éste.»

<sup>114</sup> [sin número], *Semanario Judicial de la Federación*, Quinta Época, Reg. 341743, Tomo CXVI, página 102. Con rubro y texto: «REGISTRO, EFECTOS DE LOS CONTRATOS NO INSCRITOS EN EL (COMPRAVENTA)– Los contratos que deben registrarse no surten efectos contra tercero mientras no hayan sido inscritos, de modo que si una compraventa se registró posteriormente a la fecha en que se trabó embargo sobre el inmueble enajenado, dicha venta, aunque traslativa de la propiedad para el comprador, no se puede oponer al embargante que adquirió derechos respecto del bien raíz, con anterioridad a la fecha en que se inscribió la compraventa, en tanto que el embargante sí puede oponer al comprador los derechos reales que se deriven del secuestro debidamente registrado.»

<sup>115</sup> Destacan una serie de reseñas críticas sobre la jurisprudencia relacionada con al tema, elaboradas por el licenciado don Roberto A. Esteva Ruiz, publicadas en los números 2, 3, 4 del tomo I y número 6 del tomo II de la *Revista de la Escuela Nacional de Jurisprudencia*, México, correspondientes a los años 1940 y 1941. Estas reseñas se pueden consultar en: <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/escuela-nal-jurisprudencia/issue/view/1243>. Asimismo, destaca un ensayo del licenciado don Ignacio Galindo Garfías titulado “El Registro de la Propiedad de México” publicado en *Estudios de Derecho Civil*, 1ª Edición, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 1981.

<sup>116</sup> La tesis transcrita en la nota 113 titulada “EMBARGO PRACTICADO EN BIENES SALIDOS DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR, ILEGALIDAD DEL” consta del año 1953. Esta se encuentra clasificada como integradora de jurisprudencia por reiteración en el sistema digital del Semanario Judicial de la Federación. Sin embargo, esta clasificación es incorrecta. De acuerdo con la legislación constitucional vigente hasta 1968, la jurisprudencia obligatoria solamente se integraba respecto a la interpretación de normas constitucionales, leyes federales o tratados internaciones; no así de leyes

contradicción de la tesis 7/94– finalmente se pronunció en forma definitiva a favor de la Tesis Borja Soriano y emitió la jurisprudencia de aplicación obligatoria 3a./J. 22/94<sup>117</sup>. Actualmente, dicho criterio se encuentra vigente y ha servido de sustento para la formulación de otras tesis de jurisprudencia relacionadas con el tema.

Sin dejar de hacer referencia a los argumentos en los que se fundan los antecedentes jurisprudenciales arriba enunciados, por motivos didácticos, en el presente capítulo se abordará de forma particular la jurisprudencia 1a./J. 62/2008<sup>118</sup>. Este criterio emitido por la Primera Sala de la SCJN, expone lo siguiente:

EMBARGO. ES ILEGAL EL TRABADO SOBRE UN INMUEBLE QUE ESTÁ FUERA DEL DOMINIO DEL DEUDOR, AUN CUANDO EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA CIERTA POR EL QUE SE TRANSMITIÓ NO ESTÉ INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD A NOMBRE DEL NUEVO ADQUIRENTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).

Si se tiene en cuenta que el embargo no constituye un derecho real para el acreedor porque se trata de uno personal que sólo puede enderezarse contra la persona, pero sin llegar al extremo de alcanzar bienes con los que no se garantizó el adeudo y que

---

locales. Por otra parte, este criterio no constituye la quinta resolución consecutiva en el mismo sentido. La tesis citada en la nota anterior (del mismo año 1953) interrumpe la sucesión consecutiva de cinco resoluciones en el mismo sentido. Lo anterior es indispensable para exista jurisprudencia por reiteración. El hecho de que se siguieran formulando criterios contrarios a los de esta tesis, como los que dieron origen a la contradicción de la tesis que generó la jurisprudencia 3a./J. 22/94, son prueba de lo anterior.

<sup>117</sup> «EMBARGO, ES ILEGAL EL TRABADO EN BIENES SALIDOS DEL DOMINIO DEL DEUDOR, AUN CUANDO NO SE ENCUENTREN INSCRITOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD A NOMBRE DEL NUEVO ADQUIRENTE. (LEGISLACION DE DURANGO SIMILAR A LA DEL DISTRITO FEDERAL). - De conformidad con lo dispuesto en el código sustantivo civil del Estado de Durango, la falta de registro del documento traslativo de la propiedad ocasiona que el derecho respectivo no sea oponible frente a terceros. No obstante lo anterior, el acreedor quirografario no tiene un derecho real, ni poder directo e inmediato sobre la cosa; el embargo, aun cuando se encuentre registrado no puede ser oponible a quienes adquirieron con anterioridad la propiedad del bien. Luego entonces, dado que el mandamiento de ejecución debe recaer en bienes del deudor, es de establecerse que una vez demostrado fehacientemente que el bien ya no pertenecía al deudor, el embargo registrado sobre este bien con posterioridad al acto traslativo de la propiedad, es ilegal, por más que no se encuentre inscrito a nombre del nuevo propietario, de cuya omisión no puede prevalerse el acreedor quirografario.»

<sup>118</sup> De acuerdo con la ejecutoria de esta tesis, el problema que se plantea es el mismo que el resuelto en la jurisprudencia 3a./J. 22/94 transcrita en la nota anterior. La diferencia entre ambos conflictos radica en que la controversia de criterio 1a./J. 62/2008 interpreta la legislación del estado de Michoacán; mientras que la del criterio 3a./J. 22/94 versa sobre la legislación del estado de Durango. Empero, ambas legislaciones son similares y comparten los mismos principios que la legislación de vigente en la Ciudad de México.

ya salieron de su patrimonio, resulta evidente que es ilegal el embargo trabado sobre un inmueble que está fuera del dominio del deudor a causa de un contrato privado de compraventa de fecha cierta que no se ha inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Lo anterior es así, toda vez que si bien es cierto que conforme al artículo 2829 del Código Civil para el Estado de Michoacán la falta de registro ocasiona que los derechos no sean oponibles a terceros, también lo es que el acreedor no puede considerarse un tercero para efectos de registro, ya que no tiene un derecho real sobre la cosa embargada, sino uno personal que originó el embargo, por lo que éste no puede ser oponible a quienes adquirieron el bien con anterioridad. Además, si se atiende a que, por un lado, el mandamiento de ejecución debe recaer en bienes del deudor y, por el otro, que la inscripción en el aludido Registro sólo tiene efectos declarativos -no constitutivos- y, por tanto, no es un requisito obligatorio para la validez de la compraventa, que al ser un contrato consensual se perfecciona con la voluntad de las partes, aunque el acto traslativo de dominio no esté inscrito a favor del nuevo propietario, de ello no pueden prevalerse los acreedores quirografarios.

De esta jurisprudencia nos gustaría señalar que:

- 1) La ejecutoria de esta tesis se sustenta en argumentos mejor elaborados que los de la ejecutoria de la tesis 1a./J. 62/2008.
- 2) Considera los argumentos de esta última tesis, así como de las tesis aisladas anteriores relacionadas con el tema.
- 3) Su síntesis contiene de forma puntal los argumentos en los que se funda.
- 4) Aborda de manera puntal el tema de la oponibilidad frente a terceros de los contratos privados de compraventa de fecha cierta.

Por último, resalta que la situación del acreedor quirografario frente al Registro Público de la Propiedad sigue causando controversia en el ámbito judicial. A pesar de que desde el año de 1994 existe jurisprudencia obligatoria, algunos Tribunales Colegiados de Circuito han resuelto asuntos relacionados con el tema apartándose de las ideas en las que se sustenta la jurisprudencia de la SCJN que sostiene la validez de la Tesis Borja Soriano. En el mismo sentido, el Décimo Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito solicitó de manera puntal a la SCJN que se modificara este criterio<sup>119</sup>, sin recibir una respuesta favorable.

---

<sup>119</sup> Asunto tramitado por la Primera Sala de la SCJN a petición del Décimo Tercero Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, bajo el número de expediente: Varios 1/2004-PS, resuelto en la sesión del día 22 de septiembre de 2004 como infundado.

## 2. La contradicción de tesis que motivó la jurisprudencia 1.a./J. 62/2008

La jurisprudencia 1.a./J. 62/2008 fue emitida por la Primera Sala de la SCJN al resolver en la audiencia del 28 de mayo de 2009 la contradicción de la tesis 152/2007-PS. El debate se suscitó a causa de los argumentos sustentados por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos del Décimo Primer Circuito (Michoacán). La contradicción consistió en determinar la legalidad del embargo producto de un derecho personal de crédito, cuando –previamente a la inscripción de tal diligencia en el Registro Público de la Propiedad– el bien había sido enajenado mediante un contrato de compraventa privado de fecha cierta que no fue inscrito en el Registro. Mientras que el Primer Tribunal Colegiado consideró el procedimiento ilegal –adhiriéndose a la Tesis Borja Soriano antes expuesta–, el Segundo Tribunal Colegiado sostuvo lo contrario. Los argumentos de ambos tribunales para formular sus respectivos criterios fueron las siguientes:

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN FAVOR DE LA TESIS BORJA SORIANO	SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN CONTRA DE LA TESIS BORJA SORIANO
<p>Si bien es cierto que –conforme a los artículos 2829, 2840 y 2841 del Código Civil del Estado de Michoacán– los documentos que por exigencia legal sean inscribibles y no se registren no producen efectos en perjuicio de terceros; un acreedor quirografario no puede beneficiarse de una omisión de este tipo, en virtud de que:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. El Registro tiene por objeto proteger a los adquirentes de derechos reales. El acreedor quirografario no goza de derecho real alguno sobre el bien embargado, por lo que no puede ser</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Según los artículos 2829, 2840 y 2841 del Código Civil del Estado de Michoacán, los documentos que por exigencia legal sean inscribibles y no se registren no producen efectos en perjuicio de terceros.</li> <li>• El embargante, acreedor quirografario de la parte vendedora, es un tercero debido a que no participó en la compraventa celebrada por su acreedor.</li> <li>• A pesar de que la enajenación del bien inmueble conste en un contrato privado de fecha cierta, el mismo solo produce efectos entre los contratantes. Para que el</li> </ul>

<p>considerado como un tercero para efectos registrales.</p> <p>2. Un contrato de compraventa de fecha cierta es suficiente para acreditar que el inmueble objeto del contrato salió del patrimonio del deudor antes de la inscripción del embargo, a pesar de que el contrato no se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Esto en virtud de que el Registro solo produce efectos declarativos y no constitutivos. Por lo tanto, es ilegal el embargo trabado sobre bienes salidos del patrimonio del deudor.</p>	<p>documento surta efectos frente a terceros debe de estar inscrito en el Registro.</p> <p>• En conclusión, la compraventa no puede ser oponible al embargante titular de un derecho personal. Por tanto, el embargo que recae sobre el inmueble objeto del contrato de compraventa no inscrito es válido.</p>
---	--

La Primera Sala desestimó los argumentos del Segundo Tribunal Colegiado y resolvió a favor del criterio sostenido por el Primer Tribunal Colegiado. Para sustentar su resolución, retomó los argumentos expuestos por este último Tribunal y añadió las siguientes consideraciones:

- 1) Dado que la inscripción de un contrato en el Registro tiene efectos declarativos y no constitutivos, la validez de un contrato de compraventa no se encuentra condicionada a su inscripción en él. Así, la enajenación de un inmueble acontece desde el momento en que el contrato de compraventa se perfecciona por acuerdo de las partes.
- 2) Respecto a la omisión de su inscripción en el Registro, solo se pueden beneficiar los adquirentes de derechos reales. No así el acreedor quirografario que tiene un derecho personal contra su deudor.
- 3) El contrato privado de compraventa de fecha cierta –además de que constituye prueba suficiente para acreditar la transmisión de la propiedad del inmueble– sirve para destruir la presunción derivada del asiento registral que anuncia como propietario del inmueble al anterior dueño.

- 4) El acreedor quirografario solo puede hacer oponible su embargo debidamente registrado frente a otros embargos registrados posteriormente o frente a derechos reales adquiridos después.

Conviene señalar que la legislación analizada por la Corte para resolver este asunto fue la entonces vigente en el Estado de Michoacán.<sup>120</sup> Sin embargo, dicha legislación contiene los mismos principios que la legislación vigente para Ciudad de México, por lo que la jurisprudencia es aplicable a conflictos suscitados en el marco del derecho civil y registral de la Ciudad de México. Esto se demuestra en el comparativo de ambas legislaciones expuesto a continuación:

ARTÍCULOS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MICHOACÁN	ARTÍCULOS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
<p>Artículo 2829. Los actos y contratos que conforme a la ley deban registrarse, no producirán efecto contra tercero si no estuvieren inscritos en el Registro Público. Las escrituras y contratos de compra-venta si se registran dentro de los diez días siguientes a su autorización, producirán efectos contra tercero desde el día de su presentación al Registro.</p> <p>Artículo 2840. Se inscribirán en el Registro:</p> <p>I. Los títulos por los cuales se adquiere, trasmite, grava, modifica o extingue el dominio, la posesión o</p>	<p>Artículo 3007. Los documentos que conforme a las Leyes sean registrables y no se registren, sólo producirán efectos entre las partes y no en perjuicio de tercero.</p> <p>Artículo 3042. En el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirán:</p> <p>I. 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;</p> <p>II. La constitución del patrimonio familiar;</p>

<sup>120</sup> Mediante el decreto publicado en el Periódico Oficial del estado el 3 de febrero de 2012, todas las disposiciones citadas fueron derogadas y se trasladaron a la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado que fue promulgada en el mismo decreto.

<p>los demás derechos reales sobre inmuebles;</p> <p>II. La constitución del patrimonio de familia;</p> <p>III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquéllos en que hay anticipos de rentas por más de tres;</p> <p>IV. La condición resolutoria en las ventas a que se "refieren las fracciones I y II del artículo 2166;</p> <p>V. Los contratos de prenda que menciona el "artículo 2687;</p> <p>VI. La escritura constitutiva de las sociedades "civiles y la que las reforme, así como las "escrituras constitutivas de asociaciones;</p> <p>VII. Las fundaciones de beneficencia privada;</p> <p>VIII. Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I; (...)</p> <p>Artículo 2841. Los documentos que conforme a este Código y a la Ley deben registrarse y no se registran sólo producirán efectos entre quienes las otorguen; pero no podrán producir perjuicios a tercero, el que</p>	<p>III. Los contratos de arrendamiento de parte o de la totalidad de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años;</p> <p>IV. El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio de bienes inmuebles; y</p> <p>V. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.</p> <p>Artículo 3008. 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, ni protege los derechos inscritos cuya causa de nulidad resulte claramente del mismo registro.</p>
---	--

<p>sí podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables.</p> <p>Artículo 2832. El registro no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.</p>	
--	--

En las páginas siguientes, se hará referencia a la legislación aplicable para la Ciudad de México y solo cuando resulte conveniente se señalará el artículo análogo en la legislación del Estado de Michoacán.

Ahora bien, desde ahora se adelanta que la resolución de este conflicto por parte de la Primera Sala es incorrecta. A continuación se explicará a detalle las razones de esta afirmación.

### 3. La situación jurídica del acreedor quirografario frente a la regulación registral

El argumento principal sobre el que se sostiene la jurisprudencia 1.a./J. 62/2008, consiste en afirmar que el acreedor quirografario no es considerado como tercero para efectos de registro y, a causa de ello, no puede beneficiarse de la omisión del registro de un contrato de compraventa de un inmueble. Así, definir quiénes son los terceros a los que se hace referencia en las distintas disposiciones relativas al Registro Público es central para determinar la validez del planteamiento sustentado por la Primera Sala.

Las disposiciones que prevén la inoponibilidad frente a terceros de los actos o derechos inscribibles y no inscritos –que considera el artículo 3007 del Código Civil– no desprenden literalidad alguna que sugiera que los terceros a los que se hace referencia sean únicamente aquellos que adquieren derechos reales. Según este artículo, «los documentos que conforme a las Leyes sean registrables y no se registren, sólo producirán efectos entre las partes y no en perjuicio de tercero». Con base en el principio general del derecho que establece que «cuando la ley no distingue no debemos distinguir», podemos interpretar que cuenta con el carácter de tercero todo aquel que no participa en un acto susceptible de registro y no únicamente aquellos terceros de titulares de derechos reales.



Desde la jurisprudencia de la quinta época, existe la tendencia por parte de los tribunales a no considerar al acreedor quirografario como tercero en relación a los actos no inscritos en el Registro Público. Al respecto, ESTEVA RUIZ atribuye este error al hecho de que los criterios emitidos en este sentido se inspiraron en la doctrina del jurista francés TROPLONG. En la Ley Hipotecaria francesa de 1855, se establecía que solo aquellos «terceros que tengan derechos sobre el inmueble» podían beneficiarse de la omisión de inscripción registral de un acto jurídico, respecto a esta norma TROPLONG, a manera de comentario, afirmó lo siguiente: «los derechos resultantes de actos y sentencias sujetas a registro, cuando lo omiten, no pueden ser opuestos a terceros que tienen derechos sobre el inmueble, y que los han conservado, conformándose a las leyes». No obstante, nuestra regulación no restringe la facultad de invocar la omisión del registro en beneficio de terceros determinados. Por tanto, la doctrina de TROPLONG no es aplicable al caso del sistema registral mexicano<sup>121</sup>.

En este mismo orden de ideas, el propio BORJA SORIANO –al exponer su opinión sobre el tema– hace referencia a la doctrina de TROPLONG, aunque admite que en nuestra regulación registral no existe la restricción respecto a los terceros, como si la existe en la Ley Hipotecaria francesa de 1855. Ante ello, propuso que se privara expresamente a los acreedores personales de la posibilidad de resultar beneficiados de la falta de inscripción de un acto o contrato, mediante la inclusión de un artículo en el Código Civil que enunciara lo siguiente:

Los actos y contratos que conforme a la ley deban registrarse y que no estuviesen inscritos en el Registro Público, no producirán efectos contra los terceros que tuviesen derechos sobre el inmueble de que se trate y que los hubieren registrado. Los acreedores personales no tendrán derecho de oponer la falta de inscripción de los actos y contratos anteriores a la fecha en que inscriben su embargo sobre el inmueble. La anotación del embargo sólo confiere preferencia al acreedor con relación a derechos adquiridos con posterioridad a dicha anotación.<sup>122</sup>

---

<sup>121</sup> En opinión de ESTEVA RUIZ, habría que considerar que la frase «terceros que tengan derechos sobre el inmueble» de la Ley Hipotecaria francesa de 1855 no alude de forma exclusiva a derechos reales. De acuerdo con juristas como PLANIOL y RIPERT, existen cierto tipo de derechos personales –como el derecho de goce sobre el inmueble del arrendatario– que implican la adquisición de derechos sobre el inmueble. De igual forma, se debería de entender al derecho que adquiere el acreedor quirografario sobre inmueble un inmueble embargo, con independencia de su naturaleza. (ESTEVA RUIZ, Roberto A., *Revista de la Escuela Nacional de Jurisprudencia*, número 3, tomo I, México, 1940, pp. 494-496.)

<sup>122</sup> BORJA SORIANO, Manuel, “*Los Sistemas de Registro Público*” en *Revista General de Derecho y Jurisprudencia*, Tomo III, Año de 1932, p. 153.

De haberse materializado una disposición de este tipo en nuestra regulación registral, el debate sobre el tema sería estéril. Sin embargo, conforme a las disposiciones vigentes, no existen elementos para sugerir que los artículos que prevén la inoponibilidad frente a terceros de los actos o derechos inscribibles y no inscritos, únicamente hagan referencia a aquellos terceros titulares de derechos reales.

Por otra parte, sobre el concepto jurídico del tercero, conviene traer a colación lo expuesto en apartados anteriores acerca de la actualización de la figura del tercero en favor de una persona respecto a determinado acto jurídico, al momento de que dicho acto le afecta. Así pues, en el caso de una persona que enajena un inmueble, es evidente que sus acreedores –incluidos los quirografarios– cuentan con el carácter de terceros respecto al acto traslativo en el que no participaron. Este acto afecta la esfera jurídica de los acreedores al disminuir el patrimonio con el que su deudor puede hacer frente a sus obligaciones. De igual forma –independientemente del crédito que tenga el acreedor quirografario frente a su deudor–, al inscribir un embargo en el folio real de un inmueble determinado, es indudable que adquiere interés jurídico sobre dicho bien.<sup>123</sup>

#### 4. La naturaleza jurídica del embargo

Un argumento importante de la tesis que se comenta afirma que el acreedor quirografario no cuenta con un derecho real sobre el inmueble embargado. Por ello, es necesario definir la naturaleza jurídica de los derechos que se desprenden de un embargo. Esto es importante para determinar el tipo de tratamiento registral que debe de recibir un embargo inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Por definición, el crédito que tiene un acreedor quirografario frente a su deudor no le confiere derechos reales o de cualquier tipo sobre un bien específico de su patrimonio. No obstante, una vez trabado un embargo sobre un inmueble del que su deudor aparece como propietario en el Registro Público, es difícil sostener que el embargante no cuenta con algún tipo de derecho sobre el inmueble embargado.

---

<sup>123</sup> El interés de ser pagado con el producto de su venta o con la adjudicación a su favor de dicho bien, como se expondrá en el apartado siguiente.

Debido a que el embargo es una institución del derecho procesal, este concepto puede hacer referencia a distintos temas<sup>124</sup>, concretamente: al auto que ordena el embargo, a la diligencia de embargo, al embargo propiamente dicho y a los derechos emanados del embargo. Estas últimas dos nociones nos interesan para los fines planteados en el presente apartado.

El embargo, en términos generales, se define como la afectación decretada por una autoridad competente sobre un bien o conjunto de bienes de propiedad privada. Este tiene por objeto asegurar cautelarmente la eventual ejecución de una pretensión de condena que se plantea o se planteará en un juicio (embargo preventivo, provisional o cautelar), o bien, satisfacer directamente una pretensión ejecutiva (embargo definitivo, ejecutivo o apremiado).<sup>125</sup>

Sobre los derechos derivados del aseguramiento de los bienes y la afectación especial al pago del crédito que causa el embargo –o sea, aquellos derechos emanados del embargo–, la jurisprudencia ha sido congruente al estimar que estos derechos no son de naturaleza real. No obstante, la gran mayoría de estos criterios no exponen razones para sostener esta negativa ni sugieren una definición sobre su naturaleza.<sup>126</sup> El criterio que trata de forma más profunda la naturaleza de los derechos derivados del embargo proviene de una tesis aislada de la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte<sup>127</sup>. Los argumentos de esta se retomaron en la ejecutoria de la jurisprudencia 3a./J. 22/94<sup>128</sup> y parecen asimilarse en la ejecutoria de la contradicción de la tesis que nos ocupa.

Los argumentos de la jurisprudencia el tema los resume la siguiente cita:

(...) los derechos reales confieren a su titular un poder directo e inmediato sobre una cosa; que lo faculta a exigir de los demás que se abstengan de actuar sobre el mismo objeto o en relación con él; también, otorga un derecho de persecución del citado titular sobre el inmueble correspondiente, así como un derecho de preferencia, tratándose de los derechos reales que constituyen una garantía.

Por el contrario, el embargo no confiere al embargante el poder directo e inmediato sobre la cosa, pues ésta se coloca bajo la guarda y custodia de un depositario, que

---

<sup>124</sup> PALLARES, Eduardo, *Derecho Procesal Civil*, op. cit., p. 524.

<sup>125</sup> INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, *Diccionario Jurídico Mexicano*, t. II, México, Porrúa/UNAM, 1998, p. 1141.

<sup>126</sup> Las tres tesis sobre el tema invocadas en la sentencia que se comenta decretan que el embargo no genera derechos reales sin justificar esta consideración.

<sup>127</sup> [sin número], *Semanario Judicial de la Federación*, Quinta Época, Reg. 358350, Tomo XLIX, página 589.

<sup>128</sup> Jurisprudencia citada en la nota 117.

puede ser incluso el propio embargante, pero con limitaciones claras y específicas sobre la citada cosa, derivadas de la figura del depósito. En el embargo, la cosa objeto de él no está a disposición del embargante, ni tampoco el depositario tiene un poder directo e inmediato sobre la cosa embargada, sólo tiene las facultades y limitaciones que derivan del depósito. Por otro lado, el referido embargo tampoco concede al embargante el derecho pleno de persecución, ya que éste consiste en la facultad de obtener todas o parte de las ventajas de que es susceptible una cosa, reclamándola de cualquier poseedor.<sup>129</sup>

En este sentido, un sector de la doctrina difiere de lo establecido en la citada jurisprudencia, pues afirma que existen elementos para considerar que el embargo produce derechos reales en favor del acreedor quirografario sobre el bien embargado. Al respecto, PALLARES realiza una crítica a esta doctrina. En esta considera que es falso que todos los derechos reales impliquen un poder directo sobre la cosa o un derecho de persecución sobre la misma. Como muestra, señala que los derechos de garantía no confieren a su titular poder directo sobre la cosa y las servidumbres no son compatibles con el derecho de persecución. Igualmente, expone que la connotación precisa de preferencia supone la acción conjunta de varios acreedores para ser pagados con el precio del bien que reporta el derecho real. Para PALLARES, esta definición de los derechos reales de servidumbre, uso o habitación no otorgan ninguna preferencia. En contraste, el embargo inscrito produce un derecho de preferencia respecto a otros créditos en el caso de los concursos de acreedores y de los códigos procesales por disposición expresa. Para concluir su argumento, PALLARES sostiene que el embargo tiene la misma naturaleza que el *pignus practorio* del derecho romano.<sup>130</sup> Lo antecedente debido a que no es un simple depósito judicial, ya que produce una afectación de la cosa al pago de la deuda. Además, la afectación es oponible no solo al propietario del bien embargado, sino también a los terceros. Estas son características que solo pueden entenderse como propias de un derecho real.<sup>131</sup>

---

<sup>129</sup> Ejecutoria de la contradicción de tesis 7/94, de la que surgió la jurisprudencia transcrita en la nota 118.

<sup>130</sup> «La prenda podía surgir por intervención pretoria, como en caso de *missiones in possessionem* – medidas para ejercer presión sobre una persona que no colabora con la administración de la justicia– en forma del *pignus iudicati causa captum*, especie de embargo que procedía cuando alguna persona no cumplía con una sentencia.» –MARGADANT S, Guillermo Floris, *El Derecho Romano Privado*, *op. cit.*, p. 300.

<sup>131</sup> En el mismo sentido, ESTEVA RUIZ, siguiendo las doctrinas de GAZIN y PLANIOL, afirma que «el derecho personal del acreedor quirografario es un derecho real indeterminado en cuanto a su objeto material sobre que recae; pero una vez que ese acreedor ejercita su derecho, y obtiene un

Dicho lo anterior, llama la atención que todos los criterios de jurisprudencia que niegan el carácter de derecho real a los derechos derivados del embargo hayan sido emitidos con el objetivo de resolver conflictos relacionados con la situación del acreedor quirografario frente al Registro Público. Es decir, estos criterios parten de la idea de que es indispensable que el acreedor quirografario cuente con derechos de naturaleza real sobre el bien embargado para que pueda beneficiarse de una omisión en el Registro Público. Por lo tanto, el único fin de esto es justificar que el acreedor quirografario, ni siquiera inscribiendo el embargo puede adquirir un derecho real sobre el inmueble embargado y no puede beneficiarse de las omisiones registrales.

En cuanto a los derechos reales, los ordenamientos sustantivos no contienen una definición genérica ni exponen una teoría general de los mismos. Más bien, estos desarrollan una teoría general de los bienes como objetos susceptibles de ser afectados por derechos reales y regulan de manera particular cada derecho real (propiedad, uso, usufructo, etc.). Es por ello que existen opiniones que sostienen que únicamente tienen el carácter de derechos reales aquellos expresamente enunciados en los ordenamientos sustantivos.

El origen procesal del embargo –que apunta otra parte de la doctrina– señala que los derechos derivados del embargo son de una naturaleza especial. Concretamente, BECERRA BAUTISTA define a la afectación sobre el bien que recae el embargo como «un gravamen real, temporal, oponible a terceros, del cual es titular únicamente el órgano jurisdiccional sujeto a las contingencias del proceso en el cual, tanto el ejecutante como el ejecutado y el mismo depositario, deben cumplir las cargas, obligaciones y derechos respectivos»<sup>132</sup>.

Para la doctrina, elaborar una teoría sobre la naturaleza de los derechos del embargo tiene una finalidad exclusivamente académica. En el caso particular del derecho registral, la naturaleza de los derechos inscritos debería de considerarse como un aspecto irrelevante para efectos de su tratamiento registral, en virtud de que no existe disposición legal que establezca

---

embargo sobre un objeto material, que forma parte integrante del patrimonio de su deudor, el derecho personal es evidentemente un derecho real, que, de la categoría de indeterminado en cuanto a su objeto material, se ha convertido en un derecho real determinado con respecto a ese objeto o porción del patrimonio del deudor respectivo que se le embarga». (ESTEVA RUIZ, Roberto A. *Revista de la Escuela Nacional de Jurisprudencia* número 2, Tomo I, Año de 1939, p. 218.)

<sup>132</sup> BECERRA BAUTISTA, José, *El Proceso Civil en México*, 9ª edición, México, Porrúa, p. 310

un tratamiento registral distinto respecto de los derechos reales, personales o de cualquier tipo, pero esto lo abordaremos a mayor profundidad más adelante.

Ahora bien, es evidente que un crédito sin garantía real no conlleva preferencia de ningún tipo respecto a un inmueble determinado. Sin embargo, en el caso del crédito del acreedor quirografario, el derecho que se afirma oponible frente a un derecho inscribible pero no inscrito, es aquel derivado del embargo que recae sobre un inmueble determinado, que lo afecta en relación al pago un crédito. Lo anterior no se debe a la resolución de la autoridad competente que ordene el embargo, sino a su inscripción en el Registro Público. En este orden de ideas, se afirma que no se puede considerar la oponibilidad de una resolución u orden de embargo, mientras esta no se encuentra inscrita.

Independientemente de la naturaleza de los derechos que produzca un embargo, es indudable que constituye una modificación o gravamen sobre el inmueble en el que recae. Por ello, debe ser inscrito conforme a la fracción I del artículo 3042 del Código Civil<sup>133</sup> y al artículo 546 del Código de Procedimientos Civiles<sup>134</sup>, siendo estos artículos el fundamento jurídico legal de su oponibilidad frente a terceros.

En conclusión, no existe razón para no considerar que al acreedor quirografario le basta con cumplir los requisitos que prevé la ley para la inscripción de un embargo. Este debe recibir el mismo tratamiento registral que un derecho registrado de naturaleza real o de cualquier otra naturaleza y, por lo tanto, es oponible a cualquier otro derecho o acto no registrado.

## 5. La preferencia de derechos derivada de la regulación registral

La ejecutoria de la jurisprudencia 1.a./J. 62/2008 se deriva de la idea de que el acreedor quirografario –al no contar con algún derecho real sobre un bien determinado de su deudor– no se puede beneficiar de la omisión de registro de un acto o derecho. La noción parte de que

---

<sup>133</sup> «En el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirán:

I.- 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» – Artículo 3042.

(...)

<sup>134</sup> Artículo 546.- De todo embargo de bienes raíces se tomará razón en el Registro Público de la Propiedad, librándose al efecto, por duplicado, copia certificada de la diligencia de embargo; uno de los ejemplares, después del registro, se unirá a los autos y el otro quedará en la expresada oficina.

la preferencia del Registro Público de la Propiedad únicamente opera en función de derechos reales respecto a otros de la misma naturaleza<sup>135</sup>. No obstante, como vimos en el apartado anterior, la naturaleza jurídica del embargo es irrelevante para su tratamiento registral. Con el objetivo de realizar una crítica exhaustiva del criterio jurisprudencial que se comenta, a continuación se exponen las razones por las que también se considera errónea la premisa sostenida por la Primera Sala.

La preferencia de un derecho o acto, para su registro, se determina conforme a la prelación de su inscripción. La prelación constituye un principio registral y, al ser una regla general y una característica esencial del sistema registral, solo es justificable contravenirla por disposición legal expresa. En este caso, la disposición es inexistente.

Al respecto, conviene mencionar la definición proporcionada por la actual Ley Registral de la Ciudad de México. Esta expone que el principio de prelación implica que la preferencia entre derechos sobre un inmueble se determina por el número de entrada que otorga el Registro (en este se detalla el día, la hora, el minuto y el segundo de su presentación ante la ventanilla). Solo esto determina su preferencia y rango, sin importar la fecha de otorgamiento del documento.<sup>136</sup>

Ahora bien, el elemento que determina la prelación registral es el momento en que se presenta ante el Registro Público el documento en el que consta el derecho al que se le pretende dar publicidad. Como resultado la naturaleza del mismo es irrelevante, recordando que para que un documento pueda registrarse, debe de cumplir con el presupuesto indispensable de que el derecho que contenga se encuentre catalogado como inscribible por la misma ley. Destacando que no existe disposición legal que otorgue un grado de preferencia especial a los derechos reales sobre los personales.<sup>137</sup> Así, una vez inscrito un documento en

---

<sup>135</sup> «Por tanto, si bien es cierto que las disposiciones normativas y criterios buscan proteger la buena fe registral; lo cierto es que los conflictos de preferencia, que en efecto se resuelven atendiendo a la prelación de la inscripción, solo se surten entre titulares de derecho de la misma naturaleza» –p.107, Ejecutoria.

<sup>136</sup> Art. 12, fracción VII de dicha ley. Este principio se encuentra previsto en el artículo 3013 de Código Civil: «La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución...».

<sup>137</sup> Existen casos en los que la naturaleza, origen o título con el que se acredita un derecho es fundamental para determinar el grado de preferencia, como sucede en los concursos de acreedores. Para el caso de la preferencia de derechos en materia registral, la prelación es el único elemento que la determina, bajo el principio general de «primero en tiempo, primero en derecho».

el Registro Público, este goza de la preferencia registral que le corresponde conforme al momento de su presentación. Considerar otro elemento para la preferencia registral, como la naturaleza de los derechos inscritos, implicaría contravenir el principio de prelación.

Por ejemplo, en el caso de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble por un periodo mayor a seis años, este no confiere derecho real alguno al arrendatario, pero su presentación ante el Registro Público lo vuelve preferente respecto a cualquier derecho real inscrito en fecha posterior. Esto demuestra que un contrato que no confiere derechos reales, por el simple hecho de registrarse, adquiere preferencia respecto a los derechos reales inscritos posteriormente a causa del principio de prelación registral.

En otra parte de la ejecutoria, la Primera Sala contradice su propia premisa al aceptar este hecho, pues afirma que una vez inscrito el embargo (que en opinión de la Corte no genera derechos reales), este es oponible a futuros adquirentes de derechos reales. Esto confirma que es irrelevante la naturaleza de los derechos contendientes para efectos de la preferencia registral.<sup>138</sup>

Conviene aclarar que el conflicto analizado en la Primera Sala se suscitó entre un acto inscrito (el embargo) y otro no inscrito (el contrato de compraventa). Por tanto, al no encontrarse los dos derechos contendientes registrados, ni siquiera es posible emitir un juicio respecto a la preferencia registral entre ambos. En todo caso, lo lógico era decretar la preferencia del derecho registrado respecto al no registrado y otorgar su oponibilidad frente al titular del derecho no registrado. No obstante, la sentencia utilizó la premisa falaz de que la preferencia registral opera únicamente en función a derechos reales respecto a otros de la misma naturaleza. De esta forma, se decretó la ineficacia de la inscripción registral del embargo frente al titular de un derecho de propiedad sobre un inmueble embargado que fue adquirido con anterioridad, pero no registrado. El argumento elabora un silogismo con la siguiente fórmula:

---

<sup>138</sup> «si el embargo no tiene carácter real, y sólo da al embargante un derecho personal derivado de un crédito personal, no le puede beneficiar la falta de registro del acto jurídico mediante el cual se adquirió el inmueble, en todo caso, debe establecerse que si el acreedor desea asegurar el pago del crédito con alguna propiedad del deudor, debe anotarlo como gravamen de ésta en el Registro Público de la Propiedad, para que así los futuros adquirentes conozcan la situación jurídica del inmueble y les pueda ser oponible dicho embargo» –p. 106, Sentencia.



Premisa 1: La preferencia registral opera únicamente en función de derechos reales, respecto a otros de la misma naturaleza.

Premisa 2: El embargo no produce derechos reales.

Conclusión: Por tanto, la inscripción del embargo no es eficaz frente al titular de un derecho real sobre el inmueble adquirido con anterioridad, pero no registrado.

La Premisa 1, además de que constituye una falacia, no tiene nexo causal con la conclusión. Los efectos de la eficacia de los asientos registrales frente a terceros es un asunto distinto a su preferencia registral. Mientras que la preferencia registral de un derecho se determina con respecto a otros derechos inscritos considerando del tiempo de su inscripción ante el Registro Público; los efectos frente a terceros de un derecho registrable se verifican simplemente con su inscripción ante el Registro Público.

Estimar válido este silogismo antes expuesto conlleva consentir la ineficacia del registro de un acto inscrito (el derivado del embargo) por el simple hecho de no generar derechos reales, en beneficio de un acto no inscrito (el contrato de compraventa).

## 6. Efectos declarativos del Registro Público de la Propiedad

En la parte de la ejecutoria en la que se analizan los efectos declarativos del Registro, se confunde el concepto de validez de los contratos con su oponibilidad frente a terceros. La Primera Sala afirma que el contrato de compraventa produce su efecto traslativo, a pesar de no haber sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Según este argumento, su inscripción no es un requisito para su validez debido a que el registro solo tiene efectos declarativos y no constitutivos. Sin embargo, el tema discutido no es la eficacia del contrato de compraventa no registrado, sino la oponibilidad del mismo frente a un embargo registrado por un acreedor quirografario.

El sistema registral mexicano es de tipo declarativo, por lo que:

- 1) La validez de los actos o derechos no se encuentra condicionada a su inscripción.
- 2) La inscripción registral no convalida la nulidad de los actos o derechos registrados.

En la tesis que ahora se analiza, la validez de un contrato de compraventa de fecha cierta no inscrito no es el punto de controversia, pues el tema controvertido es su oponibilidad frente a terceros. Si bien es cierto que la validez de un contrato no está condicionada a su registro, el momento en que el mismo es oponible a terceros sí se encuentra sujeto a la fecha de su presentación ante el Registro Público. La falta de inscripción registral no conlleva que el contrato no sea válido durante el tiempo transcurrido entre la celebración del mismo y su inscripción, solo tiene como consecuencia que el contrato es inoponible frente a terceros.

En esta misma línea, la Primera Sala consideró sobre los efectos declarativos del Registro Público:

debe estimarse destruida la presunción legal que otorgue el registro respecto de la situación jurídica que guarda determinado inmueble, si se acredita en forma indudable que éste salió del dominio del deudor con anterioridad al registro del embargo, quedando en consecuencia sin efecto dicho embargo.

Sin embargo, esta apreciación también es errónea. Efectivamente, la fe pública registral admite prueba en contra. La situación jurídica que arroja el Registro Público de la Propiedad sobre determinado inmueble constituye una presunción relativa o *iuris tantum*, pero la misma regulación registral prevé los mecanismos para destruir esta presunción:

- 1) La forma natural de acreditar que cambió la situación jurídica de un inmueble ante el Registro es inscribir el acto jurídico en el que consta dicho cambio. Por ejemplo, en el caso que nos ocupa, se debe inscribir el contrato de compraventa mediante el que transmitió la propiedad del inmueble.
- 2) En caso de que el contenido de un asiento sea nulo o falso, mediante su declaración judicial puede desvirtuarse la presunción (Artículo 3014 del Código Civil).
- 3) Si el asiento registral contiene un error material o de concepto, mediante el procedimiento de rectificación puede eliminarse la presunción (Artículo 3023 del Código Civil)

Al estar expresamente previstos en disposiciones de orden público los mecanismos para destruir la presunción que acompaña a la fe pública registral, no es aceptable que la sola

existencia de un contrato privado de fecha cierta no inscrito sea suficiente para destruir una presunción de este tipo, en perjuicio de un embargo trabado sobre determinado inmueble. Menos aun cuando la ley dispone que su falta de inscripción hace que el acto no surta efectos frente a terceros.

En el mismo orden de ideas, para hacer valer su embargo, el acreedor quirografario no alega la eficacia de este contrato traslativo, sino que alega que dicho contrato no le es oponible. Ahora bien, Si bien es cierto que los contratos surten efecto entre las partes desde la celebración de los mismos, para el caso particular de la traslación de la propiedad de bienes inmuebles, la Primera Sala omitió analizar el artículo 2014 del Código Civil:

Artículo 2014.- 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.<sup>139</sup>

Este artículo dispone expresamente que la translación de propiedad de los bienes inmuebles se encuentra condicionada al cumplimiento de su inscripción en el Registro Público para que perjudique a terceros, como un acreedor quirografario.

Sobre este argumento, ESTEVA RUIZ opinó que la tendencia de la jurisprudencia de la quinta época de argumentar que la translación de propiedad de un inmueble surte efectos para cierto tipo de terceros desde el momento en que se celebra el contrato traslativo –sin importar su registro– se debe a que los jueces no consideraban la inclusión del artículo 2014 en el Código Civil de 1928 y seguían sustentando sus resoluciones con el Código Civil de 188, que disponía en su artículo 1436: «en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la translación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, salvo convenio en contrario».

En síntesis, en el Código Civil de 1884 la translación de propiedad se encontraba condicionada únicamente al convenio entre las partes y no al cumplimiento de la regulación registral, por lo que existían elementos para aceptar el argumento sustentando por la Primera

---

<sup>139</sup> Este es equivalente al artículo 1179 del Código Civil de Michoacán. En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la translación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato. Esto no depende de tradición ya sea natura o simbólica. Deben tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público de la Propiedad Raíz y del Comercio del Estado de Michoacán.

Sala que ahora se critica. Actualmente, considerando el artículo 2014 del Código Civil vigente, no es viable considerar el mismo.<sup>140</sup>

## 7. Sustento práctico de la “Tesis Borja Soriano”

BORJA SORIANO expuso por primera vez su tesis sobre la situación del acreedor quirografario frente al Registro Público en el año de 1931. En esa época todavía continuaba vigente el Código Civil de 1884 y el Registro Público de la Propiedad operaba de manera muy distinta a como lo hace en la actualidad.

Teniendo en consideración la regulación registral y la operación del Registro Público de la Propiedad durante la vigencia del Código de 1884, BORJA SORIANO justificó la restricción a los acreedores quirografarios de invocar en su beneficio la omisión del registro de un derecho de la siguiente forma:

De no entenderse así el valor del embargo registrado (como no preferente al derecho real adquirido con anterioridad pero no inscrito), los acreedores personales, verdaderos o simulados, quedarán en condiciones muy favorables y la situación de los adquirentes de derechos reales será muy insegura. En efecto, el que embarga un inmueble, el día siguiente o quizás el mismo día puede presentar en el Registro Público las copias de su acta de embargo y hacer que se practique sin demora alguna. Por el contrario, el que adquiere un inmueble tiene que esperar a que la oficina del catastro suministre los datos relativos al inmueble de que se trate para que el notario los inserte en el testimonio de la escritura respectiva, hecho que ningún efecto jurídico produce, y hasta entonces podrá presentar su título al Registro Público.<sup>141</sup>

Bajo este argumento de orden práctico, parece justo proteger al titular de un derecho real no registrado con la oponibilidad de su título frente a acreedores quirografarios, por lo menos por un periodo razonable de tiempo. Durante la vigencia del Código de 1884, se podía presumir que, debido a circunstancias ajenas a la voluntad del interesado, su título no se encontraba inscrito en el Registro Público al momento de trabarse un embargo. Sin embargo, el propio BORJA SORIANO afirmó que en el Código Civil de 1928, todavía no vigente al momento de exponer su tesis, se preveía la solución legal a esta problemática:

---

<sup>140</sup> ESTEVA RUIZ, Roberto A, ““*Jurisprudencia Mercantil*” en *Revista de la Escuela Nacional de Jurisprudencia*, número 4, Tomo I, Año de 1939, pp. 504-506.

<sup>141</sup> BORJA SORIANO, Manuel, “*Los Sistemas de Registro Público*”, *op. cit.*, p. 154.

Para remediar este grave mal el Código Civil de 1928 (en su art. 3018), previene que una vez que se firme una escritura en que se adquiriera, transmita, modifique o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces o en la que se haga constar un crédito que tenga preferencia desde que sea registrado, el notario que la autorice dará al Registro un aviso sucinto referente a la operación efectuada y el registrador hará inmediatamente una anotación preventiva al margen de la inscripción de propiedad y si dentro del mes siguiente se presente el testimonio respectivo, su inscripción surtirá efecto contra tercero desde la fecha de la anotación preventiva.<sup>142</sup>

Con la entrada en vigor del sistema de anotaciones preventivas del Código Civil de 1928, desapareció la posición desfavorable en la que el Código Civil de 1884 colocaba al adquirente de un derecho real frente al acreedor quirografario embargante. Además, el actual sistema digital de comunicación registral del que disponen los operadores del Registro Público de la Ciudad de México y de la mayoría de los Estados, permite la inscripción de las anotaciones preventivas de manera casi inmediata.

Conforme a la legislación vigente, el argumento de orden práctico destacado por BORJA SORIANO es inoperante y no existe motivo para justificar que los acreedores quirografarios no se encuentren facultados para invocar en su beneficio la omisión de registro de un acto o derecho. Por el contrario, con el sistema actual de anotaciones preventivas, solo se entiende que un interesado haya omitido el registro de un acto o un derecho por dolo o negligencia. No es razonable que se privilegie al titular del derecho no registrado en perjuicio del acreedor quirografario y de la seguridad jurídica que busca otorgar el Registro Público.

## 8. Contrato de fecha cierta oponible al acreedor quirografario

El criterio jurídico expuesto en la jurisprudencia 1.a./J. 62/2008 implica necesariamente la oponibilidad frente al acreedor quirografario de un contrato de compraventa no inscrito en el Registro Público, susceptible de inscripción.

La Primera Sala, mediante el uso del método de integración analógica de la ley, aplicó el supuesto de oponibilidad previsto para la cesión de créditos del artículo 2034 del Código Civil para la transmisión de bienes inmuebles. En este caso, el método de integración fue aplicado incorrectamente, ya que existen disposiciones expresas que prevén que para que un

---

<sup>142</sup> *Ídem*, p. 155.

contrato de compraventa –que tenga por objeto un inmueble– sea oponible, el mismo debe de ser inscrito en el Registro Público. Por lo tanto, no existe una laguna en la ley que deba de ser subsanada.

Con sustento en la jurisprudencia 1.a./J. 62/2008, puede darse el caso de que un contrato de compraventa no inscrito sea oponible a terceros por una situación accidental, como la muerte de uno de sus firmantes, sin importar que el documento en el que consta el contrato, además de omitir su inscripción registral, ni siquiera haya sido exhibido ante una autoridad o notario en el ejercicio de sus funciones.

La tendencia de la Suprema Corte de aplicar por analogía las reglas de oponibilidad para la cesión de créditos previstas en el artículo 2034 del Código Civil –a efecto de decretar oponibles otras situaciones jurídicas en las que no existe una laguna en la ley– parece definitiva. En la jurisprudencia 1a./J. 73/2011<sup>143</sup>, la Primera Sala confirmó su criterio al aplicar estas reglas a un contrato de compraventa con reserva de dominio no inscrito en el

---

<sup>143</sup> «COMPRAVENTA DE BIEN MUEBLE CON RESERVA DE DOMINIO. SI EL CONTRATO ES DE FECHA CIERTA, TIENE EFECTOS RESPECTO DE TERCEROS EMBARGANTES AUNQUE NO ESTÉ INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD (LEGISLACIONES FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO). Los artículos 2312 del Código Civil Federal, 2230 del Código Civil para el Estado de Jalisco –derogado– y 1904 del actualmente en vigor, hacen posible la reserva de la propiedad de la cosa vendida hasta que se produzca el pago total del precio y establecen que produce efectos contra terceros una vez inscrita en el Registro Público, cuando se trate de bienes inmuebles y bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable. Sin embargo, hay que tomar en cuenta, por un lado, que la inscripción en el Registro Público tiene efectos puramente declarativos, no constitutivos, y que por tanto el traslado de dominio se realiza en los términos del acto jurídico celebrado entre las partes (contrato), produciendo su ausencia sólo un vicio subsanable. Por otro lado, el embargo es una institución de carácter procesal que no da al embargante un derecho real sobre los bienes materia de capción, sino que deriva de un derecho de carácter exclusivamente personal. Por ello, hay que entender que la mención a los efectos de la inscripción o no inscripción para los "terceros" están referidas a los que tienen un título inscribible. Dichas disposiciones están orientadas a favorecer a los que adquieren un derecho real, que son quienes están principalmente interesados en conocer la situación jurídica del patrimonio de su causante o autor, y en atención a lo cual contratan, y no a cualquier persona extraña al acto en cuestión. La concurrencia de derechos sobre un elemento determinado del patrimonio del deudor, que se resuelve atendiendo a los datos del Registro Público de la Propiedad, sólo puede tener lugar entre titulares de derechos reales respecto del mismo. Por consiguiente, el embargante no puede alegar en su favor la falta de inscripción de la reserva de dominio. De realizarse el embargo sobre bienes muebles materia de un contrato de compraventa con reserva de dominio no inscrito en el Registro Público, pero de fecha cierta y existencia plenamente acreditada, se estaría trabando respecto de bienes que no están en el patrimonio del demandado (embargado), lo que resultaría ilegal.» –Tesis 1a./J. 73/2011, *Semanario Judicial de la Federación*, Novena Época, Reg. 161124, Tomo o XXXIV, página 95.

Registro Público, que por disposición expresa también debe de ser registrado para adquirir esta cualidad.

### 9. Omisión de la inscripción de la sociedad conyugal en el folio de un inmueble

En el mismo sentido que la jurisprudencia 1.a./J. 62/2008, la Suprema Corte determinó mediante la jurisprudencia 3a./J. 7/93 que un acreedor quirografario que pretende ejecutar un embargo sobre un inmueble inscrito en el Registro Público a nombre de su deudor, pero adquirido por este mientras se encontraba casado bajo el régimen de Sociedad Conyugal, no puede beneficiarse plenamente de la falta de inscripción de la Sociedad Conyugal en el folio real del inmueble. Toda vez que el otro cónyuge puede oponer al acreedor quirografario su derecho real sobre el inmueble (consistente en la parte alícuota del inmueble) que adquirió por la sociedad conyugal. La jurisprudencia 3a./J. 7/93 establece:

**SOCIEDAD CONYUGAL. LA FALTA DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS DURANTE ELLA, NO IMPIDE QUE EXISTA LEGITIMACION PARA HACER VALER TERCERIA EXCLUYENTE DE DOMINIO.**

Tomando en cuenta la naturaleza jurídica de la sociedad conyugal; que la disposición sustantiva aplicable señala que los cónyuges tienen el dominio de los bienes de dicha sociedad y que cada uno en ejercicio del derecho real de que es titular, puede disponer de la parte alícuota que le corresponde, siempre y cuando el otro cónyuge otorgue su consentimiento; que el Registro Público de la Propiedad, por su propia naturaleza, sólo tiene efectos declarativos y no constitutivos de derechos; y que la falta de inscripción registral de los bienes inmuebles de la sociedad conyugal, en los términos de la disposición aplicable, sólo produce como consecuencia que el derecho respectivo no pueda ser oponible frente a terceros titulares también de derechos reales, debe concluirse que la falta de inscripción registral de los bienes que constituyen la sociedad conyugal, adquiridos durante ella, no impide que exista legitimación para hacer valer por el cónyuge no demandado en un juicio ejecutivo mercantil, derivado del ejercicio de la acción cambiaria directa y como consecuencia de una obligación quirografaria, la tercería excluyente de dominio respecto de la parte alícuota que le corresponde del bien embargado, ya que el derecho real de que es titular le confiere esa calidad frente al derecho personal o de crédito que corresponde al embargante.

Este criterio –aunque comparte con la jurisprudencia 1.a./J. 62/2008 los mismos razonamientos sobre los afectos declarativos del Registro Público y su finalidad de solo

proteger derechos reales frente a otros de la misma naturaleza– difiere de la misma respecto a un elemento esencial. Mientras que en la jurisprudencia 1.a./J. 62/2008 el derecho oponible al acreedor quirografario es el producido por un contrato de compraventa de fecha cierta, pero no inscrito; el derecho oponible en la jurisprudencia 3a./J. 7/93 es aquel que corresponde al cónyuge en virtud de un bien adquirido por el otro cónyuge durante la sociedad conyugal.

A causa de que la controversia en la jurisprudencia 3a./J. 7/93 rodea a la institución de la sociedad conyugal, particularmente lo relacionado con la naturaleza de los derechos que adquieren los cónyuges sobre los bienes de la sociedad y su administración, es que los argumentos relacionados con estos temas son los que se encuentran más desarrollados en la ejecutoria de este criterio. Asimismo, son estos los que parecen tener mayor peso para sustentar el sentido de la resolución.

El derecho real del cónyuge en sí mismo es el tema distintivo de la jurisprudencia 3a./J. 7/93. Su análisis escapa de los objetivos del presente trabajo, por lo que no se realizará una crítica de los argumentos expuestos por la Suprema Corte en la jurisprudencia 3a./J. 7/93 sobre la naturaleza y la oponibilidad de estos derechos. Solo conviene insistir en que, de cualquier forma, son insuficientes los argumentos expuestos en contra de los supuestos efectos declarativos del Registro Público y de su fin de proteger exclusivamente derechos reales. El criterio de esta jurisprudencia también se estima como equivocado, pues –con independencia de la naturaleza del derecho no registrado– el embargo registrado debería de gozar de la preferencia que le otorgue la prelación de su registro.

Al igual que la jurisprudencia 1.a./J. 62/2008, la jurisprudencia 3a./J. 7/93 también ha generado controversia en el Poder Judicial Federal. Es por ello que el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito<sup>144</sup> promovió una solicitud de su modificación y fue resuelta como infundada.

## 10. Remate judicial

---

<sup>144</sup> Asunto tramitado por la Primera Sala de la SCJN, a petición del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, bajo el número de expediente: Solicitud de Modificación de Jurisprudencia 7/2011, resuelto en la sesión del día once de mayo de 2011, por unanimidad de cinco votos como procedente pero infundada.



Una vez que un inmueble embargado por un acreedor quirografario se adjudica en favor del acreedor quirografario o de un postor mediante un remate judicial, el adjudicatario adquiere el derecho real de propiedad sobre el inmueble. Este último se encuentra facultado para oponer su derecho a cualquier titular de derechos reales no inscritos, incluso ante una persona que cuenta con un contrato de compraventa de fecha cierta (no inscrito). Así lo ha resuelto la Primera Sala de la Suprema Corte<sup>145</sup>. Este criterio es lógico conforme a la teoría del derecho registral expuesta por la SCJN.

---

<sup>145</sup> Tesis 1a./J. 18/2013, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, reg. 2004332, Libro XXIII, Agosto de 2013, Tomo 1, página 644.

## II. ELIMINACIÓN DEL REQUISITO IMPUESTO POR LA JURISPRUDENCIA, CONSISTENTE EN QUE EL JUSTO TÍTULO NECESARIO PARA LA USUCAPIÓN DE BUENA FE DEBE DE CONSTAR EN UN DOCUMENTO DE FECHA CIERTA (JURISPRUDENCIA 1a./J. 82/2014)

### 1. Introducción

Mediante la jurisprudencia 1a./J. 9/2008, la Primera Sala de la SCJN determinó que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe, resultaba indispensable acreditar con un documento de fecha cierta el justo título por medio del cual el interesado adquirió la posesión del bien. Así, interpreta el artículo 2034 del Código Civil y considera que un documento sin esta característica no es idóneo para acreditar el justo título del poseedor que pretende usucapir de buena fe. Lo anterior se debe a –según el razonamiento de la SCJN-, un documento sin fecha cierta no genera eficacia probatoria en relación a terceros por no generar prueba plena del hecho que pretende acreditar. En este sentido, se mezcló el tema sustantivo de la oponibilidad de actos jurídicos consignados en documentos con el tema procesal de la eficacia probatoria de los documentos.

Esta jurisprudencia, al ser emitida por la Primera Sala de la SCJN, tuvo que ser aplicada de manera obligatoria por todos los jueces de aquellas entidades en cuya legislación se hacía referencia al justo título como requisito para promover la prescripción (por ejemplo, Nuevo León). Sin embargo, la interpretación de este criterio ocasionó conflictos en las entidades en cuya legislación no existe el concepto de justo título y solo se hace referencia a que el interesado en prescribir de buena fe necesita poseer en concepto de propietario (como en el Estado de México o Jalisco). Un Tribunal Colegiado del Cuarto Circuito (Estado de México) consideró que poseer en concepto de propietario de buena fe y poseer con justo título era similar y que, por lo tanto, aplicaba la jurisprudencia 1a./J. 9/2008 en todo proceso de prescripción de buena fe, sin importar si la legislación aplicable contenía expresamente el concepto de justo título. En contraste, otro Tribunal Colegiado del mismo circuito, consideró que esta jurisprudencia solo era obligatoria cuando la legislación a aplicar hiciera referencia expresa al concepto de justo título.

Asimismo con pretexto de estas interpretaciones, resurgió el debate sobre la cuestión de fondo. Esta discusión esencialmente consistió en determinar si era indispensable que el interesado en usucapir de buena fe cuente con un documento de fecha cierta que acredite que adquirió la posesión de la cosa mediante justo título o en concepto de propietario. El asunto regresó a la Primera Sala de la SCJN que efectuó un nuevo estudio sobre el tema y emitió la jurisprudencia 1a./J. 82/2014. Por medio de este nuevo criterio, se resolvió acertadamente interrumpir la jurisprudencia 1a./J. 9/2008 y establecer que en los juicios de prescripción positiva de buena fe era posible acreditar de manera fehaciente la existencia del justo título a través de diversas pruebas y no exclusivamente con un documento de fecha cierta.

En la jurisprudencia 1a./J. 82/2014 también se determinó equiparar el requisito de poseer con justo título con el requisito de acreditar el acto traslativo del que pretende prescribir en concepto de propietario de buena fe. Este último concepto se encuentra en las legislaciones que no contemplan el concepto de justo título y es de aplicación obligatoria en todo juicio de prescripción positiva de buena fe, independientemente de la legislación aplicable.

## 2. Justo título

El concepto «justo título», requisito para prescribir de buena fe, es el tema central en las jurisprudencias que revisaremos a continuación y, por esta razón, consideramos conveniente explorar su significado y su evolución legislativa. En este sentido, el abrogado Código Civil de 1884 hacía referencia al justo título como uno de los elementos necesarios para acreditar la procedencia de la acción de prescripción y ofrecía una definición de este concepto:

Artículo 1079: La posesión necesaria para prescribir, debe ser:

- I. Fundada en justo título
- II. De buena fe
- III. Pacífica
- IV. Continua
- V. Pública

Artículo 1080: Se llama justo título el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio.

A partir de la definición legal de este último artículo, ROJINA VILLEGAS identificó que existen dos tipos de justo título, el objetivo y el subjetivo:

... El objetivo es aquel que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para la transmisión del mismo, requisitos independientes de la creencia de poseedor, requeridos en la norma jurídica para darle plena validez al título. Esto es, naturalmente, el título perfecto para que la posesión sea apta para prescribir; pero al mismo tiempo, no tiene aplicación práctica, porque si el título es objetivamente válido, no habrá necesidad de recurrir a la prescripción para consolidar el dominio; se parte de la hipótesis de que la propiedad se ha obtenido válidamente, conforme al derecho y, en consecuencia, ya no se necesita poseer durante cierto tiempo para adquirir el dominio que por virtud del título se ha transmitido legalmente.

En cuanto al título subjetivamente válido, tiene gran interés para la prescripción, en virtud de que la ley considera bastante el título que se cree fundadamente suficiente para adquirir el dominio, aunque en realidad no sea bastante para esa adquisición. Esta creencia del poseedor debe ser seria y debe descansar en un error que en concepto del juez, sea fundado; que sea un error que en cualquiera persona pueda haber provocado una creencia seria respecto de la validez del título.<sup>146</sup>

Por su parte, PALLARES menciona que el poseedor con justo título subjetivamente válido es aquel:

(...) que tiene a su favor un título adquisitivo de propiedad, sea compraventa o donación, dación en pago, o testamento, cambio, etc., que, en principio, sea bastante para transmitir la propiedad, pero que no lo es en el caso, por cualquier circunstancia, tales como incapacidad de quien lo logra, defectos de forma del título, o no ser el enajenante dueño de la cosa. Esta clase de títulos, que, en principio pueden transmitir la propiedad, pero no en la especie, se llaman títulos coloridos.<sup>147</sup>

Conforme al Código de 1884, se advierte que aquel que posee mediante justo título necesariamente cuenta con buena fe. Aunque el Código de 1884 permitía prescribir a través de la posesión de mala fe, era obvio que quien entraba en posesión de mala fe, bien sabía que no tenía derecho de poseer el objeto, o bien conocía los vicios del título por el que adquirió la posesión. En contraposición, el Código Civil de 1928 en su artículo 1151 no hace referencia al justo título y a la buena fe como requisitos para la prescripción. En su lugar,

---

<sup>146</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de derecho civil II, Bienes, derechos reales y sucesiones*, México, 41ª Edición, Porrúa, 2008, p. 246.

<sup>147</sup> PALLARES, Eduardo, *Derecho Procesal Civil, op. cit.*, p. 251.

este dictamina que la posesión necesaria para prescribir debe de ser en concepto de propietario:

Artículo 1151.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- I.- En concepto de propietario;
- II.- Pacífica;
- III.- Continua;
- IV.- Pública.

De acuerdo con ROJINA VILLEGAS, el poseer en concepto de propietario:

(...) abarca el título subjetivamente válido, el título putativo o imaginario y, además, comprende una hipótesis no incluida en el Código anterior y de gran importancia: esta hipótesis se refiere a la posesión animus domini por virtud de un acto ilícito, posesión que es de mala fe porque no se tiene título; pero que sí tiene la intención de apropiarse la cosa, como ocurre con la posesión del ladrón y la del usurpador.<sup>148</sup>

Además, el código vigente en el artículo 1152 privilegia los tiempos para prescribir en caso de que la posesión sea de buena fe:

Artículo 1152.- Los bienes inmuebles se prescriben:

- I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;
- II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;
- III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;
- (...)

La manera en que el Código Civil de 1928 regula a la prescripción positiva es más acertada que la regulación ofrecida por el Código de 1884. Anteriormente, era absurdo referir al justo título como elemento esencial para la prescripción y, al mismo tiempo, permitir la prescripción a través de la posesión de mala fe. Siendo obvio que la mala fe y el justo título son conceptos incompatibles.

Ahora bien, conforme a la regulación del Código Civil de 1928, se advierte que aquel que posee en concepto de propietario de buena fe cuenta con la misma distinción que aquel

---

<sup>148</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de derecho civil II, Bienes, derechos reales y sucesiones*, op. cit., p. 247.

que poseía con justo título conforme al código anterior. Con base en lo anterior, podemos afirmar que poseer con justo título y adquirir la posesión en concepto de propietario de buena fe son situaciones similares.

Casi todos los códigos sustantivos locales tomaron como referencia para regular la prescripción adquisitiva al Código Civil de 1928, por lo que se estableció como requisito esencial para prescribir el poseer en concepto de propietario y se diferenciaron los tiempos necesarios para prescribir, según la buena o mala fe del poseedor. No obstante, algunos códigos locales –como el del Estado de Nuevo León hasta el año 2014– continuaron dictando que el justo título constituía un elemento esencial para la prescripción, de manera similar a como sucedía en el Código Civil de 1884.

A pesar de que se suprimió el justo título como requisito para la prescripción en el Código Civil de 1928, en el Código de Procedimientos Civiles local sigue apareciendo el concepto de justo título como un elemento de la acción publiciana:

Artículo 9.– Al adquirente con justo título y de buena fe le compete la acción para que, aun cuando no haya prescrito, le restituya la cosa con sus frutos y acciones en los términos del artículo 4o., el poseedor de mala fe, o el que teniendo título de igual calidad ha poseído por menos tiempo que el actor. No procede esta acción en los casos en que ambas posesiones fuesen dudosas o el demandado tuviere su título registrado y el actor no, así como contra el legítimo dueño.

### 3. Imposición consistente en que el justo título necesario para prescribir conste en un documento de fecha cierta (jurisprudencia 1a./J. 9/2008)

La jurisprudencia 1a./J. 9/2008 –que preveía que el justo título necesario para prescribir de buena fe debía de constar en un documento de fecha cierta– se derivó a partir de la contradicción de la tesis 27/2007-PS, tramitada en la Primera Sala de la SCJN. Este asunto tuvo por objeto resolver la contradicción de criterios que se presentó entre dos Tribunales Colegiados del Cuarto Circuito (Estado de Nuevo León), cuyos argumentos fueron esencialmente los siguientes:

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO.	TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO.
<p>–La ley no prevé como requisito que el justo título, por el que adquirió la posesión aquel que pretende prescribir de buena fe, conste en un documento de fecha cierta.</p> <p>–El hecho de que el documento en el que se plasma un contrato de compraventa no cuente con fecha cierta no es argumento suficiente para no estimar acreditada la fecha en que se inició la posesión sobre el bien que se pretende prescribir de buena fe. Esta se puede demostrar con otros medios de prueba.</p> <p>–Se debe de empezar a computar el plazo para prescribir de buena fe a partir del momento en el cual, quien pretende prescribir, comenzó a poseer. Este elemento se puede acreditar por diversos medios y no necesariamente a partir de que adquiere fecha cierta el documento que se exhibe como causa generadora de la posesión.</p> <p>–Es contrario a la ley que al poseedor que pretenda prescribir se le exija que el documento en el que conste el contrato privado traslativo de dominio por el que se acredite la causa generadora de la posesión se satisfaga el requisito de fecha cierta.</p>	<p>–El justo título no es únicamente la causa generadora de la posesión, sino más bien es un instrumento traslativo de dominio que crea la convicción en la persona que pretende prescribir, que cuenta con la propiedad del bien. Además, no es un título suficiente, ya que no despliega todos los efectos propios o normales del mismo. Tampoco es un título perfecto o completo, pues la insuficiencia para desplegar los efectos normales radica en algo concerniente al propio título.</p> <p>–Para que opere la prescripción adquisitiva, el bien a usucapir se debe poseer con carácter de propietario. De ahí que cuando se intente la usucapión es necesario que el inmueble se posea en concepto de propietario. No basta con revelar la causa generadora de la posesión para tener por acreditado ese requisito, ha de comprobarse el acto jurídico o hecho que otorgue la aptitud de ser dueño. Esto permite diferenciar una posesión originaria de otra derivada o precaria.</p> <p>–No puede considerarse como justo título un simple contrato privado de compraventa celebrado por el que intenta una acción de</p>

	<p>prescripción con una tercera persona. Es indispensable que los documentos privados que consignan actos traslativos de dominio sean de fecha cierta para que surtan pleno valor probatorio.</p> <p>–La fecha cierta de un documento privado es la de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, la de su presentación ante un funcionario o a partir de la muerte de cualquiera de los firmantes. Al no cumplirse alguno de estos supuestos se estima que el documento privado incumple con los requisitos. En caso de que el contrato por el que se trate de acreditar el justo título conste en un documento de fecha cierta, no se le debe de otorgar ningún valor probatorio con relación a terceros porque no se puede comprobar que la propiedad es del demandante. Cualquier argucia legal que pudiera hacerse valer aprovechándose de la falta de publicidad requerida para que los actos traslativos de bienes inmuebles surtan efectos frente a terceros es, por lo tanto, inválida.</p>
--	--

La Primera Sala de la SCJN, entonces, tuvo que determinar si el contrato privado de compraventa que se exhibe en un juicio de prescripción positiva para acreditar el justo título o la causa generadora de la posesión debe ser de fecha cierta o no. Para resolver este asunto, interpretó la regulación de la posesión y de la prescripción positiva aplicable para el Estado de Nuevo León. Particularmente, particularmente en los siguientes artículos del Código Civil local, vigentes en ese momento:



Artículo 806.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.

Artículo 826.- Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.

Artículo 1136.- Para los efectos de los artículos 826 y 827 se dice legalmente cambiada la causa de la posesión, cuando el poseedor que no poseía a título de dueño comienza a poseer con este carácter y en tal caso la prescripción no corre sino desde el día en que se haya cambiado la causa de la posesión.

Artículo 1148.- La posesión necesaria para prescribir debe ser: I.- En concepto de propietario y con justo título; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública.

Artículo 1149.- Los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel.

Artículo 1151.- Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia.

Artículo 1152.- La posesión adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.

Al interpretar estas disposiciones, la Primera Sala resolvió que era indispensable que el documento que acreditara el justo título o la causa generadora de la posesión fuera de fecha cierta. Para ello, tomó en cuenta las siguientes consideraciones, basadas en los argumentos del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Cuarto Circuito:

1. No basta con revelar únicamente el origen de la posesión para tener por satisfecho el requisito de poseer en concepto de propietario o de dueño. Es menester que se

demuestre la causa que originó esa clase de posesión: el justo título del cual se deriva el derecho a poseer el bien inmueble.

2. El conflicto a resolver gira en torno al valor probatorio que se le asignó a un contrato privado de compraventa –que se exhibió como prueba en un juicio ordinario civil de prescripción adquisitiva– para acreditar la causa generadora de la posesión. Por consiguiente, procede analizar si es necesario que este instrumento traslativo de dominio debe contar con fecha cierta.
3. La certeza de la fecha de un documento privado no tiene regulación en ninguna ley, sino que se deriva exclusivamente de la jurisprudencia. A causa de esto, hay que tener en mente el contenido expreso de los criterios que la SCJN ha sustentado sobre el particular. Todos estos criterios surgieron a partir de la interpretación del artículo 2034 del Código Civil.
4. De acuerdo con estas jurisprudencias, la fecha cierta de un documento privado es:
  - I. A partir del día en que el documento se incorpore o se inscriba en un Registro Público de la Propiedad.
  - II. Desde la fecha en que el documento se presente ante un funcionario público por razón de su oficio, y finalmente;
  - III A partir de la muerte de cualquiera de los firmantes.
5. Si no se dan estos supuestos, al documento privado no se le puede otorgar valor probatorio con relación a terceros. Estos acontecimientos tienen como finalidad otorgar eficacia probatoria a la fecha que consta en el mismo y, con ello, certeza jurídica. Así, se pueden evitar actos fraudulentos o dolosos, por ejemplo, que las partes que intervienen en un acto jurídico consignado en el instrumento señalado asienten una fecha falsa (anterior o posterior a la verdadera).
6. El contenido del documento privado se elabora por las partes que intervienen y no puede dar fe ni crear la convicción de la veracidad de la fecha que consta en el mismo. Al acaecer cualquiera de las eventualidades señaladas, surge la presunción clara de que al menos existió en esos momentos y ese instrumento se envuelve de un principio de prueba que necesariamente orienta la conclusión.
7. Para que prospere una revelación de adquisición de la posesión de un inmueble en concepto de dueño o de propietario, es obligatorio que se demuestre la causa que le

dio ese carácter. Si solo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño del objeto poseído puede producir la prescripción, entonces únicamente la prueba de que se posee en ese concepto puede permitir diferenciar una posesión en concepto de propietario de una posesión derivada o precaria, según lo ordena el artículo 826, arriba citado.

8. El origen de la posesión no solo debe precisarse, sino que también es necesaria su prueba fehaciente para conocer la fecha a partir de la cual ha de computarse el término legal de la prescripción. Lo anterior, no como acto traslativo de dominio, más bien como hecho jurídico que produce consecuencias de derecho. Un elemento de la prescripción es que la posesión se tenga en concepto de dueño o de propietario. Es decir, que quien la detente debe conducirse ostensiblemente y de manera objetiva susceptible de apreciarse por los sentidos, mediante actos que revelen que el poseedor es el que manda sobre el objeto para hacerlo suyo desde el punto de vista de los hechos. Asimismo, la prueba está a cargo de quien pretende usucapir.
9. Para que opere la prescripción adquisitiva, es indispensable que el bien a usucapir se posea en concepto de propietario. No basta con revelar la causa generadora de la posesión para tener por acreditado este requisito; es necesario que se compruebe el acto jurídico o hecho que justifique ese carácter. Con lo anterior nos referimos al justo título, que es –o fundadamente se cree– bastante para transferir el dominio. Si este tiene su origen en un instrumento traslativo de un contrato privado de compraventa, es obligatorio que sea de fecha cierta para que tenga plena eficacia probatoria y pueda surtir consecuencias contra terceros. Este dato sin duda proporciona certidumbre respecto a la buena fe del acto en él contenido y otorga eficacia probatoria a la fecha que consta en el mismo. Esto evita actos fraudulentos o dolosos cometidos por las partes que intervinieron en dicho acto jurídico.
10. La exhibición del documento tiene como finalidad la acreditación del derecho que le asiste a una persona y que la legitima para promover un juicio de usucapión. La autoridad debe contar con los elementos de convicción idóneos para estar en aptitud de fijar la calidad de la posesión, así como para computar su término.

Finalmente, la SCJN resolvió que debía de prevalecer en carácter de jurisprudencia la tesis de jurisprudencia 1a./J. 9/2008:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LÉON).– De los artículos 806, 826, 1136, 1148, 1149, 1151 y 1152 del Código Civil del Estado de Nuevo León se advierte que son poseedores de buena fe tanto el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer como quien ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho; que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario y con justo título, pacífica, continua y pública; y que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. De manera que si para que opere la prescripción adquisitiva es indispensable que el bien a usucapir se posea en concepto de propietario, no basta con revelar la causa generadora de la posesión para tener por acreditado ese requisito, sino que es necesario comprobar el acto jurídico o hecho que justifique ese carácter, esto es, el justo título, entendiéndose por tal el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio. Ahora bien, los documentos privados adquieren certeza de su contenido a partir del día en que se inscriben en un Registro Público de la Propiedad, se presentan ante un fedatario público o muere alguno de los firmantes, pues si no se actualiza uno de esos supuestos no puede otorgarse valor probatorio frente a terceros. Así, se concluye que si el dominio tiene su origen en un instrumento traslativo consistente en un contrato privado de compraventa, para acreditar el justo título o la causa generadora de la posesión es indispensable que sea de fecha cierta, pues ese dato proporciona certidumbre respecto de la buena fe del acto contenido en el referido documento y otorga eficacia probatoria a la fecha que consta en él, para evitar actos fraudulentos o dolosos, ya que la exhibición del contrato tiene como finalidad la acreditación del derecho que le asiste a una persona y que la legitima para promover un juicio de usucapión; de ahí que la autoridad debe contar con elementos de convicción idóneos para fijar la calidad de la posesión y computar su término.

De un análisis de las consideraciones efectuadas por la Primera Sala para sustentar este criterio destaca que es posible advertir que las mismas carecen de sustento lógico y jurídico, en virtud de lo siguiente:

1. La Primera Sala sustentó su criterio en la afirmación de que un documento sin fecha cierta carece de eficacia probatoria frente a terceros. Sin embargo, la eficacia probatoria frente a terceros de los de los documentos privados no cuenta con una regulación especial en nuestros códigos procesales. En los juicios civiles, la eficacia probatoria de un documento privado respecto a un hecho aplica de igual manera a

todos los interesados. En todo caso, lo que opera de manera diferente con respecto a un documento privado que se ofrece como prueba en un juicio es el principio de contradicción de la prueba: Cuando un documento privado exhibido en juicio se atribuye a algunas de las partes del juicio, la persona que lo suscribió (parte en acto jurídico consignado) cuenta con la posibilidad de reconocer o negar su firma en el documento. En contraparte, aquel que no suscribió el documento (el tercero), por razones obvias solo tiene la carga de objetar o impugnar la validez del mismo. En ambos casos, de no objetarse o impugnarse la validez del documento, se le otorga prueba plena del hecho que pretende demostrar.

De acuerdo con lo anterior, no existe sustento legal para afirmar que un documento privado, solo por el hecho de no contar con fecha cierta, no afecta en el juicio a una persona que no suscribió el documento (un tercero). Este último tiene la carga procesal de objetar o impugnar el mismo, misma obligación que quedará a criterio del juez que asignará al documento el valor probatorio que estime pertinente respecto al hecho que pretende probar. Esta decisión afecta a todo interesado en el juicio, incluyendo al tercero.

Por lo tanto, es notorio que la Primera Sala aplicó de manera errónea la sanción de inoponibilidad frente a terceros del artículo 2034 del Código Civil, previsto para las cesiones de créditos –que no sean a la orden o al portador– para justificar que el justo título que consta en un documento sin fecha cierta carece de toda eficacia probatoria frente a terceros. Es decir, aplicó indebidamente un precepto de derecho sustantivo al derecho procesal.

2. No existe razón para afirmar –como lo hizo la Primera Sala– que un documento privado de fecha cierta es idóneo para acreditar la buena fe del que intenta prescribirlo al entrar en posesión del bien que pretende usucapir. La fecha cierta de un documento únicamente acredita que, por lo menos en el momento de actualización, el documento existió. Sin embargo, es evidente que esta situación no guarda relación alguna con los posibles vicios que pudiera tener el acto jurídico contenido en el documento (en este caso, el acto traslativo de dominio). Por ejemplo, nada tiene que ver que alguno de los firmantes del documento haya fallecido con la circunstancia de que el que intenta usucapir haya adquirido de buena fe la posesión del inmueble.

En este sentido, llama la atención que solo unos meses después de haber resuelto este asunto, la misma Primera Sala resolvió una contradicción de tesis sobre la necesidad de que el justo título conste en un documento de fecha cierta. En esta ocasión, emitió un criterio jurídico completamente opuesto al que adoptó para emitir la jurisprudencia 1a./J. 9/2008. Esta segunda contradicción de tesis, que fue resuelta de manera acertada, se suscitó a propósito de la interpretación de la legislación aplicable para el Estado de México. El caso trata sobre la procedencia de la acción plenaria o publiciana que prevé como elemento al justo título. Así, se emitió la jurisprudencia 1a./J. 10/2009:

ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN. PARA SU PROCEDENCIA NO ES INDISPENSABLE QUE EL DOCUMENTO EXHIBIDO COMO JUSTO TÍTULO SEA DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).- Conforme al artículo 2.6 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, la acción publiciana protege la posesión jurídica del bien adquirido de buena fe (la cual se presume siempre, salvo prueba en contrario, según el numeral 5.45 del Código Civil de dicha entidad federativa) mediante un justo título y su finalidad es incorporar la posesión material de la cosa a los derechos del actor, sea porque el demandado es poseedor de mala fe o porque aun teniendo título de igual calidad que el demandante, la ha poseído por menos tiempo que éste. Por ende, si se toma en cuenta, por un lado, que la acción indicada no protege la propiedad sino la posesión legítima de los bienes adquiridos por el demandante respecto de los cuales aun cuando todavía no tiene el documento que acredite la propiedad, está en vías de adquirirla por prescripción y, por el otro, que el artículo 5.36 del mencionado Código Civil señala que la posesión hace presumir la propiedad, se concluye que para la procedencia de la acción plenaria de posesión no es indispensable que el documento exhibido como justo título sea de fecha cierta; de manera que como primer elemento de la acción, el juzgador debe examinar si el documento exhibido por el actor como justo título es suficiente para creer fundadamente que adquirió de buena fe el bien, y decidir a cuál de las partes contendientes le asiste el mejor derecho para poseerlo.

#### 4. Jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.) que elimina el requisito de tener que acreditar el justo título con un documento de fecha cierta

La aplicación práctica de la jurisprudencia 1a./J. 9/2008 expuesta en el apartado anterior suscitó una contradicción de criterios. Concretamente, dos Tribunales Colegiados de diversos circuitos sustentaron los siguientes argumentos:

- a) El Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito (Estado de Jalisco), al resolver un asunto, consideró pertinente aplicar la jurisprudencia 1a./J. 9/2008 a los asuntos de prescripción adquisitiva tramitados bajo las reglas del Código

Civil de Jalisco. Esta jurisprudencia fue emitida con el propósito de interpretar el concepto de justo título previsto en el Código Civil de Nuevo León. No obstante, la legislación de Jalisco no prevé como requisito para prescribir la existencia de justo título, en su lugar solo contempla como requisito poseer en concepto de propietario de buena fe<sup>149</sup>.

- b) Por su parte, el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito (Estado de México) –al resolver varios asuntos– consideró que la jurisprudencia 1a./J. 9/2008 fue emitida expresamente para la legislación sustantiva civil del Estado de Nuevo León y que no podía aplicarse al abrogado Código Civil del Estado de México, toda vez que la ley del Estado de México, para el caso de la prescripción, no establece el elemento del justo título y solamente refiere que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario. Además, este tribunal estimó que es posible acreditar la autenticidad y veracidad de la causa generadora de la posesión originaria de buena fe, en favor de quien intenta usucapir, a través de diversos medios de prueba y no solo mediante un documento de fecha cierta, ya que la autenticidad o falsedad del contenido de un documento, no depende de que el mismo cuente con fecha cierta.

Como consecuencia de emitir cinco criterios en este mismo sentido, el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito instituyó la jurisprudencia II.2o.C. J/31, con el rubro y texto siguientes:

ACCIÓN DE USUCAPIÓN. NO LE ES APLICABLE LA FIGURA DE LA FECHA CIERTA PARA ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA).

Al tener en consideración que la figura de la "fecha cierta" legalmente sirve para definir el momento a partir del cual se puede tener por acreditada la existencia de un documento para que desde entonces éste surta efectos contra terceros, mas no para

---

<sup>149</sup> «La posesión necesaria para usucapir debe ser:

I. En concepto de propietario;

II. Pacífica;

III. Continua; y

IV. Pública.

Artículo 890.- Se consuma la usucapión de inmuebles:

I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, de buena fe en el momento de la adquisición, pacífica, continua y públicamente;» – Artículo 889 del Código Civil para el Estado de Jalisco

determinar su autenticidad, y tomando en cuenta, además, que para la procedencia de la usucapión en orden con la causa generadora de la posesión, lo que importa es que se justifique la autenticidad del título; luego, atento a ello la figura de la "fecha cierta" no es la idónea para determinar el justo título o causa generadora de la posesión y la procedencia de la prescripción adquisitiva, en los términos de los numerales 781 y 911 del abrogado Código Civil para el Estado de México, ya que lo relevante al efecto no es el acto del acreditamiento en sí de la certeza de la fecha del documento en que aquélla se funda, sino la justificación de la autenticidad y veracidad del propio documento, lo cual es posible demostrar con otros medios de convicción, a diferencia de lo que se prueba con la figura de la fecha cierta, cuyos alcances son útiles sólo para justificar que a partir de determinado momento se puede tener por demostrada la existencia del documento en los términos de su contenido, pero sin tener la certeza de que éste sea auténtico o no, de manera que dicha figura no es la idónea para en la usucapión acreditar el justo título o causa generadora de la posesión. Por ende, si lo que en la acción en cita debe ser acreditado es que el título sea auténtico, no es la figura de la "fecha cierta" la idónea para justificar el elemento mencionado, el cual puede ser probado por cualquiera de los otros medios que establezca la ley, pues, incluso, puede suceder que un documento tenga fecha cierta pero sea falso o que, por el contrario, carezca de dicho requisito pero que sí sea auténtico.

Esta contradicción de criterios llegó a la Primera Sala de la SCJN que tuvo que determinar si la jurisprudencia 1ª./J.9/2008 –que establece que para la procedencia de la acción de prescripción positiva es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta– es aplicable o no en los estados en los que la legislación local no hace referencia expresa a este concepto. Asimismo, debió determinar si la causa generadora de la posesión solo puede probarse mediante la exhibición de un documento privado que sea de fecha cierta o si también se admiten otros medios de prueba.

La Primera Sala resolvió que la causa generadora de la posesión en concepto de propietario de buena fe y la posesión con justo título son equivalentes. Así mismo, determinó interrumpir la jurisprudencia 1ª./J.9/2008. Para llegar a estas determinaciones, la Primera Sala retomó los argumentos esgrimidos por el Segundo Tribunal Colegiado en materia civil del Segundo Circuito al emitir la jurisprudencia II.2o.C. J/31. Entre las consideraciones novedosas de dicha sentencia, se encuentran las siguientes:

1. El poseedor originario de buena fe posee en razón de un justo título, mientras que el poseedor originario de mala fe carece de un título para poseer. Es decir, la posesión de mala fe se deriva de una situación de hecho que tiene lugar cuando quien se apropia



del bien, lo hace en virtud de que el mismo se encuentra vacante (el bien no tiene un dueño cierto y conocido) o en virtud de un hecho ilícito. En este caso, el plazo para que proceda la usucapión es mayor y empieza a contabilizarse a partir de que cesó la violencia o desde que se prescribió la acción penal por el delito.

2. El justo título es equivalente a un acto jurídico traslativo de dominio imperfecto, porque por sí mismo no puede transferir el dominio, pues tiene algunos vicios que la usucapión está destinada a subsanar. No obstante, no puede tratarse de cualquier acto jurídico. Este debe ser suficiente para poseer en concepto de propietario y debe ser o creerse fundadamente bastante para transferir el dominio.
3. Si bien la usucapión puede derivar tanto de un título objetivamente válido como de uno subjetivamente válido por originar una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio del bien; esa creencia debe ser seria y basarse en un error fundado a los ojos de un juez. Este error debe ser uno que *en cualquier persona* pueda haber provocado una creencia respecto a la validez del título.
4. La persona interesada en usucapir el bien a su favor debe aportar las pruebas necesarias para acreditar que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el vendedor podía disponer del bien.
5. No es necesario hacer una investigación exhaustiva o acreditar la prueba diabólica. En otras palabras, no es obligatorio demostrar todas las transmisiones de propiedad que puedan haber habido entre un titular registral y un vendedor. Precisamente, la necesidad de acreditar todas estas cuestiones es lo que busca subsanar la usucapión. Empero, sí es necesario demostrar cierta diligencia o interés de conocer cuál es el origen del título que aduce tener su vendedor. Esto para validar en el juicio porqué se consideró que ese título era suficiente para transmitir el dominio del bien.
6. La ley prevé la posibilidad de usucapir en un plazo más corto solo en aquellos casos en los que se acredite la existencia de un justo título (o sea, un título suficiente para poseer en concepto de propietario). Para acceder a este plazo, también es necesario validar una creencia fundada y seria de que se celebró un acto jurídico bastante para adquirir el dominio del bien. Por ello, es evidente que para acreditar ese supuesto deben presentarse pruebas suficientes para demostrar que objetivamente era posible concluir que el vendedor tenía la propiedad del bien o facultades de disposición. De

otra forma, no puede concluirse que cualquier persona pudo haber caído en el mismo error.

7. Las legislaciones analizadas –y en general todos los códigos sustantivos– coinciden en que para que proceda la prescripción adquisitiva debe acreditarse la posesión en carácter de propietario. Esto quiere decir que se debe de acreditar la causa generadora de la posesión y la posesión continua, pacífica y pública debe validarse durante el lapso necesario para prescribir. Además, si se aduce buena fe, debe de probarse la existencia de un justo título. Sin embargo, en ninguna legislación se establece que para probar la existencia de un justo título o causa generadora de la posesión –cuando se dice ser propietario originario de buena fe– es indispensable la exhibición de un documento de fecha cierta (es decir, uno inscrito en el Registro Público de la Propiedad, que se haya presentado ante un funcionario público en razón de su oficio o que se haya acreditado la muerte de alguno de los firmantes).
8. El justo título es un acto traslativo de dominio imperfecto. Dicho de otra manera, quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio. Esto implica que esa creencia debe ser seria y estar basada en un error que en concepto del juzgador es fundado por tratarse de un error que cualquier persona pudo haber cometido. O sea, cualquier persona pudo haber creído que el título era válido.
9. Para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapición las pruebas necesarias para acreditar:
  - a. Que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar. Esto debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien cuya propiedad aduce que le transfirió. Con los anterior, se demuestra cierta diligencia e interés del adquirente de conocer el origen del título que dice tener su enajenante;
  - b. Si el acto traslativo de dominio es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado. En caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo de forma gratuita; y

- c. La fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio. Esta deberá acreditarse de forma fehaciente, pues es el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe.
10. En el mismo orden de ideas, es importante que quien se aduzca poseedor originario de buena fe, aporte pruebas suficientes respecto a la certeza de la fecha del documento. Este debe contener un acto traslativo de dominio que dicta que es de justo título. En caso contrario, el punto de partida para el cómputo del plazo de la prescripción no podrá determinarse.
11. No obstante, para acreditar de forma fehaciente la fecha de celebración del justo título no es indispensable que el documento haya sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad, se haya presentado ante un funcionario público por razón de su oficio o que haya fallecido alguno de los firmantes. Tanto la certeza de la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio como la celebración misma del acto traslativo –incluyendo la autenticidad del documento– se puede acreditar con diversos medios de prueba, mismos que su eficacia quedarán a criterio del juzgador.
12. Si la procedencia de la acción se limita a que necesaria e ineludiblemente se exhiba un documento con fecha cierta –una que cumpla con alguno de los tres requisitos mencionados–, puede excluirse injustificadamente del derecho a usucapir a personas que cumplan con todos los requisitos establecidos en la ley. A su vez, estas personas deben contar con elementos de prueba suficientes para acreditar que su creencia en la validez del título es fundada. La creencia debe estar basada en razones objetivas.
13. La procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe tendrá que basarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del título y en la certeza de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario. Lo anterior, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título.
14. No basta que se exhiba en un juicio un contrato privado de compraventa para tener por acreditada la existencia de un justo título o un acto traslativo de dominio. Debe adminicularse dicho contrato con otros medios de prueba que aporten al juzgador la convicción de que sí tuvo lugar el acto traslativo de dominio que refiere el actor en la

fecha referida y en las condiciones narradas. Asimismo, debe probarse que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el vendedor podía disponer del bien.

15. Que el documento exhibido sea de fecha cierta no acredita las cuestiones planteadas en el párrafo anterior. El que el documento privado se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, que se haya presentado ante algún funcionario público o que haya muerto alguna de las partes no impide que el documento inscrito pueda ser falso o que se haya falsificado alguna de las firmas plasmadas en el documento presentado ante el funcionario público. Incluso después de la muerte de quien supuestamente lo firma, tampoco se acredita que quien aduce poseer de buena fe objetivamente tenía las bases suficientes para creer fundadamente que el vendedor podía disponer del bien.

De la resolución de esta contradicción de criterios, se emitió la jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.):

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008).

Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapición las pruebas necesarias para acreditar:

1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

En conclusión, por las razones expuestas en la sentencia de esta última jurisprudencia, se afirma que fue acertado revocar la jurisprudencia 1a./J. 9/2008 y establecer este nuevo criterio.

### III. IMPOSICIÓN A LOS CONTRIBUYENTES DE LA OBLIGACIÓN FISCAL FORMAL, CONSISTENTE EN QUE AQUELLOS ACTOS JURÍDICOS A LOS QUE SE LES PRETENDAN OTORGAR EFECTOS FISCALES, DEBEN DE CONSTAR EN DOCUMENTOS DE FECHA CIERTA (JURISPRUDENCIA 2a./J. 161/2019)

#### 1. Introducción

Por medio de la jurisprudencia 2a./J. 161/2019, la Segunda Sala de la SCJN determinó la necesidad de que los actos jurídicos que soportan la contabilidad del contribuyente consten en documentos privados de fecha cierta, no obstante que las disposiciones fiscales no prevén este requisito. Esta jurisprudencia tiene su origen en una cuestión que se suscitó en los litigios de índole fiscal tramitados ante el Tribunal Federal de Justicia Administrativa (anteriormente llamado Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa). En resumen, las Salas de este Tribunal –al valorar las pruebas rendidas en un juicio– adoptaron el criterio de privar categóricamente de toda eficacia probatoria a los documentos privados carentes de fecha cierta, mediante los cuales los contribuyentes pretendían acreditar el cumplimiento de sus obligaciones fiscales. Este argumento se utilizó de manera sistemática para dictar sentencias contrarias a los intereses de los contribuyentes.

Algunos contribuyentes inconformes con las sentencias del Tribunal Federal de Justicia Administrativa (TFJA) promovieron juicios de amparo directo impugnando la valoración de las pruebas documentales privadas exhibidas en juicio. En la mayoría de los casos, los Tribunales Colegiados de Circuito determinaron que le asistía la razón al quejoso (el contribuyente), en virtud de que las disposiciones fiscales no prevén que los documentos que soportan las operaciones fiscales de los contribuyentes deban contar con fecha cierta. Al margen de que privar de toda eficacia probatoria a un documento solo por el hecho de no contar con fecha cierta, es contrario a las reglas de valoración de las pruebas en los juicios administrativos.

A pesar de la tendencia del Poder Judicial Federal de resolver este punto en favor de los contribuyentes, un Tribunal Colegiado se posicionó en sentido contrario. Este consideró que los documentos privados solo tienen eficacia probatoria cuando adquieren fecha cierta.

Para sustentar este criterio, el Tribunal Colegiado invocó diversas jurisprudencias emitidas por la SCJN, donde se interpretaba el artículo 2034 del Código Civil.

Esta contradicción de criterios se denunció ante la SCJN y fue turnada a la Segunda Sala. Para resolver el asunto, esta última sostuvo que los documentos privados solo tienen eficacia probatoria cuando adquieren fecha cierta. Esta decisión se plasmó en la tesis de jurisprudencia 2a./J. 161/2019:

DOCUMENTOS PRIVADOS. DEBEN CUMPLIR CON EL REQUISITO DE "FECHA CIERTA" TRATÁNDOSE DEL EJERCICIO DE LAS FACULTADES DE COMPROBACIÓN, PARA VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FISCALES DEL CONTRIBUYENTE.

La connotación jurídica de la "fecha cierta" deriva del derecho civil, con la finalidad de otorgar eficacia probatoria a los documentos privados y evitar actos fraudulentos o dolosos en perjuicio de terceras personas. Así, la "fecha cierta" es un requisito exigible respecto de los documentos privados que se presentan a la autoridad fiscal como consecuencia del ejercicio de sus facultades de comprobación, que los contribuyentes tienen el deber de conservar para demostrar la adquisición de un bien o la realización de un contrato u operación que incida en sus actividades fiscales. Lo anterior, en el entendido de que esos documentos adquieren fecha cierta cuando se inscriban en el Registro Público de la Propiedad, a partir de la fecha en que se presenten ante un fedatario público o a partir de la muerte de cualquiera de los firmantes; sin que obste que la legislación fiscal no lo exija expresamente, pues tal condición emana del valor probatorio que de dichos documentos se pretende lograr.

Al emitir esta jurisprudencia, la Segunda Sala incurrió en dos errores importantes de técnica jurídica:

1. Al resolver una cuestión de carácter procesal –el valor probatorio de los documentos privados presentados en juicio–, la SCJN terminó por imponer a los contribuyentes una obligación fiscal de carácter formal. Esta obligación consiste en que los actos jurídicos a los que los contribuyentes les pretendan otorgar efectos fiscales, se hagan constar en documentos de fecha cierta.
2. La Segunda Sala aplicó la regla de oponibilidad prevista en el artículo 2034 del Código Civil para el derecho sustantivo (la cesión de créditos) –utilizando el método de integración por analogía– a un supuesto en donde no existe laguna legal alguna. La valoración de las pruebas en los juicios contenciosos administrativos se encuentra

debidamente regulada. Además, no es válido aplicar por analogía una regla del derecho sustantivo a una cuestión de derecho procesal.

Así pues, la obligación impuesta por esta jurisprudencia coloca a los contribuyentes en evidente desventaja frente a la autoridad fiscal. De acuerdo con este criterio, la autoridad fiscal está facultada para exigir a los contribuyentes un requisito que no se encuentra previsto en la ley (la fecha cierta en los documentos que comprueben la contabilidad). Por si fuera poco, este es un requisito de difícil cumplimiento por la carga administrativa que conlleva y lo oneroso que resulta hacer constar en documentos de fecha cierta, a todo acto jurídico al que se le pretenda dar efectos fiscales.

A continuación, se expondrán los vicios en la tramitación de la contradicción de la tesis que motivó esta jurisprudencia. Igualmente, se mostrarán los vicios de fondo de la ejecutoria que resolvió la contradicción de tesis, por los que se estima que el criterio jurídico debe de ser revocado o modificado.

## 2. Error en la fijación de la contradicción de tesis

Los vicios de la jurisprudencia 2a./J. 161/2019 se generan desde la tramitación de la contradicción de la tesis de la que esta se desprende (contradicción de tesis 203/2019). El punto jurídico identificado por la Segunda Sala como causa de esta contradicción de criterios no corresponde con el punto jurídico controvertido en los juicios de amparo directo resueltos por los Tribunales Colegiados de Circuito. En efecto, la Segunda Sala identificó que «...el punto jurídico a determinar es si los documentos privados que presentan los contribuyentes ante las autoridades fiscales, en ejercicio de las facultades de comprobación, deben cumplir con el requisito de fecha cierta».<sup>150</sup> Sin embargo, del análisis de los juicios de amparo que integran la contradicción de tesis se desprende que este no fue el punto jurídico controvertido.

Los juicios de amparo directo que integran esta contradicción de tesis no se promovieron combatiendo un requerimiento ilegal por parte de la autoridad fiscal al solicitar la presentación de documentos de fecha cierta. Estos tuvieron por finalidad combatir una

---

<sup>150</sup> Ejecutoria Contradicción de Tesis 203/2019, p. 28.



decisión jurisdiccional, que privó de toda eficacia probatoria a los documentos privados presentados en un juicio por los contribuyentes, solo por el hecho de carecer de fecha cierta.

Ahora bien, creemos necesario dar una breve explicación sobre el tema de las facultades de comprobación de la autoridad fiscal, así como sobre el procedimiento de impugnación de la resolución definitiva emitida por la autoridad fiscal como consecuencia del ejercicio de sus facultades de comprobación. En este sentido, el artículo 42 del Código Fiscal de la Federación hace referencia a estas facultades:

Artículo 42.– Las autoridades fiscales a fin de comprobar que los contribuyentes, los responsables solidarios, los terceros con ellos relacionados, los asesores fiscales, las instituciones financieras; las fiduciarias, los fideicomitentes o los fideicomisarios, en el caso de los fideicomisos, y las partes contratantes o integrantes, en el caso de cualquier otra figura jurídica, han cumplido con las disposiciones fiscales y aduaneras y, en su caso, determinar las contribuciones omitidas o los créditos fiscales, así como para comprobar la comisión de delitos fiscales y para proporcionar información a otras autoridades fiscales, estarán facultadas para: (...)

En las fracciones del artículo transcrito se enuncian una serie de facultades conferidas a la autoridad fiscal. La más importante de estas y la que se presenta comúnmente en la práctica es la llamada visita domiciliaria. De acuerdo con esta facultad, la autoridad fiscal puede asistir al domicilio del contribuyente para poder revisar su contabilidad, bienes, mercancías y, en general, para verificar el cumplimiento de las obligaciones fiscales del contribuyente. Asimismo, este artículo define las facultades de comprobación, en términos generales, como las atribuciones con la que cuenta la autoridad fiscal para verificar el cumplimiento de las obligaciones fiscales de los contribuyentes.

Regularmente los procedimientos por los que la autoridad fiscal ejercita sus facultades de comprobación culminan con una resolución definitiva emitida por la autoridad. Por medio de esta se determinan los créditos fiscales a cargo del contribuyente<sup>151</sup>. Esta resolución, como todo acto de autoridad, debe estar fundada y motivada. La autoridad debe realizar un ejercicio de valoración probatorio respecto a la información recabada del

---

<sup>151</sup> «Las autoridades fiscales que al practicar visitas a los contribuyentes o al ejercer las facultades de comprobación a que se refiere el artículo 48 de este Código, conozcan de hechos u omisiones que entrañen incumplimiento de las disposiciones fiscales, determinarán las contribuciones omitidas mediante resolución que se notificará personalmente al contribuyente o por medio del buzón tributario...» –Artículo 50 del Código Fiscal de la Federación.

contribuyente para determinar las obligaciones fiscales omitidas y las sanciones correlativas a estas omisiones, según sea el caso.

La valoración de la información recabada del contribuyente por parte de la autoridad fiscal y, en general, cualquier cuestión inherente a la resolución definitiva es susceptible al control jurisdiccional del TFJA. Para esto, es necesario que el contribuyente afectado por la resolución definitiva de la autoridad fiscal la impugne promoviendo un juicio contencioso administrativo o juicio de nulidad administrativa<sup>152</sup>.

En caso de que el contribuyente no se encuentre conforme con la sentencia definitiva del juicio contencioso administrativo o juicio de nulidad administrativa emitido por el TFJA, puede promover un juicio de amparo directo impugnando esta sentencia. Este juicio deberá ser resuelto por los Tribunales Colegiados del Poder Judicial Federal, cuya resolución no admite impugnación alguna. Las sentencias emitidas por estos Tribunales Colegiados integran las contradicciones de las tesis resueltas por la SCJN (como es el caso de la contradicción de tesis 203/2019, que ahora se comenta).

De un estudio de los antecedentes de los cinco juicios de amparo directo que integran la contradicción de las tesis 203/2019, se desprende que en ningún caso la autoridad fiscal, al ejercitar sus facultades de comprobación, requirió al contribuyente que exhibiera documentos privados de fecha cierta para acreditar el cumplimiento de sus obligaciones fiscales. Solo en algunos casos,<sup>153</sup> la autoridad fiscal –al emitir la resolución definitiva respecto al ejercicio de sus facultades de comprobación– argumentó que los documentos privados presentados por el contribuyente eran insuficientes para acreditar el cumplimiento de obligaciones fiscales por carecer de fecha cierta y el TFJA convalidó este argumento. Sin embargo, en la mayoría de los casos<sup>154</sup>, la autoridad fiscal al emitir su resolución definitiva ni siquiera hizo referencia a la falta de fecha cierta en los documentos, apareciendo esta

---

<sup>152</sup>En estos casos, el contribuyente afectado –antes de acudir al juicio contencioso administrativo– puede optar por impugnar la resolución definitiva de la autoridad fiscal mediante un recurso administrativo de revisión. Este resuelve el superior jerárquico de la autoridad emisora. De igual forma, puede acudir directamente a un juicio contencioso administrativo o a un juicio de nulidad

<sup>153</sup>, Amparo directo 396/2018, resuelto por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa; Amparo directo 411/2015, resuelto por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa ambos del Tercer Circuito.

<sup>154</sup> Amparo directo 184/2014, resuelto por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa; Amparo directo 40/2017, resuelto por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa ambos del Tercer Circuito; Amparo directo 305/2017, resuelto por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Cuarto Circuito.

consideración hasta la sentencia del juicio de nulidad emitida por el TFJA, como un argumento propio de este órgano jurisdiccional.

Por otra parte, es importante destacar que en cuatro de los cinco asuntos que integran la contradicción de las tesis, los Tribunales Colegiados de Circuito coincidieron en que los contribuyentes no tienen a su cargo la obligación de sustentar su contabilidad en documentos privados de fecha cierta. Sirviendo este argumento para sustentar que no es legal privar de toda eficacia probatoria, en un procedimiento contencioso administrativo, a un documento privado presentado por el contribuyente solo por carecer de fecha cierta.

Los criterios que integran esta contradicción de tesis se agrupan conforme a lo siguiente:

1. El Segundo Tribunal Colegiado en materia administrativa del Cuarto Circuito sostuvo que un documento privado sin fecha cierta carece de cualquier eficacia probatoria.
2. Los Tribunales Colegiados Tercero, Quinto, Sexto y Séptimo en materia administrativa –todos del Tercer Circuito– sostuvieron que es ilegal privar de toda eficacia probatoria a los documentos privados con los que el contribuyente pretende acreditar el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, solo por el hecho de carecer de fecha cierta.

Para sustentar estos criterios, los Tribunales Colegiados utilizaron los siguientes argumentos:

<p>CRITERIO UNO, sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado en materia administrativa del Cuarto Circuito que establece que los documentos privados sin fecha cierta carecen de eficacia probatoria</p>	<p>CRITERIO DOS, sustentado por los Tribunales Colegiados Tercero, Quinto, Sexto y Séptimo en materia administrativa del Tercer Circuito que establece que los documentos privados sin fecha cierta no carecen de eficacia probatoria solo por este hecho</p>
<p>–Para evitar actos fraudulentos o dolosos (como sería el asentar una fecha falsa), la</p>	<p>–No existe una disposición en el Código Fiscal de la Federación (ni en ley alguna) que</p>

<p>SCJN mediante diversas jurisprudencias (que se basan en la interpretación del artículo 2034 del Código Civil) ha establecido que los documentos privados adquieren eficacia probatoria a partir de que cuentan con fecha cierta.</p> <p>–Un documento privado sin fecha cierta no otorga certeza de la realización de los actos que constan en el mismo. Por lo tanto, no puede otorgársele valor probatorio a un instrumento privado que carece de esta cualidad. Toda vez que los supuestos referidos en la fracción III del artículo 2034 del Código Civil tienen como finalidad dar eficacia probatoria a la fecha que consta en él y con ello certeza jurídica.</p> <p>–Los documentos privados que carecen de fecha cierta no sirven para acreditar la validez de los actos jurídicos en estos contenidos. En este caso, los actos jurídicos a los que el contribuyente les pretende otorgar efectos fiscales.</p>	<p>establezca que la documentación comprobatoria de la contabilidad de los contribuyentes debe de contar con fecha cierta.</p> <p>–La certidumbre de las operaciones de los contribuyentes que generan efectos fiscales se constata con la apreciación conjunta y armónica de las pruebas exhibidas en el procedimiento de fiscalización. Este procedimiento lo realiza la propia autoridad fiscal en ejercicio de sus facultades de comprobación. A su vez, la autoridad es susceptible de control jurisdiccional ante el Tribunal Federal de Justicia Administrativa.</p> <p>–La autoridad no es un tercero ajeno de la calidad de persona civil ni se le oponen documentos en un juicio. Esta entidad, en uso de sus facultades, obtiene la información necesaria para llegar a una conclusión.</p> <p>–La ley no exige el cumplimiento de un requisito de fecha cierta porque esta no garantiza la realización material del hecho o del acto jurídico concretado en el documento privado.</p> <p>–No es factible exigir que los documentos con los cuales se sustentan o se amparan las operaciones que realiza el contribuyente sean de fecha cierta. Pretender que la documentación presentada en ejercicio de las facultades de verificación cuentan con el requisito de la fecha cierta está fuera del</p>
---	--

	contexto de la naturaleza fiscal de la comprobación de las operaciones realizadas por los contribuyentes.
--	---

Si se analizan los criterios sustentados, es evidente que el tema jurídico de la contradicción se basó en la forma en la que deben ser valorados los documentos privados sin fecha cierta exhibidos por los contribuyentes para acreditar el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, ya sea por parte de la autoridad fiscal –al emitir su resolución definitiva– o por el órgano jurisdiccional –al emitir la sentencia definitiva dentro del juicio contencioso–. En este sentido, la Segunda Sala debió de fijar la contradicción de la tesis a resolver de una manera similar a la siguiente:

<<El punto a jurídico a determinar es si los documentos privados exhibidos por los contribuyentes con los que se pretende acreditar el cumplimiento de obligaciones fiscales carecen de eficacia probatoria por el hecho de no contar con fecha cierta.>>

De haberse fijado así la contradicción de la tesis, lo correcto hubiera sido resolver en favor del criterio sustentado por los Tribunales Colegiados Tercero, Quinto, Sexto y Séptimo en materia administrativa del Tercer Circuito. Lo anterior, debido a que los documentos privados sin fecha cierta no carecen de eficacia probatoria solo por este hecho. Para sostener esta tesis, la Segunda Sala bien pudo utilizar los mismos argumentos emitidos por los tribunales que sostuvieron este criterio. Utilizado como principal argumento que la eficacia probatoria de los documentos privados provenientes de terceros ya se encuentra regulada en el artículo 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles. Este artículo, de aplicación supletoria a la materia fiscal, establece que «...el documento proveniente de un tercero sólo prueba en favor de la parte que quiere beneficiarse con él y contra su colitigante, cuando éste no lo objeta. En caso contrario, la verdad de su contenido debe demostrarse por otras pruebas». De acuerdo con esta reglamentación, en caso de que sea objetado el documento privado carente de fecha cierta, este se deberá valorarse en conjunto con el resto de las

pruebas relacionadas con el hecho controvertido, pues no existe sustento legal para privar de toda eficacia probatoria a un documento privado solo por carecer de fecha cierta.

Sin embargo, la Segunda Sala no fijó la contradicción de criterios a resolver en torno a la eficacia probatoria de los documentos privados sin fecha cierta. De manera errónea fijó la contradicción de criterios como si la controversia suscitada en los tribunales colegiados consistiera en determinar si el contribuyente tiene la obligación de contar con documentos de fecha cierta para soportar su contabilidad.

Aun con la contradicción de tesis erróneamente fijada, la Segunda Sala debió de resolver en sentido completamente opuesto a como lo hizo. Determinando que los contribuyentes no se encuentran obligados a presentar ante la autoridad fiscal documentos de fecha cierta para acreditar el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, ya que en virtud del principio de legalidad, la autoridad fiscal –al ejercitar sus facultades de comprobación– solo puede exigir a los contribuyentes aquello que por ley están obligados a cumplir. A causa de esto, al no existir precepto legal que obligue a los contribuyentes a sustentar su contabilidad en documentos de fecha cierta, es ilegal que la autoridad fiscal requiera a los contribuyentes que exhiban documentos de fecha cierta que acrediten el cumplimiento de sus obligaciones fiscales.

### 3. Vicios de fondo en la argumentación de la ejecutoria que sustenta la contradicción de la tesis

Al margen del error en la fijación del tema a resolver en la contradicción de tesis, es necesario señalar que todos los argumentos en los que la Segunda Sala sustentó su criterio se encuentran esencialmente viciados por dos consideraciones:

- 1) Confunden la oponibilidad frente a terceros de actos jurídicos con la eficacia probatoria de documentos privados
- 2) Aplican de manera general a todos los actos jurídicos la regla de inoponibilidad por falta de fecha cierta establecida en el artículo 2034 del Código Civil. Criterio previsto para las cesiones de créditos que no sean a la orden o al portador.

A continuación, analizaremos individualmente cada uno de los seis argumentos en los que la Segunda Sala sustentó el criterio emitido.

*Primer argumento:* A manera de preámbulo de todos los argumentos expuestos, la Segunda Sala estableció que la fecha cierta de los documentos es un requisito aplicable para todo documento privado, pues afirmó:

La finalidad perseguida por la ley y por la jurisprudencia de este Alto Tribunal, al exigir fecha cierta en los documentos privados, para el surtimiento de efectos frente a terceros, consiste en impedir el logro de propósitos fraudulentos, que se pudieran pretender con la elaboración de instrumentos con fecha falsa, antedatada, para afectar la validez o eficacia de ciertos actos jurídicos. El medio para lograr este fin consiste en otorgar efectos jurídicos a un documento a partir de que ocurra algún hecho natural o ciertos actos jurídicos de fecha fácilmente comprobable.<sup>155</sup>

En el mismo orden de ideas, para justificar este argumento invocó la siguiente jurisprudencia:

«DOCUMENTOS PRIVADOS, FECHA CIERTA DE LOS. La certeza de fecha de un documento privado, depende de su presentación a un registro público, o ante un funcionario público en razón de su oficio, o de la muerte de cualquiera de los firmantes.» –Sexta Época. Registro: 818042. Instancia: Tercera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen LXVI, Cuarta Parte. Materia(s): Civil. Página: 63.<sup>156</sup>

Este argumento es impreciso, ya que es falso que la ley establezca que para que todo documento –o para que sea eficaz el acto jurídico contenido– surta efecto frente a terceros, este deba de ser de fecha cierta. La fecha cierta, como requisito de oponibilidad frente a terceros, únicamente opera para el caso de los documentos privados que contengan cesiones de créditos, que no sean a la orden o al portador. Esto no es así para todo documento.

En el mismo sentido, la tesis de jurisprudencia invocada por la Segunda Sala únicamente hace referencia a lo establecido por el artículo 2034 del Código Civil a propósito de las cesiones de crédito que no sean a la orden o al portador. No obstante, esta tesis no establece que sea obligatorio que todos los documentos cuenten con fecha cierta.

---

<sup>155</sup> Ejecutoria Contradicción de Tesis 203/2019, pp. 28-29.

<sup>156</sup> Ejecutoria Contradicción de Tesis 203/2019, pp. 28-29.

*Segundo argumento:* Posteriormente, la Segunda Sala afirmó que la fecha cierta tiene por finalidad otorgar eficacia probatoria a los documentos privados:

(...) si no se actualiza alguno de los supuestos mencionados, no podrá determinarse la fecha cierta, y por ende, las condiciones de eficacia de un documento privado - entre otros, contratos o pagarés-, respecto de terceros que no tuvieron intervención en el acto jurídico, lo cual adquiere importancia cuando se plasma en dicho acto la transmisión de obligaciones entre personas del derecho privado; por tanto, el cumplimiento de alguna de las hipótesis tiene como finalidad otorgar eficacia probatoria a la fecha que consta en dicho instrumento y, con ello, certeza jurídica para evitar actos fraudulentos o dolosos en perjuicio de terceras personas.<sup>157</sup>

De igual forma, este argumento es incorrecto. La eficacia probatoria de los documentos privados no se encuentra condicionada a su fecha cierta. Las reglas para la valoración de este tipo de documentos se encuentran definidas en la legislación procesal (en este caso en el artículo 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la materia fiscal).

*Tercer argumento:* Para este caso, la Segunda Sala determinó que:

(...) el contenido de los documentos privados debe ser de fecha cierta, puesto que los actos jurídicos –actos traslativos de dominio, contratos, etcétera– que se consignan en el documento son elaborados únicamente por las partes que intervienen en él, y por lo mismo, no pueden dar certidumbre de la fecha que consta en el mismo, para ello requieren precisamente de fecha cierta, con independencia de que la legislación secundaria, en lo general, no exija para la seguridad jurídica que el acto contenido en un documento privado se celebre o ratifique ante un tercero fidedigno por su fe pública para dar certeza.<sup>158</sup>

Sobre este punto, es necesario recalcar lo expuesto en la crítica al primer argumento. Recordemos que mientras en la legislación no se prevea algún requisito especial para que determinado acto jurídico surta efectos frente a terceros, no es válido exigir que determinado acto jurídico conste en un documento de fecha cierta para estos fines, pues esto va en contra del principio de legalidad.

*Cuarto argumento:* Luego pues, la entidad argumentó que:

---

<sup>157</sup> Ejecutoria Contradicción de Tesis 203/2019, pp. 29-30.

<sup>158</sup> Ejecutoria Contradicción de Tesis 203/2019, p. 30.



El hecho de que en materia fiscal la ley no exija expresamente la actualización de cualquiera de las hipótesis antes mencionadas, no quiere decir que tales documentos adquieran autenticidad y eficacia probatoria frente a terceros, pues ello significaría conferirles valor probatorio pleno, siendo que su naturaleza es de un documento privado, en el que únicamente intervienen las partes que lo suscriben, por lo que puede contener una fecha posterior o anterior a la verdadera, en perjuicio de terceros.<sup>159</sup>

Es evidente que, conforme a la legislación procesal, el valor probatorio pleno se encuentra reservado a los documentos públicos. Por lo tanto, un documento privado sin fecha cierta no puede contar con valor probatorio pleno. No obstante, esto no implica que un documento privado sin fecha cierta carezca de toda eficacia probatoria. El valor probatorio de este tipo de documentos se encuentra expresamente regulado en la ley procesal (artículo 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la materia fiscal).

Ahora bien, es verdad que un documento privado puede ser fácilmente alterado y contener una fecha anterior o posterior a la verdadera. Precisamente por esta situación es que el documento privado sin fecha cierta no es prueba plena de su contenido y debe ser valorado junto con otros elementos de prueba que acrediten el hecho controvertido.

*Quinto argumento:* En seguida, la Segunda Sala estableció:

De ahí que la exigencia de que dichos documentos sean de fecha cierta debe prevalecer, tratándose de aquellos en donde se consignan contratos –arrendamiento, compraventa, etcétera– independientemente de que lo requiera o no la ley de forma expresa, pues de otro modo, únicamente surtirán efectos entre los contratantes.<sup>160</sup>

De la misma forma, este argumento es erróneo. Es necesario insistir en que solo se debe de cumplir con el requisito de fecha cierta –o cualquier otro requisito especial– para la oponibilidad de determinado acto jurídico, cuando la ley así lo prevea con respecto al acto jurídico del que se trate. Aceptar el argumento sustentado por la Segunda Sala implicaría afirmar que un contrato de arrendamiento –con duración menor a cinco años y sin rentas adelantadas– no es oponible frente a terceros (no solo frente a la autoridad fiscal), a menos de que cuente con fecha cierta.

---

<sup>159</sup> Ejecutoria Contradicción de Tesis 203/2019, p. 31.

<sup>160</sup> Ejecutoria Contradicción de Tesis 203/2019, p. 31.

*Sexto argumento:* El último argumento sustentado por la Segunda Sala reconoce expresamente que no existe disposición legal que obligue al contribuyente a contar con documentos de fecha cierta que soporten su contabilidad. Y, sin embargo, afirma que a pesar de esta situación el ciudadano sí está obligado a ello:

A pesar de que ni en los artículos 28 y 30 del Código Fiscal de la Federación y 33 de su reglamento, se establece que el contribuyente debe de contar con documentos de fecha cierta que soporten su contabilidad y a que, la autoridad, en ejercicio de sus facultades de comprobación debe constatar la certeza de las operaciones que lleven a cabo los contribuyentes y que generen efectos fiscales, puede adminicular pruebas y valorar documentos comprobatorios.

(...)

(Esto) no exime al particular del deber de contar con documentos privados de respaldo de fecha cierta (contratos de compraventa, donaciones, entre otros), pues sólo a través de ésta se da certeza que su fecha ya no puede ser anterior o posterior, es decir, que no pueda ser manipulada por las partes firmantes.<sup>161</sup>

Esta consideración opera exactamente en sentido opuesto a como fue planteada por la Segunda Sala, precisamente, debido a que no existe fundamento legal para obligar a los contribuyentes a conservar documentos de fecha cierta que soporten su contabilidad y a que la autoridad fiscal (y el TFCA, al ejercer el control jurisdiccional) tiene el deber de valorar de manera conjunta todas las pruebas mediante las cuales los contribuyentes pretenden acreditar el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, es que no se le puede obligar al contribuyente a contar con documentos de fecha cierta que acrediten su contabilidad.

Por lo anterior es que se puede concluir que la jurisprudencia 2a./J. 161/2019 debe de ser revocada.

---

<sup>161</sup>Ejecutoria Contradicción de Tesis 203/2019, pp. 32 - 41.



## CONCLUSIONES

**PRIMERA.-** A pesar de que nuestro sistema jurídico –que adoptó las ideas de la teoría clásica francesa– solo reconoce expresamente a la inexistencia y la nulidad como géneros o acciones de ineficacia de los actos jurídicos, se puede afirmar que los titulares de un derecho oponible cuentan con una acción especial de inoponibilidad, en los términos expuestos por JAPIOT, para defender su derecho. Entre las acciones especiales de inoponibilidad, encontramos al derecho del tanto, la acción de retracto, la acción pauliana y las tercerías excluyentes.

**SEGUNDA.-** En el sistema jurídico mexicano se ha consolidado la tendencia de imponer la inscripción registral como requisito de oponibilidad para los actos jurídicos. Se justifica esta tendencia por la seguridad jurídica que otorga la práctica del derecho registral.

**TERCERA.-** Debido a la ausencia de disposiciones que impongan requisitos especiales para la oponibilidad de los actos jurídicos - en general - que consten en documentos privados, la jurisprudencia tiende a aplicar el requisito de fecha cierta contenido en el 2034 del Código Civil a toda clase de actos jurídicos que constan en documentos privados, no obstante de que este artículo regula específicamente la oponibilidad frente a terceros de las cesiones de créditos que no sean a la orden o al portador.

**CUARTA.-** Atendiendo al origen legislativo del artículo 2034 del Código Civil, se puede inferir que la *ratio legis* del mismo, al imponer un requisito especial de oponibilidad frente a terceros para las cesiones de crédito –que no sean a la orden o al portador-, radicó en proteger a los acreedores del cedente, toda vez que una cesión de créditos conlleva la disminución del patrimonio de este último, dificultando o imposibilitando el cobro de créditos a los acreedores o causahabientes. Además, se justifica la protección a los terceros prevista en esta disposición porque alterar la fecha de un documento es sumamente sencillo, mientras que probar este hecho fraudulento es muy difícil para los terceros.

**QUINTA.-** Utilizando los métodos de integración de la ley, los tribunales federales aplican la sanción de inoponibilidad por falta de fecha cierta, prevista en el artículo 2034 del Código Civil, a actos jurídicos distintos a las cesiones de crédito. Sin embargo, la mayoría de las veces no existen lagunas jurídicas que justifiquen esta práctica.

**SEXTA.-** Otra forma en que los tribunales federales aplican de manera incorrecta el concepto de fecha cierta previsto en el artículo 2034 del Código Civil, consiste en utilizar este artículo para resolver conflictos relacionados con la eficacia probatoria de documentos privados emitidos por terceras personas, distintas a las partes de un juicio. En diversos criterios de jurisprudencia se considera que para que un documento privado proveniente de tercero cuente con eficacia probatoria en un proceso, es necesario que el mismo tenga fecha cierta, cumpliendo con alguna de las hipótesis señaladas en la fracción III del artículo 2034 del Código Civil. En estos criterios se confunde a la eficacia probatoria de documentos privados provenientes de terceros con la oponibilidad de los actos jurídicos que se consignan en los mismos.

#### CONCLUSIONES RELATIVAS A LA JURISPRUDENCIA 1.a./J. 62/2008

**SÉPTIMA.-** El razonamiento jurídico que sustenta la jurisprudencia 1.a./J. 62/2008 aplicó el método de integración por analogía de manera incorrecta al no existir laguna jurídica susceptible de reparar. Lo anterior en virtud de que para los actos traslativos relacionados con inmuebles, la ley ya prevé un requisito especial de oponibilidad: su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, por lo que no se justifica la aplicación de un método de integración de la ley. Por otra parte, la regulación registral no discrimina a los acreedores quirografarios de la protección registral.

**OCTAVA.-** Si bien es cierto que conforme a la regulación registral del Código Civil de 1884 existía un sustento práctico para avalar que un acto traslativo de un bien inmueble – plasmado en un documento privado de fecha cierta no inscrito– fuera oponible al acreedor quirografario, a partir de la implementación de los avisos preventivos en el Código Civil de 1928 (que adoptaron prácticamente todas las legislaciones civiles locales) considerar oponible el documento privado inscribible y no inscrito no tienen ningún sustento práctico. Por el contrario, el criterio de la jurisprudencia 1.a./J. 62/2008 resta seguridad jurídica al Registro Público de la Propiedad al abrir la posibilidad de que un documento no inscrito sea oponible en beneficio de aquel que por dolo o negligencia no inscribió su derecho real.

**NOVENA.-** Es conveniente que se modifique o se interrumpa la jurisprudencia 1.a./J. 62/2008. Así mismo, es necesario que se emita un nuevo criterio que establezca que cualquier

acto traslativo –inscribible en el Registro Público de la Propiedad y no inscrito– no es oponible frente a todo tercero. Incluso en el caso del acreedor quirografario que traba un embargo.

#### CONCLUSIONES RELATIVAS A LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 82/2014

**DÉCIMA.-** En la Jurisprudencia 1a./J. 9/2008 (interrumpida), la Primera Sala de la SCJN confundió la oponibilidad frente a terceros de actos jurídicos consignados en documentos privados con la eficacia probatoria de los documentos privados en juicio, aplicando erróneamente la regla de oponibilidad prevista en el artículo 2034 del Código Civil –sobre la cesión de créditos sin fecha cierta– para sustentar el silogismo jurídico que elaboraremos a continuación:

*Premisa 1:* Para que un documento sea oponible frente a terceros, es necesario que cuente con fecha cierta.

Esta afirmación es imprecisa. La sanción de inoponibilidad por falta de fecha cierta solo se encuentra prevista para aquellos documentos que contengan cesiones de créditos, que no sean a la orden o al portador, y no para cualquier tipo de documento. Además, la oponibilidad frente a terceros es una cuestión sustantiva de los actos jurídicos, mientras que la eficacia probatoria es una cuestión procesal.

*Premisa 2:* Un documento privado sin fecha cierta no es idóneo para acreditar el justo título necesario para la prescripción positiva.

Esta oración desconoce la regulación y la jurisprudencia establecida sobre la eficacia probatoria de los documentos privados provenientes de terceros.

*Conclusión:* Solo con un documento de fecha cierta se puede acreditar el justo título por el cual el que pretende usucapir adquirió la posesión de buena fe.

Al establecer que un hecho que requiere ser demostrado en juicio (la adquisición del bien mediante justo título) solo puede ser acreditado mediante una prueba específica (un documento de fecha cierta), se contraviene el principio de libertad probatoria. Este principio establece que los hechos alegados en un juicio pueden ser acreditados por cualquier medio de prueba, salvo las expresamente prohibidas.

**DÉCIMA PRIMERA.-** Acertadamente, la Primera Sala interrumpió su propio criterio mediante la jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.). En el texto de esta tesis, se dicta que la adquisición de la posesión por justo título:

(...) puede acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, así como que con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título (...)

Así, la Primera Sala reconoció el principio de libertad probatoria y las reglas para las pruebas documentales privadas provenientes de terceros.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** La interrupción de la jurisprudencia 1a./J. 9/2008 no implica que únicamente con un documento privado de un tercero sin fecha cierta se pueda acreditar el justo título necesario para la usucapión. Es evidente que un documento privado proveniente de un tercero sin fecha cierta por sí mismo es insuficiente para acreditar un hecho jurídico controvertido en un juicio. No obstante, se estima que con un documento de este tipo y de la mano de otros medios de prueba es posible acreditar el justo título requerido para la prescripción positiva.

**DÉCIMA TERCERA.-** A pesar de haber interrumpido el criterio sustentando en la Jurisprudencia 1a./J. 9/2008, la SCJN ha seguido confundiendo la oponibilidad de actos jurídicos consignados en documentos privados con la eficacia probatoria de los documentos privados provenientes de un tercero. Un ejemplo de esta situación es la jurisprudencia 2a./J. 161/2019.

## CONCLUSIONES RELATIVAS A LA JURISPRUDENCIA 2a./J. 161/2019

**DÉCIMA CUARTA.-** La emisión de este criterio entrañó que –por una controversia relacionada con un tema probatorio– se impusiera una obligación fiscal formal a cargo de los contribuyentes. Esta obligación consiste en que se soporte la contabilidad de los particulares en documentos de fecha cierta. La imposición de esta obligación implica una carga administrativa y económica importante para los ciudadanos. Además, el dinamismo inherente a los actos comerciales dificulta que estos se hagan constar en documentos de fecha cierta.

**DÉCIMA QUINTA.-** Los vicios de esta jurisprudencia se generaron desde la tramitación de la contradicción de tesis que le da origen. La Segunda Sala de la SCJN fijó como punto jurídico a resolver, un asunto distinto al tema jurídico que causó discrepancia entre los criterios emitidos por los Tribunales Colegiados de Circuito que integraron esta contradicción de tesis.

**DÉCIMA SEXTA.-** Esta jurisprudencia releva a la autoridad fiscal –en primer término– y a la autoridad jurisdiccional –en segundo término– de la carga de objetar los documentos privados ofrecidos por los contribuyentes con la finalidad de acreditar el cumplimiento de sus obligaciones fiscales. Así mismo, eximen a estos mismos del deber que tienen de valorar en conjunto todas las pruebas ofrecidas por los contribuyentes en los procedimientos fiscales y en juicio, incluidas las pruebas documentales privadas, de conformidad con lo establecido por el artículo 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles.

**DÉCIMA SÉPTIMA.-** La jurisprudencia 2a./J. 161/2019, coloca al contribuyente en situación de notoria vulnerabilidad y desventaja respecto de la autoridad fiscal, por lo que es necesario que este criterio se revoque para que de esta forma se permita al contribuyente acreditar, mediante los diversos medios de prueba previstos en ley, la validez de los actos a los que les pretenda otorgar efectos fiscales.





## BIBLIOGRAFÍA

ADAME LÓPEZ, Ángel Gilberto, *El Código Civil de 1928*, 2ª Edición, México, Tirant Lo Blanch, 2021.

AUBRY, Charles y Charles Rau, *Tratado Elemental de Derecho Civil. Los Bienes*, trad. de José M. Cajiga jr., 1ª Edición, Puebla, Cárdenas Editor y Distribuidor, 1945.

BARRERA GRAF, Jorge, *Instituciones de Derecho Mercantil*, 2ª Edición, México, Porrúa, 1991.

BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel, *Obligaciones Civiles*, 6ª Edición, México, Oxford University Press, 2010.

BORJA MARTÍNEZ, Manuel, prólogo a “Los Sistemas de Registro Público” de Manuel Borja Soriano en Revista *JURIDICA, Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana*, México, núm. 5, julio de 1973, p. 136.

BORJA SORIANO, Manuel, *Teoría General de las Obligaciones*, 21ª Edición, México, Porrúa, 2016.

—, “Los Sistemas de Registro Público” en *Revista General de Derecho y Jurisprudencia*, Tomo III, Año de 1932. Pp. 169 a 199.

CABRAL Y DE TERESA, Luis, *Derecho Notarial y Derecho Registral*, 1ª Edición, México, Porrúa, 1965.

DE IBARROLA, Antonio, *Cosas y Sucesiones*, 4º Edición, México, Porrúa, 1977.

DE PINA, Rafael Y José Castillo Larrañaga, *Instituciones de Derecho Procesal Civil*, México, 7ª Edición, Porrúa, 1966.

ESTEVA RUIZ, Roberto A., “*Jurisprudencia Mercantil*” en *Revista de la Escuela Nacional de Jurisprudencia*, número 2, Tomo I, Año de 1939, pp. 215 a 224.

—, “*Jurisprudencia Mercantil*” en *Revista de la Escuela Nacional de Jurisprudencia*, número 3, Tomo I, Año de 1939, pp. 341 a 345.

—, “*Jurisprudencia Mercantil*” en *Revista de la Escuela Nacional de Jurisprudencia*, número 4, Tomo I, Año de 1939, pp. 491 a 509.

—, “*Jurisprudencia Mercantil*” en *Revista de la Escuela Nacional de Jurisprudencia*, número 6, Tomo II, Año de 1940, pp. 215 a 224.

DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil: Parte General. Personas, Cosas, Negocio e Invalidez*, México, 14ª Edición, Porrúa, 2016.

- , *Derecho Civil: Contratos*, México, 1ª Edición, Porrúa, 2014.
- , *Derecho Civil: Obligaciones*, México, 1ª Edición, Porrúa, 2018.
- GALINDO GARFIAS, Ignacio, *Estudios de Derecho Civil*, México, 1ª Edición, Universidad Nacional Autónoma de México, 1981.
- , *Interpretación e Integración de la Ley*, 1ª Edición, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 2006. p.15.
- GARCÍA MAYNEZ, Eduardo, *Introducción al Estudio del Derecho*, 65ª Edición, México, Porrúa, 2014.
- GARCÍA TÉLLEZ, Ignacio, *Motivos, Colaboración y Concordancias del nuevo Código Civil mexicano*, 2ª Edición, México, Porrúa, 1965.
- GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *El Patrimonio*, 2ª Edición, México, Editorial Cajica, 1982.
- , *Derecho de las Obligaciones*, 13ª Edición, México, Porrúa, 2001.
- HERNÁNDEZ DE RUBIN, Claudio, “*Sobre la Oponibilidad Natural y Registral de Derechos Reales y Personales en el Derecho Civil de la Ciudad de México*” en *Homenaje al Doctor Jorge Alfredo Domínguez Martínez*, 1ª Edición, México, Colegio de Profesores de Derecho Civil Facultad de Derecho UNAM, 2016, pp. 172-131.
- JAPIOT, René, *Des nullités en matière d’actes juridiques. Essai d’une théorie nouvelle*, París, Arthur Rousseau, 1909.
- LOZANO NORIEGA, Francisco, *Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos*, 6ª Edición, México, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., 1989.
- MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario, *Instituciones de Derecho Civil, Tomo IV*, 1ª Edición, México, Porrúa, 1990.
- MANRESA Y NAVARRO, José María, *Comentarios al Código Civil Español*, 2ª Edición, Madrid, Imprenta de la Revista de la Legislación, 1922.
- MARGADANT S, Guillermo Floris, *El Derecho Romano Privado*, 5ª Edición, México, Editorial Esfinge, 1972.
- MARGAÍN MANAUTUO, Emilio, *Facultades de Comprobación Fiscal*, 5ª Edición, México, Porrúa, 2014.
- MARTÍNEZ ALFARO, Joaquín, *Teoría de las Obligaciones*, 13ª Edición, México, Porrúa, 2015.
- MORALES HERNÁNDEZ, Manuel, *Principios Generales del Derecho*, 2ª Edición, México, Porrúa, 2015.

MORINEAU, Oscar, *Los derechos reales y el subsuelo en México*, 1º edición, México, Fondo de Cultura Económica, 1948.

OVALLE FAVELA, José, *Derecho Procesal Civil*, 10ª Edición, México, Oxford University Press, 2013.

PALLARES, Eduardo, *Derecho Procesal Civil*, 1ª Edición, México, Porrúa, 1968.

PLANIOL, Marcel y Marcel Ripert, *Tratado práctico de derecho civil francés. Obligaciones*, t. II, trad. de Mario Díaz Cruz, La Habana, Acrópolis, 1998.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Derecho Notarial*, 21ª Edición, México, Porrúa, 2020.

—, *Derecho Registral*, 14ª Edición, México, Porrúa, 2021.

RICO ÁLVAREZ, Fausto *et al.*, *Tratado Teórico-Práctico de Derecho de Obligaciones*, 1ª Edición, México, Porrúa, 2013.

RODRÍGUEZ LOBATO, Raúl, *Derecho fiscal*, 2ª edición, México, Oxford University Press, 1986.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de Derecho Civil II. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones*, México, 41º Edición, Porrúa, 2008.

—, *Compendio de Derecho Civil III. Teoría General de las Obligaciones*, 1º Edición, México, Porrúa, 1962.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los Contratos Civiles*, 25ª Edición, México, Porrúa, 2015.

SILVA RAMÍREZ, Luciano, *El Control Judicial de la Constitucionalidad y el Juicio de Amparo en México*, 1ª Edición, México, Porrúa, 2008.

OVALLE FAVELA, José, *Derecho Procesal Civil*, 10ª Edición, México, Oxford University Press, 2013.

#### Diccionarios:

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, *Diccionario de la Lengua Española*, 22ª. ed., Madrid, Espasa Calpe, 2001.

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, *Diccionario Jurídico Mexicano*, 4 tomos, México, Porrúa/UNAM, 1998.

PALLARES, Eduardo, *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, México, 29º Edición, Porrúa, 2019.



