

JURISPRUDENCIA MERCANTIL

A cargo del Lic. Roberto A. ESTEVA RUIZ.

S U M A R I O

I.—*Concluye la Definición de lo que debe entenderse por “terceros”, para los efectos del Registro Público.* (1)

20.—Como hemos visto, nuestra legislación entiende por “tercero” toda persona extraña al acto o contrato respectivo. La Tercera Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, de acuerdo con esto, establece que *los acreedores quirografarios* son terceros frente a los de *derecho* real sobre un bien inmueble del deudor común; que, por consiguiente, no se afectan cuando estos últimos omiten registrar sus títulos constitutivos.

La Cuarta Sala del mismo Tribunal, además de su doctrina sobre el registro de los nombramientos de los síndicos (que hemos citado en el primer artículo del presente comentario), acepta y rechaza sucesivamente la tesis de la Tercera Sala. En sentencia de 3 de marzo de 1938 (*Josefina Arce de Moreno*, en autos acumulados seguidos por la *Sucesión de Carlos R. Mercado* en contra de *Manucl Arce*) reputa “terceros” a todos los ajenos al acto o contrato que debiera registrarse, aunque deja a salvo las excepciones de los causahabientes a título universal o particular; en lo cual coincide con aquella otra Sala. (2) Pero

(1) Ver esta REVISTA, página 341 del Tomo I, número 3 (junio a agosto de 1939).

(2) y (3) *Anales de Jurisprudencia*, página 861 del Tomo XXII, número 6 (septiembre de 1938), y página 892 del Tomo XXIV, número 6, (marzo de 1939).

posteriormente, en sentencia de 13 de febrero de 1939 (Juicios sumarios acumulados, promovidos por la Sucesión de *Carlos R. Mercado* en contra de *Manuel Arce*), para cumplir la ejecutoria de fecha 22 de septiembre de 1938, por la que la *Suprema Corte de Justicia de la Nación* amparó a la repetida señora *Josefina Arce de Moreno*, se le impuso declarar que son únicamente “*terceros*” los que tienen “un derecho real sobre un inmueble”, porque la concurrencia de derechos sobre un mismo elemento determinado del patrimonio del deudor, no puede haber sino “entre titulares de *derechos reales* que gravan la misma propiedad”. (3)

21.—Esto quiere decir que la Suprema Corte reitera su doctrina sobre el punto, y que los tribunales comunes se ven expuestos a definir tesis contrarias inútilmente, con demoras perjudiciales para los litigantes, a pesar de lo que dice la Tercera Sala acerca de que, en general, no le obligan las resoluciones de la Corte, porque cada vez que surja la cuestión en un caso concreto, se impondrá necesariamente la ejecutoria de amparo; prácticamente será lo mismo que si en principio fuese obligatoria la jurisprudencia federal mencionada.

22.—En realidad, la discrepancia no es tan grande como parece. Todo depende de que al mismo tecnicismo de “*tercero*” se dan *connotaciones* divergentes. En el fondo, la Corte *no niega* que solamente tengan aquella calidad las personas *ajenas* o *extrañas* al acto o contrato, sino que define *quiénes son tales extrañas o ajenas* en los casos de concurrencia entre derechos de categoría diversa: *quirografarios* frente a titulares de *derechos reales* sobre determinado inmueble; *concurrencia de estos últimos entre sí*; o de *quirografarios con otros de igual naturaleza*.

23.—De tal modo, el problema se reduce a analizar si la base de la clasificación es o no exacta. En cierto aspecto, cabría pensar que solamente son parte de los autores del acto o contrato, *todos los demás hombres posibles* (de la sociedad nacional o de los demás países de la tierra) *son terceros*; pero habría una falacia de falsa generalización en ese razonamiento, porque *es imposible admitir la acción de todas esas gentes para desconocer o nulificar el acto o contrato, les faltaría el interés de afectación de algún derecho que les corresponda*, directa e inmediata, indirecta o tan remotamente como se quiera, a consecuencia de la actividad jurídica de los mencionados autores. El “*tercero*”

ajeno o extraño tendría que ser, y solamente podría ser la persona a quien el acto o contrato *afectasen en su interés jurídico*.

En la estipulación *a favor de tercero*, asume esta calidad *quien no interviene en el acto*; pero el acto *afecta a su situación jurídica* y, por lo mismo, *tiene interés jurídico* en ratificarlo o desconocerlo, nadie más podría tenerlo nunca, fuera del estipulante y del promitente *que son partes, no terceros*. (Artículo 1802 del Código Civil).

En la declaración unilateral de voluntad, el público *no es un tercero*, sino la entidad a quien se hace la oferta, nada más que de ese público tiene que salir *el sujeto determinado que la accepte*. (Artículos 1860 al 1881 del mismo Código).

24.—La Tercera Sala analiza detenidamente el problema (en su sentencia de 16 de diciembre de 1937, a que hemos aludido en nuestro primer artículo sobre la presente cuestión). Formula consideraciones de orden general, mediante la comparación de los textos de los códigos civiles mexicanos de 1871, 1884 y el actual, para hacer ver que, en ninguno de ellos, se restringe a determinados terceros el efecto de la omisión del Registro. Contra la doctrina de Gómez de la Serna, que sostiene que la inscripción y sus efectos se establecen por la ley española con respecto al conflicto entre *derechos reales* exclusivamente, la Sala invoca un pasaje de Gutiérrez Fernández que, a nuestro modo de ver, es de índole diversa, aunque la Sala lo entiende en el sentido de que permite a toda persona que ninguna intervención tuvo en el contrato mismo hacer valer la falta de registro de este último. Las citas de otros autores (Mateos Alarcón, Laurent, Mourlon, Colin y Capitant, Morel y Terry) son más discutibles todavía como apoyo de la doctrina de la Sala, por la sencilla razón de que: o critican la ley francesa de 1855, o comentan los textos de sus respectivas legislaciones, que no coinciden por completo con la de México, o se refieren a preceptos que ni confirman ni se oponen a la tesis de que se trata.

En las consideraciones especiales de la Tercera Sala se argumenta sobre situaciones que no afectan directamente a la cuestión, como la que se quiere fundar en la existencia o no existencia de “anotaciones preventivas” en unos, no en otros de los sistemas legislativos que compare; pero lo que alcanza mayor relieve es su afirmación de que: “El embargo *origina* y crea un *derecho real* sobre la cosa embargada”, y “*modifica el dominio*”.

En síntesis, la tesis de la Tercera Sala se apoya en dos razones principales; una, la de que *nuestras leyes mexicanas*, a diferencia de la

francesa de 1855, *no restringen en beneficio de terceros determinados* la facultad de invocar *la omisión del registro del acto o contrato que afecté a un bien del deudor común*; y otra la de que *como el embargo es un derecho real*, el conflicto que surja entre el titular de un derecho de esa especie, *no-registrado antes*, y *el acreedor quirografario embargante del bien respectivo*, es un conflicto, en todo caso, *entre acreedores de derecho real* exclusivamente.

25.—El artículo 3º de la ley francesa de 1855, es cierto que contiene una limitación que no se encuentra expresa en las leyes mexicanas: la de que 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”.

Desde luego, no es exacto, en vista de ese texto extranjero, que se favorezca solamente *a los acreedores de derecho real*, porque alude a los terceros “*que tienen derechos sobre el inmueble*”, y aunque por regla general esos terceros serán poseedores de derechos reales (propiedad, servidumbre, hipoteca), hay juristas como Planiol y Ripert que observan, acertadamente, que la misma facultad se ha de reconocer a personas que no tengan sobre el inmueble “*más que un derecho personal de goce*”, como es el caso de los *arrendatarios* por ejemplo, y algunos acreedores “*privilegiados*”, porque todos ellos tienen “*derechos sobre el inmueble*”, y la ley de 1855 no se limita a mencionar exclusivamente *a los de derecho real*, entre esos *terceros*. (LES BIENS, D. Civil Francais, tomo III, núm. 644).

Conviene observar, además, que, si se razona sobre la base de que el embargo fuese *un derecho real*, y no simplemente una restricción a la facultad de disponer por parte del dueño del bien secuestrado, implícitamente se reconoce que la concurrencia ha de existir *entre poseedores de derechos reales* sobre el inmueble de que se trate, lo cual entraña doblemente error: primero, porque la ley francesa abarca también a los poseedores de *derechos personales* sobre el inmueble (arrendatarios entre otros); y segundo, porque viene a tierra el argumento basado en que la falta de registro aprovecha *a todos los extraños al acto o contrato*, desde el momento en que se siente la necesidad de afirmar que *el embargante tiene derecho real*, con lo cual se reconoce la aplicación en México del sistema de la ley francesa, tal como se le ha querido entender y refutar equivocadamente.

26.—Una cosa es que haya acreedores de derecho personal *que no tengan derechos sobre el inmueble*, y otra cosa es que solamente queden favorecidos por la falta de registro los acreedores *con derecho real* sobre ese inmueble, ya que cabe una tercera situación posible, como la que señalan Planiol y Ripert respecto de los *locatarios*.

Sin ir más lejos, la fracción III del artículo 3002 del Código Civil Mexicano del Distrito y de los Territorios Federales, dice así:

“Art. 3002.—Se inscribirán en el Registro :

“III.—LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres...”

Esto indica que el arrendatario TIENE DERECHO SOBRE EL INMUEBLE, que su derecho queda sujeto a registro, con la sanción del artículo 3003, de que, si no se registra el contrato, “*no podrá producir perjuicios A TERCERO*, el cual sí podrá aprovecharlo en cuanto le fuere favorable”.

¿Acaso el arrendamiento CONSTITUYE UN DERECHO REAL? Lo niega la definición misma del artículo 2398. Sin embargo, *da un derecho sobre el inmueble*.

27.—El deudor está obligado a pagar a sus acreedores con todos los bienes del patrimonio que le pertenezca; esto resulta, sin lugar a duda, del artículo 2964 de nuestro Código Civil: “EL DEUDOR RESPONDE del cumplimiento de sus obligaciones CON TODOS SUS BIENES, con excepción de aquellos que, conforme a la ley, son inalienables o no embargables”.

A pesar de esa responsabilidad, que afecta al patrimonio como una universalidad, el deudor conserva la libre disposición de sus bienes, puede gravarlos, enajenarlos, consumirlos, sin que sus acreedores quirografarios, carentes de derecho real sobre el bien determinado de que se trate, pudieran oponerse, rescindir o nulificar el acto, salvo los casos de fraude o de concurso, y eso, dentro de los límites que las leyes fijan.

TROPLONG (el jurista que inspira las doctrinas que la Suprema Corte acepta), decía que el bien enajenado por el deudor, en aquellas situaciones, “*no era prenda de los acreedores*”, desde el momento en que “*habría sido enajenado en virtud de la libertad en que ellos mismos dejaron a su deudor*”, sin que tuviesen derecho a embargarlo, “supuesto

que su deudor se ha desprendido plenamente de ese bien, *por culpa de ellos que no habían retenido un derecho real sobre la cosa*". (D. Civil, Sur la Transcription en Matière Hypothécaire, núm. 146). En cambio, agregaba, "un inmueble que haya sido *embargado* por acreedores quirografarios, *sería válidamente reivindicado por un comprador anterior al embargo, AUNQUE ESTA VENTA NO HUBIERA SIDO TRANSCRIPTA*", porque el embargo *no da* al acreedor que lo practica "un derecho real sobre el bien secuestrado", solamente puede embargar "aquello de que su deudor tenga derecho de decirse propietario", es preciso que respete "los contratos por los cuales el patrimonio de éste *ha disminuído legalmente*".—Nada más que su argumento era explicación del principio en que la ley de 1855 se inspiraba, y lo que faltaría por demostrar es que ese mismo principio pueda regir donde una legislación no ha restringido los efectos de la omisión a determinados acreedores "con derechos sobre el inmueble".

Esa doctrina, lo mismo que la de los tribunales mexicanos que la admiten o que la rechazan, tiene que rectificarse en el sentido de que puede haber *derechos personales* sobre un inmueble, que cabrían dentro de la categoría de los que pueden aprovechar la omisión del registro.

Un contrato colocado dentro de las estipulaciones de plazo y anticipo que menciona nuestro artículo 3002, no podría invocarse contra el dueño del inmueble que lo haya adquirido con posterioridad al arrendamiento si este adquirente registra su adquisición antes que lo haga el contratante de dicho arrendamiento; pero quedaría obligado a respetar, por otra parte, *un arrendamiento no-registrado que ni excediese del plazo de seis años ni del anticipo de rentas por más de tres*. En ambos casos *hay derecho sobre el inmueble, nada más que en uno se requiere el registro y en otro no*, para sus efectos respecto de terceros *que tengan derechos también sobre el mismo inmueble*, trátase o no de *derechos reales*, ya que el arrendamiento los confiere *personales* solamente.

Bajo tal aspecto, cabe dudar de la eficacia del argumento *contra el embargante de un inmueble*, cuya adquisición se realice o cuyo gravamen quede constituido *antes del embargo*, aunque sin registrarse sino posteriormente al secuestro, *porque nada importa que sea personal o real derecho*, lo que interesa es determinar si tiene o no *calidad de derecho sobre el inmueble*.

28.—Hay seguramente error en la jurisprudencia de la Suprema Corte que, para atribuir calidad de "tercero" en este particular, exige

que quien no intervino en el acto que afecte al inmueble, derive a la vez sus derechos del titular, mediante una inscripción de derechos respecto del mismo inmueble, “o sea aquél que sin haber tenido intervención en el acto o contrato de que se trata, deriva sus derechos de un título QUE TIENE EL MISMO ORIGEN que el impugnado POR LA FALTA DE REGISTRO”; así como es también discutible, por igual razón, lo que afirma acerca de que sería *antijurídico* que, por haber dejado de inscribir oportunamente una escritura en el Registro de la Propiedad, el acreedor tuviese derecho para secuestrar en cobro de una obligación personal un bien que legalmente ha salido del patrimonio de su deudor, cuando ello exista comprobado por medio auténtico.

29.—Los argumentos de la Tercera Sala común son más débiles, a nuestro modo de ver, aunque en sentido contrario, que los de la Suprema Corte,

30.—EN PRIMER LUGAR dice la Tercera Sala que el sistema de nuestro Registro Público Territorial es “de *publicidad absoluta y de prioridad*”, como una consumación lógica y legalmente necesaria de tal sistema y del principio: “*el primero en tiempo es primero en derecho*”.

Desde luego, este último principio no es tan absoluto como supone la Sala. Los romanos ya hicieron distingos, como el del célebre pasaje: “*Si non dominus duobus eamdem rem diversis temporibus pignorerit, prior potior est; quamvis, si a diversis non dominis pignus accipiamus, possessor melior sit*”. (Fr. 14, D. qui potiores 20, 1). En el primer caso, es mejor derecho la *prioridad en el tiempo*; en el segundo caso, lo es la *posesión*, no la *prioridad en el tiempo* de la recepción de la prenda.

Por otra parte, *en concurso de hipotecas*, sin ir más lejos, cabe dudar de que nuestro sistema de Registro descansa sobre *aquel principio de la prioridad en el tiempo de adquisición del derecho*. El artículo 2982 del actual código civil sigue la regla romana del “*prior tempore, potior jure*” para pagarlas “*por el orden de fechas en que se otorgaron las hipotecas*” (prioridad de adquisición del derecho en el tiempo) cuando “*se registraron DENTRO DEL TÉRMINO LEGAL*”; pero deja de atender a la *prioridad en la adquisición del derecho*, para pagarlas “*según el orden en que se hayan registrado los gravámenes, SI LA INSCRIPCIÓN SE HIZO FUERA DEL TÉRMINO DE LA LEY*”.—

No hay que confundir LA ADQUISICION del derecho (se adquiere en su fecha). CON EL REGISTRO DE LA ADQUISICION; registro que puede tener lugar dentro del término que exige la ley, y entonces produce el efecto de que la PREFERENCIA, no la adquisición, de cada derecho en relación con los de los otros acreedores hipotecarios, SE DETERMINA POR LA FECHA DE ADQUISICION, o sea por la prioridad en el tiempo; inscripción que también se pudiera hacer FUERA DE ESE TERMINO, y en tal caso, LA PREFERENCIA, no la ADQUISICION, se establece POR EL ORDEN de presentación de los títulos al Registro.

No valdría decir que la PRIORIDAD EN EL ORDEN de la presentación es en realidad UNA PRIORIDAD EN EL TIEMPO, porque, por una parte, el principio invocado por la Sala se refiere A LA PRIORIDAD EN LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO, y por otra parte, según hemos demostrado, LA PREFERENCIA EN EL PAGO es cosa muy diversa de la preferencia *por razón del tiempo*, ya que la primera se funda a veces efectivamente en esta consideración *temporal*, en ocasiones EN EL ORDEN DEL REGISTRO, y en algunas situaciones especiales *prescinde la ley tanto de la prioridad de la adquisición en el tiempo, cuanto de la prioridad en el orden de la inscripción*, para atender A LA NATURALEZA del crédito (análogamente a la distinción romana relativa a la prenda, en el pasaje del Digesto que hemos reproducido anteriormente).

Por ejemplo, el artículo 2985 de nuestro Código Civil declara preferentes, *con respecto a los créditos hipotecarios registrados*, los gastos del juicio respectivo, los que se causen por la venta de los bienes gravados, los de conservación y administración de los mencionados bienes, y la deuda por los seguros de éstos mismos, créditos que pueden ser, algunos evidentemente serán siempre POSTERIORES EN EL TIEMPO, y nada digamos EN EL ORDEN DE REGISTRO, porque ninguno de los que este artículo enumera como privilegiados sobre las hipotecas es de los que deban inscribirse para producir perjuicio a tercero.

31.—EN SEGUNDO LUGAR observa la Tercera Sala que la inscripción no decide ni presupone la legitimidad del título o derecho inscripto, lo cual, a pesar de la prioridad de su inscripción, puede ser atacado por aquel a quien perjudique, y *esto es exacto*; pero no es la cuestión a debate, y además, insistimos en que *la preferencia no tiene siempre como base la prioridad de la inscripción*, sino a veces la prioridad de *adquisición* del derecho, y en ocasiones *la naturaleza de éste*.

32.—EN TERCER LUGAR considera la misma Sala que el privilegio o preferencia de crédito sustantivo (no sólo de prioridad del Registro) no puede ejercerse contra esa prioridad, “*sino anulando antes el acto mismo y su inscripción*”; con los efectos de los artículos 3007 y primera parte del 3008, *en lo cual no estamos de acuerdo*, porque acabamos de citar algunos créditos preferentes a los registrados, que deben pagarse previamente a estos otros, *sin que para ello se deba anular antes el acto contra el cual se otorga el privilegio o su inscripción en el Registro*, aunque no salgamos del derecho civil, porque en otras ramas jurídicas, la situación se acentúa más todavía: el artículo 646 del Código Mexicano de Comercio (en vigor desde 1886) declara preferentes, *con privilegio de prelación en el pago*, con respecto a las hipotecas sobre embarcaciones (que deben inscribirse en el Registro conforme a la fracción XVIII del artículo 21), *los créditos fiscales*, los gastos del *procedimiento de ejecución* y venta de la embarcación, *los salarios* de sus depositarios y guardianes, *el alquiler del almacén* donde se hayan custodiado los aparejos y pertrechos de la nave, *los sueldos del capitán y los salarios de la tripulación de la nave* en su último viaje, *las deudas inexcusables* que para ese viaje haya contraído el capitán en utilidad de la nave, *lo que se deba por materiales y mano de obra* de la construcción de la nave que todavía no hubiere hecho viaje alguno, o la parte del precio que aún no esté satisfecha a su último vendedor, *y las deudas contraídas para repararla, aparejarla y aprovisionarla* para el último viaje.

33.—EN CUARTO LUGAR sostiene la Sala que la preferencia de los derechos de *acreedor real* no-inscriptos, sobre los del acreedor *que inscribió su embargo*, se debe discutir en el proceso y forma que corresponda y atacando necesariamente “*la prioridad del registro del embargo*”, lo cual no puede aceptarse como razón de la tesis que se discute, porque es sencillamente *una expresión de la misma*, que exigiría su demostración precisamente.

34.—EN QUINTO LUGAR afirma la Sala que nuestro Código Civil decide *por la prioridad del registro* el privilegio de los embargos, porque la ley mexicana, a diferencia de la española, no determina ese privilegio por medio de las *anotaciones preventivas*, y cuando menciona a los terceros no distingue si éstos son acreedores “reales” o “personales”, argumento que es (nuevamente lo observamos) *la tesis misma que está a discusión*, que debería demostrarse y, por consiguiente, no invocarse como demostración de ella.

35.—EN SEXTO Y ULTIMO LUGAR insiste la Sala en su argumentación sobre las *anotaciones preventivas*, que la ley mexicana (artículo 3018 del actual Código Civil) limita a los contratos notariales en que se adquiera, transmita, modifique o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o en que se haga constar *un crédito* que tenga preferencia desde que sea registrado; vuelve a invocar los textos legales y a impugnar la doctrina de Troplong como ajena a nuestras instituciones jurídicas por la discrepancia entre aquellos textos y los de la ley francesa; sobre todo lo cual hemos dicho ya bastante, e insistiremos al exponer, en lo que sigue, los dos argumentos que consideramos capitales para decidir el problema.

36.—PRIMER ERROR BÁSICO DE LAS DOS TESIS EN DISPUTA.—En el fondo, la sentencia de 1877, la doctrina de Troplong, la jurisprudencia de la Suprema Corte y aun los argumentos de las Salas comunes para impugnarlas, giran en derredor de una mala inteligencia sobre lo que ha de entenderse por *acreedor quirografario*, y de la naturaleza de *su situación* ante el derecho.

a).—Cuando se leen las sentencias de la Corte y de las Salas comunes que analizamos, salta a la vista que *contraponen*, para los efectos del registro, a los acreedores de *derecho real* y a los *quirografarios*, como si éstos no pudieran tener *derechos reales* y aun *personales preferentes sobre los bienes inmuebles sujetos a registro*, según ocurre, por lo menos, con los *locatarios* con período mayor de seis años o anticipo de rentas por más de tres, *que deben inscribirse* conforme a la fracción III del artículo 3002 del Código Civil vigente.

La Corte afirma que: “los *quirografarios* no pueden tener más que UN DERECHO GENERAL DE PRENDA sobre los bienes del deudor, derecho que SE SINGULARIZA y hace efectivo durante el embargo”.

La Tercera Sala común dice: “El embargo *origina* y crea UN DERECHO REAL, sobre la cosa embargada, UN GRAVAMEN REAL SOBRE ELLA DE PREFERENCIA EN EL PAGO, puesto que modifica: el dominio... la posesión... y el goce... Luego el embargo confiere a su titular UN DERECHO REAL, modificativo de la propiedad, de su disposición, de la posesión y del goce jurídico para negarle sus efectos reales frente A LOS DEMÁS DERECHOS REALES NO INSCRITOS o inscritos POSTERIORMENTE”.

En ambas doctrinas, por consiguiente, el acreedor *quirografario* (antes del *embargo*) sería un acreedor *sin privilegio* y sin derecho a *limitar* en modo alguno *la libertad* de disposición y de consumo del deudor respectivo.

Ese concepto es falso. Los *quirografarios*, en el Código Civil mexicano actualmente en vigor (sin referirnos a los anteriores abrogados), son de varias clases, y *ejercen vigilancia* en el patrimonio del deudor para limitar sus *disposiciones y consumos*.

Hay *quirografarios* de derecho personal (artículo 2993) CON PRIVILEGIO SOBRE DETERMINADOS BIENES, a pesar de que, con respecto a ellos, carecen de *derecho real*: deuda por salvamento sobre la cosa salvada; deuda de conservación de bienes determinados; créditos por semillas, cultivo y recolección, sobre la cosecha; crédito por fletes sobre los efectos porteados si se encuentran en poder del acreedor, por hospedaje y rentas cuando se trata de muebles en poder del deudor en la casa del hospedaje o del arrendamiento; crédito por el precio de bienes muebles vendidos si no se han inmovilizado, sobre los mismos bienes. Estos acreedores eliminan a todos los *quirografarios* que no se incluyan en este capítulo y para quienes define después el código *cuatro clases de graduación*; pero, al mismo tiempo, *son preferentes* con respecto a los otros *privilegiados* que el mismo artículo 2993 menciona, porque *cada cosa determinada* tiene su afectación preferente *en favor de determinados acreedores*, aunque son de *derechos personales*.

Otros *quirografarios* (la ley les llama "*de primera clase*"), que no gozan de *preferencia* sobre aquéllos, *la tienen en cambio en relación con las otras tres clases subsiguientes*, a pesar de que no hayan adquirido *derecho real* sobre ninguno de los bienes: gastos judiciales del concurso, rigurosa administración y conservación de los bienes concursados, gastos del funeral y de la última enfermedad del deudor, alimentos fiados para la subsistencia de éste y de su familia, responsabilidad civil en la parte que la ley fija (artículo 2994).

Vienen después los créditos de la *segunda clase* que el Código especifica en su artículo 2995 (los que tuvieron derecho de pedir y no exigieron hipoteca necesaria, algunos créditos del erario que queden dentro del artículo 2980, los de establecimientos de beneficencia); los de la *tercera clase*, que son los que constan en escritura pública u otro documento auténtico (artículo 2996); y *por último*, los acreedores que, por eliminación, **NO QUEDEN COMPRENDIDOS EN NINGUNA DE LAS OTRAS CATEGORIAS PREFERENTES O GRADUALES**

COMUNES, que forman *la cuarta y última clase* (artículo 2997 y 2998: los que constan en *documento privado*; los demás que no se comprueban en las otras disposiciones legales anteriores).

De estas diversas categorías de *quirografarios* (todas con *derecho personal*) resulta que: *algunas tienen afectada una parte alicuota del patrimonio del deudor, que se hace efectiva sobre cualesquiera bienes aunque con eliminación de los quirografarios que no entren en la clase respectiva y que a la vez se incluyan en alguna de las subsiguientes ordinales, a pesar de que carezcan de derecho real alguno, de que solamente tengan la prenda general tácita sobre la universalidad del patrimonio, de igual suerte que las demás clases eliminadas; en tanto que otro grupo de quirografarios aseguran el pago preferente de sus créditos con respecto a un bien singularizado e individualizado sin necesidad de embargarlo, y sin gozar de un derecho real sobre el mismo, como resulta, por ejemplo, de que el privilegio subsiste a veces mientras se encuentre el bien de que se trate “en poder del deudor” (caso de la fracción IV del artículo 2993), o “en poder del acreedor” (caso de la fracción V del mismo artículo).*

En realidad, los acreedores de la *cuarta clase común* son los únicos que se definen por la hipótesis en que se basan las doctrinas de la Suprema Corte y de la Tercera Sala de referencia, porque esos *quirografarios de documento privado*, o de otra especie que no puedan invocar un privilegio sobre determinados bienes ni colocarse en alguna de las otras tres clases comunes *preferentes a la de ellos*, son los que solamente gozan de *una prenda general tácita* sobre el patrimonio del deudor que exige *singularizarse o individualizarse* en determinado bien *por medio del embargo*. Esto demuestra que no es la calidad de *derecho real o personal*, sino otras consideraciones, lo que determina *la preferencia en el pago*, porque incluso frente a un *acreedor hipotecario* (derecho real) *puede ser preferente otro por salarios* y por diversos títulos, no obstante que *sus derechos* sean de carácter *personal* exclusivamente.

b).—Además, *todos los quirografarios* disfrutan de la *acción pauliana* para anular los actos realmente celebrados por su deudor, cuando de tales actos resultare la insolvencia de éste, o cuando el acto fuere simulado y fraudulento (artículo 2163 al 2179 del Código Civil, en todo caso, 978 y 979 del de Comercio para el caso de quiebra); tienen *el derecho de retención* de los bienes del deudor que por determinada causa se encuentren en poder del acreedor respectivo, sin que hayan de alcanzar *un derecho real previo* ni obtener *un embargo* para ello (artículos 2662

del Código Civil, 306, 591, 740, 741, 926 al 943 del de Comercio); y por último, gozan del derecho de *dar por vencido el plazo de sus créditos*, en ocasiones se impone tal anticipación, cuando el deudor disminuye las garantías, llega a la insolvencia, o por lo menos se declara en concurso o quiebra (artículos 1959 del Código Civil en general, 2966 del mismo y 974 del de Comercio, para los casos de concurso y quiebra).

c).—La doctrina de la Corte no explica tampoco algunas situaciones de nuestra ley positiva en que se habla de *terceros* cuando de acreedores *quirografarios* se trata a todas luces.

El artículo 2034 del Código Civil declara que *la cesión de créditos* (sin distinguir entre *derechos reales* y *personales*) NO PRODUCE EFECTOS “CONTRA TERCERO”, sino desde su fecha cierta, la cual se establece sobre diversas bases: desde la *fecha de inscripción*, cuando por su naturaleza deba inscribirse en el *Registro Público*; desde su *otorgamiento*, si se hace en *Escritura Pública*; y cuando es *documento privado*, a partir de que *se incorpore* o *inscriba* en un *Registro Público*, desde la fecha de la *muerte* de cualquiera de los que firmaren, o desde que se entregue a un *funcionario público* por razón de su oficio.—¿Acaso este artículo entiende por *tercero* a las personas que tengan *derecho real*, o concreta su sentido al caso de que el crédito cedido sea *de derecho real* y no *de derecho personal*?— Supongamos que un *arrendador* o un *arrendatario* ceden sus respectivos derechos a otra persona, y que el contrato es de los que deben registrarse (y lo haya sido) conforme a la fracción III del artículo 3002 del Código Civil (*derechos personales*, sin duda): ¿valdrá o no *la cesión registrada*, en presencia de la fracción I del artículo 2034, con respecto a un *comprador* o a un *acreedor hipotecario* que hayan comprado u obtenido el gravamen de la finca objeto del *arrendamiento*, con fecha anterior o posterior, PERO QUE NO SE HA REGISTRADO SINO DESPUES DEL CONTRATO DE CESION de los *derechos personales* de que se trata? Nadie puede dudar que *el cesionario* en este caso, es un *tercero* con respecto a los otros titulares de *derecho real*, y que, al contrario, esos titulares son *terceros* con respecto al *cesionario*; sin embargo, *sus derechos no son de la misma índole*, y mucho menos de carácter *real* los del *arrendamiento cedido*.—Cuando se tratase de un *arrendamiento que no deba registrarse*, pero que *se otorgó en escritura pública*, ¿valdrá o no *la cesión* con respecto al *comprador* o al *hipotecario* (si no se viola en su caso el artículo 2914, en cuanto a plazo o anticipo de rentas, según

el de la hipoteca), ya que la fracción II del artículo 2034 *le da efecto contra todo tercero?*

d).—Si penetrásemos todavía más al fondo, encontraríamos que la doctrina de la Corte supone implícitamente que los *quirografarios no son causahabientes*, o que, cuando mucho, *podrían serlo a título universal* (tesis de Baudry-Lacantinnerie, actualmente abandonada), además de inspirarse en la *concepción tradicional del patrimonio* sobre bases *subjetivas*: nada más que el análisis de estos otros aspectos exigiría prolongar demasiado nuestro comentario.

37.—SEGUNDO ERROR BÁSICO DE LAS DOCTRINAS DE LA SUPREMA CORTE Y DE LA TERCERA SALA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL.—Aparte de la confusión que dejamos señalada en el punto de vista de la naturaleza de los créditos *quirografarios* frente a los de *derecho real* (sin entrar en la controversia que hay sobre si es o no posible distinguir una de otra ambas categorías tradicionales), tanto la jurisprudencia de la Corte como la doctrina que se le opone pasan por alto *las reformas que el nuevo Código Civil* contiene en relación con el de 1884 en donde figuraban los textos que habían inspirado, con más o menos fundamento, las doctrinas de Troplong y de sus partidarios.

a).—El artículo 1436 del Código de 1884 decía :

“ En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, LA
“ TRANSLACION de la propiedad se verifica entre los
“ contratantes POR MERO EFECTO DEL CONTRA-
“ TO, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya
“ simbólica : SALVO CONVENIO EN CONTRARIO”.

b).—El actual Código, que entró en vigor en 1932, hizo la siguiente reforma de aquel precepto :

“ Artículo 2014.—En las enajenaciones de cosas ciertas
“ y determinadas, LA TRASLACION de la propiedad
“ se verifica entre los contratantes, POR MERO EFEC-
“ TO DEL CONTRATO, sin dependencia de tradi-
“ ción, ya sea natural, ya simbólica ; D E B I E N D O
“ T E N E R S E E N C U E N T A LAS DISPO-
“ S I C I O N E S R E L A T I V A S D E L R E G I S T R O P Ú -
“ B L I C O”.

c).—Salta a la vista la discrepancia del texto antiguo frente al actualmente en vigor.

Antes, CABÍA EL CONVENIO EN CONTRARIO, que condicionase la translación de la propiedad por el mero efecto del contrato.

Ahora, *no se prohíbe ese convenio* (y antes hay otros preceptos del Código, como el artículo 2312, *que lo permiten* seguramente, con más claridad que el Código de 1884); pero, *en lugar de la frase que lo autorizaba* en esta norma sobre los efectos generales del contrato en cuanto a *enajenación de cosas ciertas y determinadas*, se ha insertado la de que, PARA LA TRASLACION DE LA PROPIEDAD de esas cosas, DEBE TENERSE EN CUENTA LO QUE SE DISPONE ACERCA DEL REGISTRO PÚBLICO.

d).—Ahora bien: entre las disposiciones del Código acerca de tal Registro, NO ENCONTRAREMOS NINGUNA QUE IMPIDA LA TRASLACION de la propiedad por el mero efecto del contrato ENTRE LAS PARTES (para lo cual hubo en el Código anterior, y los hay en el vigente, otros preceptos especiales expresos); y en cambio, EXISTEN NORMAS QUE IMPIDEN LOS EFECTOS QUE CAUSEN PERJUICIO A TERCERO CUANDO SE OMITIÉ EL REGISTRO DEL ACTO QUE DEBA INSCRIBIRSE.

El artículo 3002 *enumera los títulos sujetos a registro.*

La sanción de ese artículo es la que se establece por el 3003 en la siguiente forma:

“ Los documentos que conforme a esta ley deben registrarse
“ Y NO SE REGISTREN, sólo producirán efectos *entre quienes los otorgan*; PERO NO PODRÁN PRODUCIR PERJUICIOS A TERCERO, el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables”.

e).—Por lo tanto, debemos razonar de modo diverso, *en presencia de uno o de otro* de los dos sistemas legislativos mencionados, que han regido en México sucesivamente entre los años de 1884 y 1932.

El código de 1884 también decía (en su art. 3193), aunque con diversas palabras, que: “los actos y contratos que conforme a la ley deben registrarse, NO PRODUCIRÁN EFECTO CONTRA TERCERO *si no estuvieren inscritos en el oficio respectivo*”; pero frente a este precepto estaba el otro de que, *por el mero efecto del contrato*, se trans-

mitía la propiedad de las cosas ciertas y determinadas ENTRE LOS CONTRATANTES, SALVO CONVENIO CONTRARIO (el mencionado artículo 1436); lo cual quería decir que LO QUE CONDICIONABA LA RETENCIÓN DE LA PROPIEDAD EN EL ENAJENANTE era exclusivamente AQUEL CONVENIO modificador de la regla general del repetido artículo 1436, SIN AFECTARSE por lo mismo, POR LAS DISPOSICIONES RELATIVAS AL REGISTRO PÚBLICO.

Contrariamente a tal sistema, el actual Código de 1932 previene que LAS DISPOSICIONES DEL REGISTRO condicionan la regla de que, por el mero efecto del contrato, SE PRODUZCA LA TRANSLACION DE LA PROPIEDAD de aquellas cosas ciertas y determinadas; y como el Registro NO ES ni hay disposición que lo diga, PARA PRODUCIR EFECTO ENTRE LAS PARTES, resulta muy claro que hoy por hoy, en nuestra ley civil, el contrato de enajenación NO PERJUDICA A TERCERO, ni para éste SE PRODUCE EL EFECTO DE LA TRANSLACION DE LA PROPIEDAD por virtud del solo contrato, MIENTRAS NO SE REGISTRA.

En otros términos: ante el Código derogado, de no existir las demás consideraciones que hemos expuesto, podría valer quizás el argumento de que, *cuando el quirografario embargaba*, podía solamente asegurar por medio de la PRENDA GENERAL TÁCITA, de que goza, LOS BIENES QUE NO HABÍAN SALIDO DEL PATRIMONIO DE SU DEUDOR, porque era evidente que el Código de 1884 *determinaba la salida del bien* POR EL MERO EFECTO DEL CONTRATO entre el deudor y enajenante y su respectivo adquirente, celebrado *con anterioridad al aseguramiento*.

Troplong afirmaba: “un inmueble que SE HAYA EMBARGADO por un acreedor quirografario, sería válidamente REIVINDICADO por un comprador QUE INVOCASE UNA VENTA ANTERIOR AL EMBARGO, aun cuando esta venta NO HUBIESE SIDO TRANSCRIPTA” (op. cit. página 303, núm. 147), porque “el comprador que no ha transcripto todavía su título ES IGUALMENTE PROPIETARIO INCONMUTABLE frente a los ACREEDORES QUIROGRAFARIOS DEL VENDEDOR” (página 302, núm. 146), las partes otorgantes de la compraventa “NO IGNORAN LOS CONTRATOS QUE HAN FORMADO, y una *promulgación* —(la resultante de la anotación en el Registro)— NO SERVIRÍA DE NADA EN LO QUE A ELLAS CONCIERNE” (página 301, núm. 144).

Pero ¿qué hubiera dicho aquel jurisconsulto (tan discutido en vida y con mayor razón después de su muerte), si en vez de la regla que determina la translación de la propiedad entre las partes, *por el mero efecto del contrato*, y que solamente *la condicionaba por un convenio en contrario* se hubiese encontrado *con un precepto*, como nuestro artículo 2014 actual, QUE CONDICIONA ESA TRANSFERENCIA A LAS DISPOSICIONES DEL REGISTRO PÚBLICO, las cuales *no establecen nada opuesto a los efectos entre las partes*, ni podrían ni deberían decirlo porque la publicidad entre ellas resulta DE LA CELEBRACIÓN MISMA DEL ACTO, que conocen sin necesidad de hacerlo público por medio del Registro, Y QUE EN CAMBIO CONTIENEN LA NORMA DE QUE NO CAUSA PERJUICIO A TERCERO el documento OMISO EN LA INSCRIPCIÓN cuando, por la naturaleza del acto, ÉSTE LA EXIJA?

38.—A pesar de que nos parece muy clara la situación en presencia de los textos legales vigentes en la actualidad, todavía podemos tropezar con una dificultad más, resultante de que, en el Código de 1932, se hizo OTRA REFORMA al de 1884, que parece *antagónica* a la que acabamos de exponer, al menos en materia de *embargos*.

a).—El artículo 3207 DEL CÓDIGO ABROGADO decía así:

“Asimismo DEBERAN REGISTRARSE las sentencias
“o actos en que se ordene la fijación de una cédula hipotecaria, UN EMBARGO, UN SECUESTRO, una
“intervención o una expropiación”.

b).—EL CÓDIGO DE 1932 hizo la siguiente reforma:

“Artículo 2993.—Con el valor de los bienes que se mencionan serán pagados preferentemente:
“IX.—LOS CRÉDITOS ANOTADOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, en virtud de mandamiento judicial, POR EMBARGOS, SECUESTROS,
“o ejecución de sentencias, SOBRE LOS BIENES ANOTADOS, Y SOLAMENTE EN CUANTO A
“CRÉDITOS POSTERIORES”.

c).—¿Qué quiere decir esto de que la PREFERENCIA exista solamente con respecto A CRÉDITOS POSTERIORES?

No puede aludir a la ANOTACION POSTERIOR, porque de un lado, eso sería un “*truismo*”, como dicen los ingleses, *que estaría regi-*

do por la regla general del Registro (artículo 3017, con la sola excepción de las “*anotaciones preventivas*”, de que trata el 3018), acerca de que las anotaciones producirán efecto “DESDE EL DÍA Y HORA en que el documento se hubiese presentado en la oficina registradora”; y por otro lado, el artículo 2993 menciona LOS CRÉDITOS POSTERIORES, no habla de LAS ANOTACIONES POSTERIORES.

Por lo tanto, parece significar que LA ANOTACIÓN *no dará preferencia* en cuanto A LOS CRÉDITOS ADQUIRIDOS O CONSTITUIDOS CON FECHA ANTERIOR a la del crédito. ANOTADO por razón de embargo, secuestro, mandamiento o sentencia judiciales, AUNQUE ÉSTE SE HAYA REGISTRADO ANTES DE AQUELLOS OTROS.

d).—Pero aun así, el precepto elimina la posibilidad de que subsistan la doctrina de Troplong, la de la Suprema Corte o siquiera la de los Tribunales comunes del Distrito Federal, porque, si es cierto que se tendría que admitir (dentro de la interpretación más favorable) la conclusión de que UNA VENTA ANTERIOR, aunque NO ANOTADA, queda exenta de afectación POR EL REGISTRO DEL EMBARGO sobre la misma finca ANTES DE QUE SE ANOTE DICHA VENTA, también es indudable que DENTRO DE LA PREFERENCIA *quedan igualmente comprendidos* UN ARRENDAMIENTO ANTERIOR (en el caso de la fracción III del artículo 3002), no menos que UN EMBARGO PRACTICADO CON ANTERIORIDAD por la misma razón de UN DERECHO PERSONAL, con fundamento en crédito meramente *quirografario*, AUNQUE SE REGISTRE DESPUÉS DEL OTRO EMBARGO, del otro secuestro, del otro mandamiento o de la otra sentencia de carácter judicial (como dispone la repetida fracción IX del artículo 2993).

e).—Lo que da esta preferencia NO ES LA NATURALEZA DEL DERECHO, no es la calidad de REAL con afectación de determinada cosa, SINO LA PRIORIDAD EN LA FECHA DE CREACION O DE TRANSMISION DEL DERECHO, lo que incluye tanto a un acreedor de *derecho real* cuanto a uno *quirografario* o de *derecho personal*, contrariamente a lo que suponen aquellas doctrinas tradicionales, que insistimos en estimar discutibles, aun en presencia del Código abrogado, porque ante el actualmente en vigor no pueden subsistir en lo absoluto.

f).—Esa situación de que trata la fracción IX, mencionada, CONFIERE CALIDAD DE TERCERO al acreedor NO ANOTADO, en relación CON EL QUE SE REGISTRÓ PREVIAMENTE; pero no es un tercero A QUIEN LE PERJUDIQUE EL REGISTRO, sino que, por lo contrario, ES TERCERO A QUIEN NO AFECTA LA ANOTACIÓN ANTERIOR, a la que de su crédito hiciere, nada más que, NO POR SER REAL SU DERECHO, sino porque LO CREÓ O LO ADQUIRIÓ CON FECHA PREVIA A LA DEL REGISTRADO, el cual puede ser de igual o diversa índole, derecho personal o real, todo ello inoperante para los efectos de la norma especial que en este instante analizamos.