

Fé Pública Registral

APLICACION DEL ART. 3007 DEL CODIGO CIVIL

CAPITULO A

IDEA SOMERA DE LA FE PUBLICA REGISTRAL

Por encima de todos los principios hipotecarios existe aquél, amplísimo, conforme al cual todo lo que consta en el Registro se presume exacto. De éste derivan dos principios fundamentales que son: el de LEGITIMACION según el cual el derecho registrado se presume que existe y que pertenece al titular registral; y el de FE PÚBLICA REGISTRAL, que da lugar a que en ciertos casos y para garantía del comercio jurídico se haga prevalecer el registro inexacto sobre la realidad jurídica, lo que ocasiona la substitución de la facultad de disposición por el contenido registral. Así, ingresa en el patrimonio de C un derecho que no formaba parte del patrimonio del transferente B que adquirió (?) el derecho de A mediante un contrato por cualquier causa

~~~~~  
(1) El Lic. Luis Carral formó parte de una Comisión Legislativa Revisora de un proyecto de reformas a ciertos artículos del Código Civil, relacionados, entre otras cuestiones, con el Registro Público de la Propiedad. Al estudiarse por la Comisión el Art. 3007 del Código Civil, el Lic. Carral insistió en que se suprimiera una frase de su último párrafo, la cual, según demostró el ponente, daba lugar a que no se comprendiera su significado, y originaba una interpretación reiteradamente equivocada del precepto y sus alcances. La Comisión votó unánimemente la supresión, y así salió publicado el texto en el Diario Oficial de la Federación, correspondiente al 18 de enero de 1952. En la Barra Mexicana, Colegio de Abogados, se iniciaron unas conferencias de Mesa Redonda en que se examinaron las reformas aprobadas y publicadas; y en ellas se criticó la supresión de la frase, no estando presente el Lic. Carral, el cual, enterado del desarrollo de las discusiones, acudió a la Barra a exponer sus ideas y razonamientos, los que dio a conocer en dos exposiciones, la segunda de las cuales es la que ahora se publica. La primera, en forma de versión de cinta magnética, debe existir en el archivo de la propia Barra. Lo aquí aclarado explica el punto de vista limitado de este trabajo, y su estilo un tanto polémico a veces.

En el capítulo A, se analiza lo que es la fe pública registral y sus alcances, así como la forma en que funciona el Art. 3007. El capítulo B explica el porqué se suprimió la frase. Como en las reuniones se había sugerido llamar con otro nombre al principio de Fe Pública Registral, en el capítulo C, se explica el porqué debe conservarse su actual designación. Y como también se había propuesto un nuevo texto para substituir al Art. 3007 vigente, se trata esta materia en el capítulo D, que es el último.

ineficaz. De esa manera, el conocido principio contenido en el artículo 3003 del Código Civil de que los documentos no registrados no producirán efectos contra tercero, presunción negativa de la INTEGRIDAD y veracidad del Registro, se completa con el del artículo 3007 que establece una presunción positiva de su EXACTITUD y veracidad.

Entre los dos extremos, que son el sistema **constitutivo** que habían adoptado Sajonia y otras legislaciones alemanas, según el cual si no hay registro no hay derecho real y que crea un mundo registral sustantivo "erga omnes", único que da el ser, junto a un mundo de realidad vital que jurídicamente no existe; entre ese sistema, repito, y el **adjetivo** en el que los derechos nacen y mueren en la realidad jurídica teniendo la inscripción una eficacia mínima, se encuentra el intermedio que ha sido adoptado por nosotros desde hace tiempo, al igual que por muchos otros países. En México, el derecho real nace, se constituye, en el ámbito de la vida jurídica, de la libre contratación del consentimiento, o sea, nace en el instrumento notarial o documento privado, extra-registralmente; y la inscripción lo **DECLARA** públicamente, otorgando a los derechos inscritos, según las circunstancias, efectos distintos. Por eso nuestro sistema se llama **DECLARATIVO**. A diferencia del sistema constitutivo, que establece una presunción "juris et de jure", el nuestro únicamente la establece, por regla general, "juris tantum", pues el asiento se puede atacar y se admite la prueba en contrario. Los actos viciados no se perfeccionan por el Registro (Art. 3006 del Código Civil) <sup>(2)</sup>.

Lo que se acaba de exponer es la regla. Sin embargo, en casos de excepción, para la seguridad del tráfico jurídico, se concede a ciertos asientos efectos de substantividad y se llega hasta admitir y reglamentar el caso de que el titular registral transmita algo que no está en su patrimonio. Esto, que es la aplicación del principio de la fe pública registral, es posible entre nosotros, gracias al artículo 3007 del Código Civil.

Antes de seguir adelante, daré lectura a dicho precepto:

"ART. 3007.—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."

~~~~~  
(2) En las reformas propuestas, el Art. 3006 pasó a ser el 3008, sin modificarse su texto; y el 3007 se convirtió en el 3009, sin más cambio que el de su último párrafo, según voy a indicar dentro de un momento.

(En la reforma, el último párrafo quedó como sigue: "El tercero tendrá a su favor la presunción de buena fe. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos").

Vemos que según este artículo, aquél que aparece como titular de un derecho puede transmitirlo válidamente (aunque no le pertenezca pues lo adquirió (?) como consecuencia de un contrato ineficaz), siempre que el adquirente reúna ciertas condiciones que justifiquen su protección.

Los requisitos, todos indispensables, para que opere esa protección registral, son los siguientes:

I.—**Que el derecho del transferente esté registrado.** Puesto que existe el principio de legitimación que nos faculta para presumir que el derecho registrado **existe y pertenece** a su titular (3010 Proy.), es requisito indispensable que el transferente sea precisamente el titular registral. Esta **apariencia** justifica la confianza del adquirente y lo mueve a contratar. Por eso el artículo que comentamos dice que el acto deberá ser otorgado "por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello".

II.—**Transferencia derivada** del derecho inscrito, mediante contrato válido u otro acto traslativo. Por esa razón el titular de un asiento de inmatriculación no está protegido por este artículo. Es natural, ya que para el que inmatricula no se puede llenar el primer requisito de la existencia de un previo asiento. El que inmatricula no tiene antecedente registral en qué basar y justificar su confianza.

III.—**Registro del derecho del adquirente.** No debe protegerse al que no desarrolla el esfuerzo mínimo de cumplir con la obligación de registrar. El que no registra no merece ser protegido. Si el principio es adquirir según registro, no habrá adquisición sino hasta que el adquirente inscriba. Por eso el artículo que comentamos dice "una vez inscritos".

IV.—**La ineficacia**, por cualquier causa que sea (el artículo habla de anulación o resolución), del derecho del otorgante, debe ser "en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo Registro", para que pueda funcionar la protección registral del adquirente. El caso del título anterior no inscrito es consecuencia de la presunción negativa de veracidad e integridad registral (Art. 3003 del Código Civil) de que ya hablamos; y la hipótesis de causas de ineficacia "que no resulten claramente del mismo registro" viene a basarse en la misma idea de que lo que no resulta del registro se considera como no registrado. No sería justo despojar al que registra su derecho, que adquirió confiado en la exactitud e integridad de un asiento vivo, por causas o títulos ocultos. Si, por otra parte, el título del transferente o de sus causantes fuese ineficaz por causas que sí aparecieran del registro, no se justificaría la protección de un adquirente que a sabiendas tomó el riesgo.

V.—**Buena fe.**—La buena fe, en este caso, consiste en que el ad-

quirente ignorara en el momento de la adquisición, la existencia del título no registrado o las causas de invalidez o ineficacia. Si las conocía, hay mala fe y se le retira la protección. La buena fe, se presume, y tal presunción sólo puede destruirse por prueba en contrario.

VI.—Adquisición a título oneroso.—Este es un requisito establecido por razones de equidad. La ley protege al adquirente a título oneroso porque si éste fuere privado de su derecho, sufriría un grave quebranto en su patrimonio, en tanto que al adquirente a título gratuito sólo se le privaría de un beneficio, sin hacerlo padecer perjuicio alguno; como tampoco lo padecería el que (por ejemplo) donó, pues lo que había dado gratuitamente al donatario ya había salido de su patrimonio, y en nada le afecta económicamente el que el derecho pase del patrimonio del donatario al del causante del donante. Es natural que los adquirentes a título gratuito soporten las acciones que su transferente pueda ejercitar contra ellos por razón del contrato (nulidad de la donación, del testamento, etcétera) así como también deben padecer las acciones que otros hubieran podido ejercitar contra el mismo transferente.

El mecanismo de la fe pública registral puede explicarse como sigue: se entiende que los contratos nulos no deben registrarse (Art. 3021, Frac. IV Proy.); pero existen a veces causas ocultas que invalidan los contratos, como los vicios del consentimiento, que por no estar manifiestos hacen posible el registro. Pueden existir actos que tienen todas las características de validez por su contenido y por su forma y que una vez inscritos sean declarados nulos por los tribunales.—También puede darse el caso, aunque esto ya sea más difícil, de que el registrador no cumpla debidamente con su función calificadora (Art. 3021 Proy.), se distraiga o se equivoque, e inscriba un acto ineficaz no obstante que los vicios de que adolezca sean manifiestos.

El artículo 3006 del Código Civil y los principios que gobiernan nuestro sistema general de contratación y registro, nos dicen que la inscripción no convalida los actos que sean nulos conforme a las leyes. Aunque el acto nulo se registre, sigue siendo nulo, las partes conservan sus acciones; y al declarar el juez la nulidad del título deberá ordenar la cancelación del asiento, con lo cual se reviven registralmente los asientos y derechos anteriores. Ese es el sentido del artículo 3006 del Código Civil, que contempla únicamente la validez del acto y cuyos efectos se limitan (salvo el caso de tercer adquirente de mala fe o a título gratuito) a las partes que intervinieron en el acto nulo.

Hasta este momento, nos estamos moviendo dentro del terreno de la realidad jurídica, y sigue siendo el consentimiento el que gobierna los actos que contemplamos. Este artículo del Código aplica o declara la regla de que ningún acto inválido queda inatacable, ni subsanados sus vicios por el hecho de su registro. Puesto que nosotros nos regimos por el sistema espiritualista que hace depender del consentimiento la transmisión de los derechos, no sería lógico establecer que un acto

ineficaz se convalida por el sólo hecho de haber sido (aunque indebidamente) registrado. Lo contrario sería convertir el asiento, que es declarativo, en constitutivo. Y lo más que concede nuestra ley, —en casos, muy contados,— es la sustantividad a que alude el artículo 3007 del Código Civil, pero siempre condicionada al cumplimiento de los seis requisitos apuntados. Esta sustantividad, como se ve, es excepcional, cautelosa y condicionada. Otorga efectos constitutivos a un asiento, únicamente porque toma en cuenta circunstancias muy especiales, la equidad y la mayor seguridad posible en el comercio jurídico (3).

La redacción del artículo 3007 hace suponer que el precepto establece una excepción a lo estatuido por el artículo 3006, pues empieza diciendo: "no obstante lo dispuesto en el artículo anterior", lo que podría interpretarse en el sentido de que en el caso del 3007 el registro sí convalida los actos nulos; pero no es así. En efecto, el acto que el artículo 3007 hace surtir efectos, sigue siendo nulo, y subsisten las acciones de las partes para reclamar tal nulidad. Lo que sucede, es que el 3007 permite y ordena que el acto surta sus efectos en favor de tercero de buena fe, aunque sea nulo.—Pero si tras de la celebración del acto nulo no se hubiera otorgado un segundo acto oneroso a favor de un tercero de buena fe, la nulidad surtiría efectos plenos "erga omnes" y se dejaría sin efecto el asiento del registro que contempla el artículo 3006. Hay que insistir en que la única razón por la que se impide que se extiendan los efectos de la nulidad, consiste en la protección del tercero, adquirente a título oneroso y de buena fe.

Ahora, veamos los alcances de los vocablos "anulen o resuelvan", empleados en el artículo 3007. Aunque este artículo no hable más que de anulación o resolución de actos, en realidad en el supuesto previsto por él todas las expresiones "nulidad", "inexistencia", "anulabilidad", "rescisión", "revocación", "resolución" o cualquier otra que exprese ineficacia, tienen sentido equivalente. Lo único que se requiere es que la acción intentada produzca la ineficacia del acto o contrato y, como consecuencia, la cancelación del asiento relativo.

Para una mejor comprensión de la materia, es conveniente poner varios ejemplos y, antes que otra cosa, distinguir los dos casos que tienen que presentarse para que funcione el artículo 3007 y que son, como se verá, enteramente distintos.

Para que funcione la protección del artículo 3007 es forzoso que se dé el caso de dos contratos concatenados, en los que el adquirente del primero es el transferente del segundo.

El caso contemplado por el artículo 3006, que llamaremos contrato UNO (y al cual, para mayor facilidad en la exposición calificaremos siempre de nulo, sea cual fuere la hipótesis de su ineficacia) es el caso de transferencia inválida de cosa propia, cuya base está en la aplicación de las reglas generales de los contratos libremente consentidos;

(3) El principio de **Prioridad** también produce efectos constitutivos a la inscripción (Ver Arts. 2270, 3017 y 3018 del Código Civil).

y el contemplado en el artículo 3007, que llamaremos contrato DOS y que hipotéticamente será siempre válido, es la situación de transferencia válida de cosa ajena, basada en la fe pública de un asiento cuyo contenido no concuerda con los hechos de la realidad jurídica.

Al contrato UNO no se le puede aplicar el artículo 3007, que sólo se aplica al DOS; y al contrato DOS no pueden aplicársele los efectos del 3006, porque está protegido por el 3007.

Tanto al estudiarse la materia, como al querer aplicar el 2º párrafo del artículo 3007, se confunde con demasiada frecuencia el contrato UNO con el DOS. A ello se debe la mayor parte de los errores de interpretación y la inexplicable oposición a que se suprimiera la frase que acordó suprimir por iniciativa mía, la Comisión Revisora del Proyecto de Reformas al Código Civil, según proyecto aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación correspondiente al día 18 de enero del año de 1952, cuya fecha de vigencia se ha prorrogado, por ahora, indefinidamente.

Ejemplo de contrato UNO

A, titular registral, transfiere a B, un derecho que éste registra. El contrato es nulo por vicio del consentimiento de A, quien puede ejercitar su acción contra B, aunque haya inscrito éste su derecho. Se ve que el contrato UNO (Art. 3006) es problema, entre partes, de acto nulo.

Ejemplo de contrato DOS

B, (que adquirió la finca de A por contrato UNO, nulo), transfiere su derecho a C, quien, a su vez, registra. Según las reglas generales del Código Civil, esta segunda transferencia es imposible, porque B, al ser nulo su contrato de adquisición (contrato UNO), no era dueño del derecho y por tanto no podía transferirlo. Pero conforme al principio de la fe pública registral (Art. 3007), C está protegido, si se llenan los requisitos que ya he señalado. Así, B ha vendido a C, válidamente, un derecho que en la realidad jurídica no le pertenecía. Este efecto de la fe pública registral se asemeja (por aquello de que se cree en lo que se ve), a la eficacia de la posesión para los muebles y está basado en la confianza que C tuvo en el contenido del asiento. El contrato DOS es problema de dominio y protegido no sólo entre partes sino "erga omnes".

ESQUEMA

Registrado CONTRATO UNO: (Del Art. 3006) de A a B	{	nulo, rescindible, anulable, inexistente, revocable, resoluble, ineficaz, "inter partes" solamente.
--	---	---

CONTRATO DOS:
(Del Art. 3007)
de B a C
(registrado)

- I.—De buena fe, oneroso, protegido contra la ineficacia del contrato UNO.
- II.—De buena fe, gratuito, sin tal protección.
- III.—De mala fe (conoce causas o título anterior no registrado), sin protección, sea oneroso o gratuito.
- IV.—Violando ley prohibitiva o de interés público. No sólo no protegido, sino no registrable, (Art. 3021 Frac. IV Proy.) sea oneroso o gratuito.

Antes de seguir adelante, aclaro que la interpretación de los artículos 3006, 3007 y demás relativos del Código Civil la basaré en sus antecedentes legislativos españoles y en las doctrinas de los autores de España, pues es bien sabido que la parte de nuestro Código Civil relativa a hipotecas y a Registro Público está prácticamente copiada de las leyes de ese país; y si es verdad que el punto de partida de éstas es la revolucionaria ley de 8 de febrero de 1861, que fue inspirada a los españoles, según propia confesión de Luzuriaga, autor del anteproyecto, por el proyecto de ley de 1827 del cantón de Ginebra, basado a su vez en legislaciones alemanas, también es cierto que de entonces acá, se pueden seguir paso a paso las distintas reformas e innovaciones introducidas por los españoles, viéndose claramente cómo todas ellas están fundadas en las autorizadísimas opiniones de tantos autores ilustres que han consagrado su vida entera a estos estudios. Es claro que tales jurisconsultos no se han olvidado de comparar el suyo con los derechos positivos extranjeros y han tenido siempre presentes los progresos mundiales —y desde luego también los alemanes— sobre la materia. La doctrina de los principios hipotecarios que inspira nuestras leyes, puede considerarse, entonces, española, aunque no sea ciento por ciento original de los españoles; y si no concuerda exactamente con la alemana, no quiere decir que sea una mala copia de ésta, sino que en España tuvo un desarrollo a la española, que, por cierto, debe ser motivo de verdadero admiración (4).

La cuestión más debatida y de la cual derivan en México muchos errores y contradicciones, así como la discusión de si procede o no suprimir la ya famosa última frase del segundo párrafo del artículo 3007, es aquella de si la protección de este artículo debe otorgarse aún en el supuesto de que la causa de invalidez del contrato UNO sea la nulidad absoluta o la inexistencia.

El fantasma de la suplantación de persona y de la falsificación del título, **persiguió** durante algún tiempo, en los albores de la elaboración de esta teoría, en España, a los intérpretes y expositores; y tras

(4) Esta aclaración se hace porque al hacerse la crítica de la labor de la Comisión, se dijo que las ideas que prevalecían sobre la materia eran una mala copia de las alemanas.

de muchas discusiones, llegó a uniformarse el criterio en el sentido de que había que **proteger al tercer adquirente a título oneroso y de buena fe, contra cualquier tipo de invalidez** que pudiese afectar al derecho de su transferente registral ⁽⁵⁾.

Se decidió, y con razón, que si se trataba de fortalecer la institución del registro con vistas a la mayor garantía del tráfico, tal finalidad no se lograría si se empezaba a hacer nugatoria la protección registral con toda clase de cortapisas.

Romero Ortiz, citado por de la Rica, afirma que los que no habían entendido el precepto "legaron a creer que la ley exponía a graves peligros... porque el propietario podía ser despojado... si otro falsificaba su título". Y este último autor agrega que para satisfacer a quienes así opinaban, se creó el sistema de notificaciones. Dice adelante: "Sin embargo, sea por la buena fe que generalmente preside la esfera contractual, sea por el santo temor al Código Penal... el procedimiento de notificación no llegó a tener vida práctica. La reforma, al suprimirlo, no hace sino seguir la corriente y recoger las lecciones de la experiencia."

Se habló en la sesión anterior de las monstruosidades y latrocinios que se cometían al amparo de la fe pública registral; de que ésta abandonaba los principios de justicia por un principio de seguridad; que por proteger a "un tercero" se sacrificaba y se despojaba al propietario que con esfuerzo y sacrificio había logrado adquirir un derecho que consideraba intangible por estar registrado.

Aunque es innegable que existen razones, y muy buenas, para hacer todas estas afirmaciones. ¿Quién no vé que con el mismo derecho, con tan buenas razones y quizás con mejores argumentos puede hacerse la defensa de la posición opuesta?

En efecto, los principios hipotecarios no se idearon para proteger al falso titular registral, sino al verdadero titular. ¿A quién, sino a éste, protege el principio de legitimación al establecer que el derecho registrado se presume que existe y que pertenece al titular? ¿A quién sino al verdadero titular protege el principio del tracto sucesivo, derivado del principio de consentimiento, que protege al titular registral (no al tercero) contra todo título posterior que no haya sido consentido por él?

Todos los principios hipotecarios son de seguridad, **precisamente** porque garantizan el derecho del legítimo titular; y no porque se den

(5) El artículo 3007 de nuestro Código Civil no es una excepción. Es, por lo contrario, la aplicación de una regla: registralmente debe protegerse al tercero registral de buena fe, o sea a quien basado en la confianza del asiento registral, contrata confiadamente con el que con fundamento cree ser su único causahabiente posible. Ver los artículos 2242, 2184, 2057, 2235, 2164, 3017, 3018, 2270 y otros, en los que invariablemente se concede la protección al tercero **de buena fe**. No hay preceptos que digan que si se trata de inexistencia o nulidad absoluta de nada sirve la buena fe. Por eso suprimí la única frase que tenía esa pretensión.

casos excepcionales, —y ya vimos cómo y a qué grado condicionados, de protección a terceros adquirentes de buena fe, basados en inexactitudes del registro, vamos a tener derecho de afirmar que el principio de fe pública registral olvida la justicia o que favorece el fraude con el pretexto de la seguridad jurídica.

No cabe duda de que basta meditar sobre algún caso hipotético cualquiera, para que poco a poco vaya haciéndose la luz.

Veamos: ¿Hay algún caso, uno sólo, en el que la ley proteja al que comete un fraude? NO. Categóricamente respondo que no. El protegido, en el caso hipotético que nos ocupa, es el adquirente de buena fe, o sea, aquél a quien se ocultó el fraude; pero el autor de éste sufrirá siempre el peso de las sanciones penales y civiles que sus actos hayan provocado.

Si enfocamos la cuestión desde el punto de vista del interés del verdadero titular del derecho en la realidad jurídica, o sea del transferente A en el contrato UNO, se pueden dar varios casos: I.—La causa de la invalidez no es el fraude. Entonces, el caso está fuera del punto a discusión. Y no hay que olvidar que esta hipótesis se dará con mucha mayor frecuencia que la del acto fraudulento ya que sus causas pueden ser muy variadas y no existe el temor a la sanción penal; II.—A es víctima de fraude, y entonces: A.—Su asiento no ha llegado a ser cancelado, sea por falta de tiempo o porque el calificador rechazó la inscripción. Conserva todas sus acciones y por tanto los principios de consentimiento y de tracto lo han protegido; B.—Su asiento se canceló. En esta hipótesis pueden presentarse varios casos: a).—Del registro aparecen las causas de invalidez. Queda protegido el verdadero titular A, y no C, el adquirente de B, titular semiaparente pero falso; b).—Las causas de ineficacia no aparecen del registro, pero C, adquirente, no es de buena fe. Queda de nuevo protegido A, verdadero titular; c).—Las causas de ineficacia no aparecen del registro, pero C, adquirente, de buena o de mala fe, lo fué a título gratuito. Sigue A siendo protegido; d).—Las causas de ineficacia son ocultas, y B, falso titular, transmite a C, tercero adquirente de buena fe, a título oneroso. Aquí sí queda protegido registralmente C; pero hay que considerar todavía que: **primero:** si B, falso titular aparente, es solvente, A, aunque no pueda readquirir el derecho transmitido a C, ejecutará a B y no sufrirá merma alguna económica en su patrimonio; y **segundo:** si B es insolvente, A quedará despojado total o sólo parcialmente, —según el grado de insolvencia de B—, de su derecho.

¿No es verdaderamente asombroso que habiendo analizado así la cuestión podamos, ahora, concluir sin género de duda que el caso de suplantación que tanto ha preocupado a los campeones de la Justicia es remotísimo, y que de las hipótesis imaginadas todas, menos la última, resultan en favor de la traída y llevada víctima de la fe pública registral? ¿No es admirable constatar que para que A merezca ser defendido se necesita que la causa de invalidez sea el remoto fraude, que su asiento no se haya cancelado, que si se canceló, las causas de

invalidez no aparezcan del registro, que además, el tercer adquirente lo sea de buena fe, que también lo sea a título oneroso, y que por fin B, contraparte de A, sea insolvente? ¿Habrà alguien que pueda necesitar menos ayuda que A, esa víctima que ya nos resulta ser un niño mimado?

Yo suplico a quienes esto escuchen, que excusen mi prolijidad; pero este punto, que yo creí agotar en un párrafo, se está convirtiendo en una fuente copiosa de argumentos en favor de un concepto amplio, firme y decidido, de la fe pública registral.

Tenemos a la mano otros argumentos, aunque los esgrimidos hasta ahora basten para cimentar sólidamente nuestra tesis.

Algunos de estos argumentos los vamos a enderezar contra los que afirman que se sacrifica la justicia por un principio de mera seguridad de tráfico. Mal se hace en afirmar que el principio de la fe pública registral olvida, abandona al verdadero dueño de un derecho, para favorecer a la comunidad con el pretexto de una seguridad colectiva. Si nos concretamos a contemplar el peor de los casos, que ya sabemos es remotísimo, de que el verdadero titular sufra menoscabo en su patrimonio como consecuencia de un fraude, veremos que nos encontramos en esta situación: desde luego, nunca será protegido, —sino castigado—, el autor del fraude. Eso, es hacer justicia. Después, veremos que estamos en presencia de esta disyuntiva: deseamos proteger a A, titular verdadero, despojado por B; pero si lo protegemos, entonces perjudicamos a C, adquirente de buena fe, a título oneroso; y al hacerlo, lo despojamos del precio (pongamos por caso) que pagó por el derecho registrado. Como lo que perdería A sería el mismo derecho que adquirió C, resulta que la merma económica que pueden sufrir A y C es equivalente en dinero; por lo tanto, el mismo grado de injusticia se cometería al proteger o al perjudicar a uno o a otro. ¿Por quién nos decidiremos? Indudablemente por C, ya que al protegerlo a él protegemos a toda la sociedad y sentamos un principio tan sabio que, como ya vimos, protege, a la vez que al tráfico jurídico, a los verdaderos titulares, salvo los casos muy raros de excepción.

Podemos decir a nuestros impugnadores: tú quieres la justicia sólo para uno, yo para el tercero y para la sociedad; tu sistema se mueve únicamente en la esfera del consentimiento y beneficia a uno, perjudicando a la generalidad, y el mío atiende al consentimiento, sin perder de vista el bien colectivo, beneficia a todos y a nadie perjudica en especial, pues si irremediamente alguien ha de resultar perjudicado, hasta cierto punto es natural que ese alguien sea el que por desgracia fue víctima de un fraude. Repito: la víctima.

El peligro de la suplantación está, por lo demás, escudado por el temor a la ley penal, así como por la fe de conocimiento del Notario y por la responsabilidad de éste. Hay quienes sugieren también el establecimiento de un seguro inmobiliario. En fin, todos debemos aceptar, ya sin temor alguno, que en los casos del artículo 3007 se comprendan aun aquellos de inexistencia y de nulidad absoluta.

Si, por otra parte, hemos visto que la palabra “nulos” está empleada en los artículos 3006 y 3007 en sentido amplio, o sea incluyendo cualquier tipo de invalidez, sea por inexistencia o por nulidad absoluta o relativa, veremos que en todo caso podríamos excluir, por interpretación gramatical, los casos de rescisión, mas no los temidos de inexistencia.

Porque se trata de proteger al tercero de la posibilidad de que lo que aparece en el Registro no sea exacto; porque es **indiferente la causa de la no concordancia del registro con la realidad jurídica**; porque basta con que haya una ineficacia cualquiera; porque la fe pública registral debe ser robustecida; porque todos los sistemas hipotecarios deben tender hacia un registro de seguridad del tráfico inmobiliario; porque nuestra posición no es de extremo, sino medida, prudente, como resulta ser nuestra fe pública registral; porque hay que proteger resueltamente al que, confiado en el asiento registral, adquiere de buena fe y a título oneroso; porque en el proyecto publicado están cristalizados los principios de tracto sucesivo y de calificación registral; por esas razones y porque la fe pública registral mermada como se la quisiera a veces mermar deja de ser fe pública, y porque si sólo se piensa en fraudes, todas las leyes pueden resultar peligrosas; por todo eso, me he atrevido a ocupar la atención de ustedes durante tanto tiempo, para demostrar que es indispensable incluir dentro de la protección del artículo 3007 los casos de inexistencia y de nulidad absoluta. Por eso también les ruego me permitan citar, en abono de mis proposiciones, siquiera a tres autoridades: ANGEL SANZ FERNANDEZ (Comentario a la Nueva Ley Hipotecaria, Madrid, s.f., pág. 236): “. . . la fe pública actúa, en cambio, respecto de los casos de FALSEDAD, rescisión, resolución, etc., de los cuales sólo el primero es susceptible de ser asimilado a la nulidad e incluido en dicho precepto” (el Art. 34 de la Ley Hipotecaria, equivalente a nuestro 3007); RAMON MA. ROCA SASTRE (Instituciones de Derecho Hipotecario, Barcelona, 1945, 2a. Edición, t. I, págs. 231, 233 y 342): “Presupuestos de aplicación del Art. 34. Son los tres siguientes: b) Que la titularidad o acto adquisitivo del transferente inscrito, resulte INEXISTENTE, NULO, anulado, resuelto, rescindido, revocado, reducido o de otro modo ineficaz”; “Aunque la ley parezca más bien referirse a acciones de anulabilidad, no obstante deben comprenderse también las acciones de nulidad por razón de INEXISTENCIA y de NULIDAD ABSOLUTA”; “Bajo el concepto de actos o contratos nulos hay que incluir los que lo sean por razón de INEXISTENCIA, DE NULIDAD ABSOLUTA. . .” - **Diccionario de Derecho Privado**, Editorial Labor, Barcelona, Madrid, 1950, t. I, voz “Falso Título”, pág. 1922): “Los razonamientos expuestos dan idea de lo excepcional que tiene que resultar la posibilidad de la falsificación. En primer término ha de ser considerada como muy poco precavida y diligente la persona que adquiere una finca o inmueble urbano sin antes conocer dichos bienes; y, al conocerlos, forzosamente ha de enterarse de quién es su verdadero dueño, con lo cual se evitará el peligro de suplantación; y también constituirá un obstáculo serio la

fe de conocimiento del Notario, la calificación del Registrador, la tradición, la amenaza de una sanción por el CP, al causante de la falsedad, la responsabilidad civil del delincuente y la rígida responsabilidad que nuestra legislación impone al Notario y al Registrador. Y si a pesar de todo esto sigue manteniéndose en pie la cuestión de la falsedad, será preciso decir con Ángel Sanz y con palabras que en otro aspecto escribió un prestigioso jurista español a propósito de la LH y en defensa de la Reforma: "¿Es que no hay en nuestro país CP, personas decentes y personas solventes?" "

CAPITULO B

SUPRESION DE LA FRASE

Tras de establecer el artículo 3007 del Código Civil en su párrafo primero, el principio de protección al tercero adquirente de buena fe, el párrafo segundo dice: "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".

De lo que se ha expuesto, resulta indudable que el segundo párrafo, al hablar de contratos gratuitos, alude al contrato DOS, o sea, al protegido por el artículo; y por eso, el sentido exacto es el siguiente: "La protección establecida en este artículo no se extenderá al tercero adquirente aunque sea de buena fe, si lo es a título gratuito, NI a actos...", etc.

Luego, la frase que alude a los actos ejecutados u otorgados en violación de una ley prohibitiva o de interés público, que está unida a la anterior por la conjunción NI, se refiere, gramaticalmente, al mismo contrato DOS.

Refiramos la frase en cuestión al contrato DOS, para ver cómo esa referencia nos lleva a hipótesis o afirmaciones absurdas y a veces ridículas: a) Es absurdo, por innecesario, que el artículo diga que la protección no debe concederse a los contratos nulos; b) Es absurdo razonar, con fundamento en esa frase, de esta guisa: "para conceder la protección de este artículo es necesario llenar los requisitos consabidos", más éste, que el acto no sea nulo; c) Si el artículo 8o. del Código Civil dice que los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público son nulos; si los artículos 2224, 2226, 2227 y otros, preceptúan que ni los actos inexistentes, ni los nulos absoluta o relativamente, deben producir efectos o ser protegidos; si los artículos 3006 Frac. II y 3021 Frac. IV del Proyecto de Reformas publicado, dicen que el registrador denegará la inscripción de los actos que sean contrarios a las leyes prohibitivas o de interés público; si el 3008 del mismo Proyecto establece que la inscripción de tales actos no los convalida; si todos sabemos que un acto que va contra las leyes prohibitivas y de interés público **no debe** registrarse. ¿Para qué repetirlo precisamente en el Art. 3007 o para qué decir (que eso es lo que dice) que si se registra no será protegido?; d) Si las causas de nulidad del acto son manifiestas, el contrato no se registrará y entonces no hay para qué decir que no queda protegido; y si por error se re-

gistra, no estará protegido porque las causas de nulidad sí “aparecen claramente del mismo Registro”; e) Si las causas son ocultas, el registrador tendrá que registrar (con frase o sin ella) porque no sabe que el acto es nulo; f) Si la frase afirma que la protección no debe cobijar a actos nulos ¿no es infantil, creer o afirmar que al suprimirse, deberá entenderse que sí debe registrarse o que sí debe ser protegido el acto nulo?; y g) Si el contrato nulo se registra, es, de todos modos, imposible protegerlo porque no se ha llenado el requisito número dos consistente en “adquirir del titular aparente”, ya que el contrato nulo nada le transmite y no se convalida por la inscripción.

¿Puede caberle aún la duda a alguien, de que la frase suprimida, referida al contrato DOS no era (es, puesto que aún está vigente) un pegoste que lleva al error o al absurdo?

Y el resultado de mantener una redacción inadecuada fué, naturalmente, que nadie entendía lo que la frase suprimida quería decir; pero como era necesario darle un sentido, la frase de marras fue la causa de que se cometiera el más grave y trascendental de todos los errores, y entonces, **A PESAR DE QUE CONCEPTUAL Y GRAMATICALMENTE LA FRASE ESTÁ COMO YA VIMOS, REFERIDA AL CONTRATO DOS, LOS INTERPRETES LA REFIRIERON AL CONTRATO UNO.**

Y referirla al caso del Art. 3006 como se desprende de las anteriores explicaciones, es absurdo e imposible, pues por el texto mismo del artículo, por la naturaleza de la protección que se otorga, por la unanimidad de todos los autores, por la interpretación gramatical que obliga a ligar la frase de violación de ley prohibitiva con la de contratos gratuitos; por todo ello, y especialmente por lo que sí es la Fe Pública Registral, no hay más remedio que referir la frase al contrato DOS, del Art. 3007, sin lo cual el precepto no tendría sentido.

No se puede, pues, afirmar que el Art. 3007 no protege al adquirente del contrato DOS, si el contrato UNO es inexistente o absolutamente nulo, y fundar semejante argumento en esa frase inadecuada, vaga, inútil, peligrosa, y que no ha servido ni podrá servir nunca para regir siquiera el contrato DOS, para el cual estaba destinada.

Por lo que hace a que éste es un caso que constituye excepción al principio de sucesión, según el cual el causahabiente sólo adquiere derecho si existía el de su causante, todos sabemos que desde el Derecho Romano podía el acreedor pignoraticio enajenar la prenda para pagarse su crédito, convirtiéndose así en propietario, al adquirente, no obstante no serlo él mismo. En el derecho moderno se conoce la adquisición derivada del no titular (debe entenderse titular real, pues el enajenante, en nuestra hipótesis, sí es titular registral aparente); y dice ENNECCEROS que a virtud de la fe pública el contenido del registro se considera exacto a favor del adquirente, a menos que exista un asiento de contradicción de la exactitud, o que el adquirente **conozca** la inexactitud.

Señores abogados, no despreciemos el estudio del Derecho Registral. Ya vemos que eso no se puede hacer.

CAPITULO C

EL NOMBRE DEL PRINCIPIO

Fe, en sentido corriente de creencia en lo que no se vé —actitud pasiva—, expresa una idea no sólo distinta sino casi opuesta a la que expresa "Fe Pública", sea notarial, registral o de otro tipo; pues si la primera indica una disposición libre de ánimo, la fe pública, en cambio, constituye un imperativo jurídico que obliga a estimar como auténticos los hechos a ella sometidos. Fe pública no es creencia o convicción; es verdad oficial, pública, que se impone y a todos obliga coactivamente, trátase de simples particulares, de litigantes, de funcionarios administrativos o de jueces y magistrados. Es por eso que la fe pública registral supone la exactitud e integridad del asiento, es decir, del derecho del titular aparente registral, que generalmente es el real.

Si tan bien y de manera tan técnica expresa la fe pública registral la idea que encierra, no se vislumbre motivo para cambiar su denominación, especialmente por la que se sugiere de "Protección Registral a Terceros" que es equívoca dados los diferentes tipos de protección registral que existen y las muy variadas connotaciones que desde puntos de vista ajenos al registro inmobiliario se dan a la palabra "tercero".

Yo creo que mientras no hayamos dado forma a una teoría mexicana de la fe pública registral, no estamos en aptitud ni es oportuno intentar cambiarle el nombre a la que hemos recibido de España.

CAPITULO D

NUEVO TEXTO LEGAL PROPUESTO

El texto que se ha propuesto en la Barra para substituir al del Art. 3007 del Código Civil, es copia, con variantes, del segundo párrafo del Art. 34 de la Ley Hipotecaria Española de 1944 ya derogada. El precepto español decía (pues quedó reformado por la Ley de 1946):

“La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

“El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelve el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

“La buena fe del titular inscrito se presume siempre, mientras no se pruebe lo contrario.

“Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.”

Ignoro si el autor del proyecto tiene la intención de conservar el párrafo primero cuya redacción es exacta a la de nuestro artículo 3006 y al antiguo 33 español; pero como manifestó que lo colocaría en otro lugar, ello hace suponer que conservará su acomodamiento actual; y concediendo que el lugar de colocación no cambiará su sentido o alcance, ocupémonos, por ahora, del párrafo segundo.

A menos de que esté yo en un error ⁽⁶⁾, las alteraciones que se sugieren al texto español, son las siguientes:

I.—Que se suprima la frase “a título oneroso”, lo cual, aunque es gran error, no es tan grave como pudiera parecer, ya que se hace la salvedad de los contratos gratuitos más adelante. Los españoles, al decir “El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso...” expresan en la forma más clara y concisa lo que desean. Ellos también experi-

(6) Por desgracia no he logrado conseguir la versión magnética de las reuniones que precedieron a mis exposiciones; y espero que ésta explique por sí sola el caso.

mentaron el precepto en la defectuosa forma que nosotros lo padecemos en la actualidad ⁽⁷⁾, y por eso lo corrigieron tan felizmente. En el texto propuesto, esa frase se suprime, para decir en el segundo párrafo: "Lo dispuesto en este precepto no se aplicará en los casos siguientes: I.—Cuando la adquisición se debiera a un acto o contrato gratuito". Es evidente que la idea magistralmente expresada por los españoles queda incompleta y confusa con la redacción propuesta, no sólo porque se vuelve al defectuoso giro de "lo dispuesto en este precepto" (que es, entre otras, una de las causas de que se confunda el contrato UNO con el contrato DOS), sino porque después se agrega: "cuando la adquisición se debiere a..." lo que induce a error, de nuevo, a los que dudan de cuál adquisición es la que debe regirse por esa fracción. A esto, agréguese que la desafortunada frase, de hecho, viene a eliminar el párrafo tercero del transcrito Art. 34 que de manera muy técnica fija de una vez por todas la situación del adquirente a título gratuito.

II.—El precepto español habla de adquisición de un derecho "de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo" y en la modificación propuesta se habla de la "persona que en el Registro aparezca como titular de él". También es poco feliz esta substitución puesto que independientemente de que el transferente sea titular del derecho es indispensable que tenga facultades (que aparezcan del Registro) para transmitirlo. De modo que, a menos de que exista alguna razón de peso para decidir el cambio, debe conservarse el texto español que dice más y lo dice mejor, porque ¿qué cosa es una persona "que aparece en el Registro con facultades para transmitir el derecho" sino el titular registral con derecho a transferir?

III.—Casi estoy dispuesto a aceptar la tercera alteración propuesta y lo que no me explico es que haya sido sugerida por quienes propugnan por que no se incluyan en la protección los actos derivados de un titular que haya adquirido por acto inexistente o nulo de pleno derecho, siendo así que la frase "aunque después se anule, se resuelva o se declare ineficaz el de dicho titular" es mucho más amplia que la actual. Ya dije que están comprendidos dentro de la palabra "anule" así los actos anulables como los nullos de pleno derecho y los inexistentes; y por eso yo no hubiera creído necesario aclarar este punto, tanto más que de la frase actual se ha derivado la teoría a la que yo me he adherido. Como el vocablo "ineficacia" incluye las causas a que se está aludiendo, así como las de rescisión, revocación u otras, yo acepto que el nuevo artículo diga: "se anule, se resuelva o por cualquier causa se declare ineficaz..." etc.

IV.—La ley habla de que se resuelva el derecho "del otorgante", lo que en la reforma se quisiera substituir diciendo: "de dicho titular",

(7) Por supuesto que la frase que se suprimió del último párrafo y que alude a los actos que violan leyes prohibitivas o de interés público, nunca existió en la ley española.

que es menos expresivo. De substituirse la palabra "otorgante" por otra, quizás fuera mejor que ésta fuese "transferente".

V.—Se propone terminar el párrafo que se analiza con esta frase: "dentro de un período anterior (¿anterior a qué?) de diez años". De todas las alteraciones analizadas es ésta la menos afortunada. En primer lugar, si las causas NO CONSTAN en el Registro, es obvio que no constarán ni antes ni dentro del periodo de diez años. Además, la frase puede interpretarse así: "Se concede la protección si las causas no constan dentro de un período anterior de diez años; pero (a contrario sensu) no se concede tal protección si las causas constan antes; y eso es, yo supongo, lo contrario de lo que se quiso decir".

Sería lamentable que al retocar esta parte del precepto no se aprovechara la ocasión para volver a la frase de "causas que aparezcan claramente del mismo registro" y nada más.

Lo que se puede afirmar en relación con esta cuestión, es que las causas de invalidez pueden referirse ya sea al título y al asiento del adquirente del contrato UNO, que es el transferente del contrato DOS, o al título y al asiento de los causantes de aquel; y que si dichas causas son manifiestas, no funciona la protección porque falta el presupuesto de que "no aparezcan del Registro". Si se quiso obligar al tercero a examinar los asientos hasta una antigüedad de diez años, ello fue indudablemente en el supuesto falso de que uno de los efectos de la fe pública registral es garantizar la exactitud e integridad del último asiento a toda costa y a pesar de que de los anetrioros se pudiera deducir una causa de ineficacia; pero nadie ha afirmado tal cosa, ni el artículo dice que las causas deben aparecer "del asiento del transferente", sino "del Registro".

VI.—Otra de las fracciones regidas por la frase mencionada que dice: "Lo dispuesto en este precepto no se aplicará a los casos siguientes" se refiere a ciertas resoluciones judiciales; pero como no tengo presente el texto, me abstengo de opinar sobre aquella.

VII.—La última fracción regida por la repetida frase alude a los contratos o actos ejecutados u otorgados con violación de una ley prohibitiva o de interés público. Nada tengo que agregar a lo que ya he dicho a este respecto.

CAPITULO E

TEXTO QUE YO PROPONDRIA

Como lo dije en la reunión de hace ocho días, lo primero que acordamos los miembros de la Comisión, fue respetar en lo posible el texto de las reformas propuestas en el proyecto que habíamos de revisar. Estuve tentado de proponer como texto del Art. 3007, el del 34 de la Ley Hipotecaria Española; pero pensé —ahora veo que muy equivocadamente— que sería mejor, para que nadie pudiera interpretar que se deseaba revolucionar la Fe Pública Registral, conservar el texto antiguo, suprimiendo sólo lo que tenía de equivocado y yo diría, de desastroso.

Yo expresé que tras de hondas reflexiones y estudios llegaríamos quizás a la aprobación de un precepto que se asemejara al Art. 34 de la Ley Hipotecaria Española y soy de opinión que la Barra no debe tomar sobre esta materia una decisión que pudiera resultar precipitada. Si antes de agotar el estudio de una institución se aprueba un texto legal que la convierte en derecho positivo, se corre el riesgo de cometer gravísimo error. Por tanto, si hoy se ha de sugerir algún texto, yo apoyo decididamente el del Art. 34 de la Ley Hipotecaria Española, de 1946, actualmente en vigor. Ese texto, si no ha sido ahondado en su sentido y alcances por nosotros, en cambio es el resultado de las meditaciones y experiencias de los muy prestigiados magistrados, registradores, notarios y juristas de España.

Dicho artículo dice:

“Art. 34.—El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

“La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

“Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviese su causante o transferente.”