

### ANÁLISIS SOBRE LAS CONSECUENCIAS LEGALES DE ACTOS ANTIJURÍDICOS CON LA INTENCIÓN DE ADQUIRIR O TRANSMITIR UNA PROPIEDAD A LA LUZ DE DECISIONES JUDICIALES

ONÉSIMO NÚÑEZ SÁNCHEZ\*

En el presente, existe una problemática especial respecto al régimen de propiedad y la forma de transmitirla. Se da el caso de personas que sin tener derechos sobre un bien, ni autorización del propietario, simulan actos traslativos de dominio como compraventas mediante falsificación de contratos, identificaciones falsas, poderes no otorgados, escrituras públicas apócrifas y otros actos igualmente inmorales e ilegales. Incluso, en algunas situaciones, sus acciones fraudulentas alcanzan hasta para realizar las escrituraciones en el Registro Público de la Propiedad, dando la apariencia de legitimidad, para posteriormente transmitir la propiedad a terceras personas de buena fe. Esta situación pone en riesgo la seguridad, la certeza jurídica y el patrimonio de los legítimos propietarios.

Ante la situación descrita, el presente trabajo representa un esfuerzo por explicar la situación jurídica de estos hechos de falsedad o simulación que realizan algunas personas para apropiarse de un bien inmueble, que incluso en algunos casos posteriormente transfieren su propiedad de buena fe. Así, el objetivo de este análisis es por una parte, denunciar este tipo de actos inmorales e ilegales, y por otra, explicar posi-

---

\* Licenciado y Maestro en Derecho por la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Baja California. Abogado postulante. Catedrático de las materias Instituciones del Derecho Procesal Constitucional y Seminario de Práctica Jurídica en la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Baja California



bles soluciones a través de lo que ofrecen las resoluciones jurisprudenciales entorno a este tema. Cabe considerar que la base normativa de este caso, se encuentra prevista en el artículo 2874 del Código Civil para el Estado de Baja California, mismo que establece:

...los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una Ley prohibitiva o de interés público.

Desafortunadamente la redacción de este precepto da lugar a diversas interpretaciones. En la praxis, esta interpretación no es nada fácil, en particular, la excepción contenida en el segundo párrafo de este precepto, con motivo de aquellas conductas que transgreden una norma de naturaleza civil que causan un daño de tipo patrimonial al propietario, además de un tercero adquirente de buena fe.

Como antecedente de este tema, en el Código Civil para el Estado de Baja California, en su artículo 2143 se establece que, “Nadie puede vender sino lo que es de su propiedad”, por lo que se debe tomar en cuenta que al celebrarse un contrato si se omite algún requisito o formalidad que establece la ley dada la naturaleza jurídica del mismo, es decir, de crear, modificar, transferir, conservar o extinguir un derecho, el artículo 2144 de este mismo Código Civil mandata que: “La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe;

debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el Título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe” y asimismo, lo que establece el artículo 2100: “La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. De ella puede prevalecerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción”.

A este respecto, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación a través de la resolución por la contradicción de tesis número 160/2013, determinó que la inscripción de un acto jurídico en el Registro Público de la Propiedad no da validez a los actos que sean nulos; sin embargo, el Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, que hayan sido inscritos, y que provengan de un acto jurídico celebrado con el titular registral, aun cuando después se anule el derecho de éste último, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

- a) La persona haya adquirido un derecho real sobre un bien inmueble de que se trate quien aparece como titular registral, por virtud de un acto jurídico que se presume válido al momento de la adquisición o de una resolución judicial;
- b) Que el derecho real adquirido a su vez haya sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad a favor del tercero adquirente;
- c) Que la adquisición sea a título oneroso, entendiendo por tal, que debe existir una proporción razonable entre el valor de la cosa y el precio pagado; y
- d) Que los vicios del título del vendedor no se desprendan claramente del Registro Público de la Propiedad y no haya indicios suficientes de su conocimiento por parte del tercero.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Tesis: 1a./J. 82/2013 (10a.) <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2004657>

Ante este criterio, cabe considerar que los ya citados preceptos 2873 y 2874, prevén el beneficio de la legitimación registral respecto de terceros adquirentes de buena fe, es decir, de aquellos que adquieren la propiedad desconociendo los vicios del título de quien les vende, pero que aparece como propietario ante el Registro Público de la Propiedad. La excepción a esta protección se establece en los contratos gratuitos, actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una Ley prohibitiva o de interés público.

Ahora bien, ante esta situación, surge la interrogante en relación a la correcta interpretación de la ya citada excepción contenida en el artículo 2874, la que textualmente establece “Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una Ley prohibitiva o de interés público”.

Para dar respuesta a esta interrogante, es útil el criterio del máximo Tribunal Jurisdiccional Mexicano, aplicado en el amparo directo en revisión número 2892/2021, a través de la sentencia de la que derivó la Tesis “EXCEPCIÓN A LA BUENA FE REGISTRAL. EL ARTÍCULO 1255, SEGUNDO PÁRRAFO, DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO QUE LA PREVÉ, CUANDO LA COMPRAVENTA SE EJECUTA EN CONTRAVENCIÓN A UNA LEY PROHIBITIVA O DE INTERÉS PÚBLICO, NO VIOLA LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y POSESIÓN, ASÍ COMO SEGURIDAD Y CERTEZA JURÍDICAS”. Publicada el viernes 20 de mayo de 2022, en el *Semanario Judicial de la Federación*, la cual es consultable bajo número de registro 2024655<sup>2</sup>.

Si bien, esta Tesis se refiere al hecho de que la excepción a la protección que se establece a favor del adquirente de buena fe en el artículo 1255, segundo párrafo del Código Civil del Estado de Jalisco, no viola los derechos de propiedad

<sup>2</sup> <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2024655>

y posesión, seguridad y certeza jurídicas. Lo interesante para el tema que nos ocupa, es el contenido de la sentencia dictada por la Sala, en consideración que, para poder entrar al estudio de la constitucionalidad de la norma, primeramente, parte de establecer los hechos relevantes y posteriormente la interpretación correcta de la misma.

Los hechos de este asunto, se refieren a que una institución bancaria demandó la nulidad absoluta de una escritura pública por medio de la que se formalizó por terceros la compraventa de un inmueble de su propiedad, ya que sus representantes no firmaron ese documento, mismo que fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y sirvió de antecedente para que posteriormente vendiera la propiedad a un tercero, contrato que también se hizo constar en escritura pública y fue inscrita. El Juez de Primera Instancia determinó procedente la acción de nulidad, al tener por demostrado que la primera escritura no correspondía al índice del notario al que se le atribuía y, por ello, la posterior había derivado de un acto celebrado en contravención a las leyes prohibitivas y de interés público. En contra de esta sentencia, el demandado interpuso recurso de apelación ante el Tribunal Superior del Estado de Jalisco, el cual fue declarado procedente por la Sala, para el efecto de que quedara intocada su escritura. La institución bancaria promovió juicio de amparo directo, que le fue concedido “para el efecto de que se considerara que el demandado se encontraba dentro del supuesto de excepción contenido en el multicitado artículo 1255 del Código Civil del Estado de Jalisco”.

Por su parte, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, conforme al precepto ya citado 1255 del Código Civil del Estado de Jalisco, aplicó un caso de excepción a la protección registral que no alcanza al último adquirente, aún cuando cumpla con los requisitos para ser consi-

derado de buena fe, porque en el caso que su adquisición, se violaron disposiciones prohibitivas o de interés público, es decir, que el acto que sirve de antecedente para la inscripción del último titular esté viciado de nulidad absoluta. De tal manera, que si la venta celebrada con el tercero de buena fe, se encuentra sustentada en un documento apócrifo de su vendedor, aun sin existir prueba de que ese tercero comprador conocía el vicio del título de su vendedor, al estar el mismo fundado en un hecho calificado de ilegal, debe estimarse actualizado el supuesto de excepción que impacta al tercero de buena fe, previsto en el segundo párrafo del precepto en estudio; esto es, la existencia de un acto celebrado en violación a una ley prohibitiva, pues la compra del terreno encuentra sustento en un documento afectado de nulidad, por lo que el acto celebrado por ese tercero es violatorio de esta ley, aun cuando desconozca el vicio.

En esta forma, los tribunales federales han definido al precedente como un elemento que nos proporciona una base para resolver un caso idéntico o similar que se presente posteriormente y que involucre una cuestión de derecho similar.<sup>3</sup> Por lo que, para efectos de determinar la aplicabilidad del razonamiento de la Corte para interpretar el sentido del artículo en estudio 2874 del Código Civil del Estado de Baja California, se debe considerar, si entre este y las disposiciones del Código sustantivo del Estado de Jalisco, existen diferencias sustantivas esenciales que impidan la aplicación por analogía.

Los artículos 2874 del Código Civil del Estado de Baja California y su correlativo 1255 del también Código Civil del Estado de Jalisco, solo tienen diferencias accidentales, las que se destacan a continuación:

---

<sup>3</sup> <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2024187>

Artículo 2874. 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 cuanto a tercero de buena fe, una vez *inscritos*, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una Ley prohibitiva o de interés público.

Artículo 1255. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro Público de la Propiedad aparezcan con derechos para ello, no se invalidarán en cuanto a tercero de buena fe, una vez *registrados*, aunque después se anulen o se resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público.

Derivado de lo anterior tenemos que, el precedente dictado por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, si bien, no tiene carácter obligatorio conforme a lo dispuesto por el artículo 215 de la Ley de Amparo, si tiene un carácter orientador, que puede servir para interpretar el artículo 2874 del Código Civil para el Estado de Baja California, en el sentido de que, cuando el vendedor adquiere el bien mediante un acto fraudulento en el que no existió el consentimiento del dueño del inmueble, dicho acto está afectado de nulidad absoluta y esto incide sobre el tercero adquirente de buena fe, alcanzando la nulidad del acto jurídico del antecesor y la de los actos posteriores emitidos con sustento en aquél.

Resulta de relevancia para profundizar en el tema el engrose de la sentencia por medio de la cual la Primera Sala resolvió el amparo directo en revisión 2892/2021, pendiente de incorporar al módulo de sistematización, pero que puede consultarse en la siguiente liga:

<https://ppstesis.scjn.gob.mx/TesisPS/TesisPS/>