

# SOBRE LA OponIBILIDAD NATURAL Y REGISTRAL DE DERECHOS REALES Y PERSONALES, EN EL DERECHO CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Claudio Hernández de Rubín



## I. INTRODUCCIÓN

Se leen trabajos doctrinales y resoluciones jurisprudenciales, de la misma forma que se escuchan algunas opiniones en las que sin más ni más se afirma que el derecho personal —a diferencia del derecho real—, no es oponible frente a terceros. ¿Realmente esto es así? ¿Qué debemos entender por oponibilidad entonces? Éstas son algunas de las principales interrogantes que guían la investigación de este trabajo. En él se analizan brevemente las nociones de derecho personal y derecho real, con el objeto de centrar la atención en la eficacia que naturalmente tienen frente a terceros, para posteriormente examinar y comparar los beneficios que el Registro Público de la Propiedad aporta a los mismos.

## II. EL DEBER GENERAL DE RESPETO

### A. JUSTIFICACIÓN TELEOLÓGICA

Una de las principales razones que justifica la existencia del Estado deriva de la necesidad de los seres humanos que conforman su sociedad, de encontrar en él las condiciones para vivir en un ambiente de paz y respeto, tanto de su persona como de sus bienes.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> El famoso Juan Jacobo Rousseau, en *El Contrato Social, principios de Derecho político*, escribió: “Encontrar una forma de asociación que defienda y proteja con la fuerza común la persona y los bienes de cada asociado, y por la cual cada uno, uniéndose a todos, no obedez-

El ordenamiento jurídico —como un elemento esencial del Estado— es el instrumento a través del cual se cumple primordialmente tal finalidad, y es así como surgen los conceptos de paz y seguridad jurídicas.<sup>2</sup>

La seguridad puede establecerse respecto de los contenidos más dispares— como muestra la historia del Derecho—; pero dondequiera que haya Derecho, reconocemos a éste por constituir una función aseguradora de que una determinada conducta, independientemente de la voluntad hostil que pueda hallar, será impuesta y realizada, y de que los comportamientos contrarios serán hechos efectivamente imposibles.<sup>3</sup>

Al deber que tiene todo sujeto de derecho de abstenerse de interferir ilícitamente en la esfera jurídica de los demás, se le puede denominar “deber general de respeto”.

## B. DESARROLLO TEÓRICO

Son muchos los doctrinarios que han analizado, desde el punto de vista jurídico, el deber general de respeto.<sup>4</sup> A continuación se analizarán las ideas

---

ca sino a sí mismo y permanezca tan libre como antes. Tal es el problema fundamental cuya solución da el Contrato social.

Las cláusulas de este contrato están de tal suerte determinadas por la naturaleza del acto, que la menor modificación las haría inútiles y sin efecto; de manera, que, aunque no hayan sido jamás formalmente enunciadas, son en todas partes las mismas y han sido en todas partes tácitamente reconocidas y admitidas, hasta tanto que, violado el pacto social, cada cual recobra sus primitivos derechos y recupera su libertad natural, al perder la convencional por la cual había renunciado a la primera”.

<sup>2</sup> Según Hans Kelsen, “cuando el orden jurídico determina las condiciones bajo las cuales la coacción, como fuerza física, debe ser ejercida, así como los individuos que deben hacerla, protege a los individuos a él sometidos contra el uso de la fuerza por parte de otros individuos. Cuando esa protección alcanza cierta medida mínima se habla de seguridad colectiva, en cuanto es garantizada por el orden jurídico como orden social... La seguridad colectiva aspira a la paz, puesto que la paz es la ausencia del uso físico de la fuerza. En cuanto el orden jurídico determina las condiciones bajo las cuales debe seguirse el recurso de la fuerza, así como los individuos que la utilicen; en cuanto establece el monopolio de la coacción por la comunidad jurídica, pacifica a la comunidad que constituye, al eliminar la amenaza de la fuerza”. (“Teoría Pura del Derecho”, Editorial Porrúa, México, 2015, pp. 50-51).

<sup>3</sup> RECASENS SICHES, Luis, *Filosofía del Derecho*, Editorial Porrúa, México, 2006, pp. 224-225.

<sup>4</sup> “Esta figura... consiste en el margen de conducta libre y respetada de que dispone un sujeto, por virtud del deber que los demás tienen de abstenerse de todo comportamiento que perturbe o haga imposible dicha esfera de holgura en dicho sujeto. Propiamente, no se debe decir que se tiene el derecho de hacer esto o lo otro..., sino que se tiene el derecho a obrar

de Eduardo García Máynez, quien lo desarrolló como el deber correlativo del derecho de libertad.

El jurista mexicano comienza su análisis a partir de los que él denominó los “principios supremos de la lógica jurídica”, a saber: A) El principio de contradicción; y B) El principio de tercero excluido.

Respecto del principio de contradicción señaló: “Dos preceptos jurídicos se contradicen cuando —en iguales circunstancias— uno prohíbe y el otro permite a un sujeto la misma conducta”.<sup>5</sup> Una aplicación de este principio sería la afirmación de que lógicamente en el ordenamiento jurídico una misma conducta, en igualdad de condiciones de espacio y tiempo, no puede estar permitida y prohibida a la vez.

Por lo que respecta al principio de tercero excluido, señaló que: “Cuando dos normas de derecho se contradicen, no pueden ambas carecer de validez”,<sup>6</sup> por lo que “la conducta jurídicamente regulada solo puede hallarse prohibida o permitida”.<sup>7</sup>

El destacado jurista mexicano nos habla de tres tipos de conductas, a saber: A) Las Ordenadas; B) Las Prohibidas; y C) Las Facultativas.

En relación a las conductas ordenadas destaca que, si el ordenamiento jurídico impone a un determinado sujeto de derecho la realización de una conducta, los demás sujetos, lógicamente, están obligados a permitir que se realice.

Declarar que un acto está permitido, equivale a sostener que puede ejecutarse en *ejercicio de un derecho*. La relación entre el deber fundante y la facultad fundada no depende del arbitrio de los órganos legislativos, sino de conexiones esenciales de carácter formal entre deber y derecho. Sea cual fuere el contenido de las normas que integran cada sistema, los deberes estatuidos por ellas son en todo caso, por necesidad lógica esencial, fundantes del derecho al cumplimiento. Así es, y no puede ser de otra suerte, porque la conexión entre el deber fundante y el derecho de cumplirlo tiene carácter apriorístico. El legislador no podría destruir tal conexión, aunque quisiera, como no puede impedir que los ángulos de un triángulo sumen 180 grados, o que la distancia mínima entre dos puntos sea la línea recta.<sup>8</sup>

---

libremente, sin ser impedido, ni molestado por los demás dentro de los límites que el orden jurídico señala...” (*Ibid.*, pp. 234-235).

<sup>5</sup> GARCÍA MÁYNEZ, Eduardo, *Introducción a la Lógica Jurídica*, Colofón, México, 1997, p. 27.

<sup>6</sup> *Ibidem*, pp. 38-39.

<sup>7</sup> *Ibidem*, p. 41.

<sup>8</sup> *Ibidem*, p. 193.

Por lo que se refiere a las conductas prohibidas, señala que, si el ordenamiento jurídico impide a un sujeto la realización de una determinada conducta, los demás, lógicamente, están obligados a permitir que se omita.

El obligado tiene el derecho de no hacer lo que se le prohíbe. En cuanto *facultas omittendi*, existe *erga omnes*, pues la ley impone a todo el mundo la obligación de no exigir al titular aquello de que debe abstenerse. Este puede hacer uso de su derecho sin necesidad de reclamar nada a los sujetos pasivos, pues basta con que no interfieran en su conducta, para que tenga la posibilidad de ejercitar pacíficamente sus facultades legales. Pero también puede oponerse a quien pretenda exigir la ejecución de la conducta prohibida. Y, en este aspecto, su derecho aparece como *facultas exigendi*. Dada la índole del correspondiente deber, la exigibilidad de éste hállase condicionada por la comisión de cualquier acto violatorio. De aquí se sigue que sólo se puede reclamar el cumplimiento si alguien pretende que el titular haga lo que jurídicamente debe omitir.<sup>9</sup>

Y en cuanto a las facultativas, que conforman el derecho de libertad de los sujetos de derecho, destaca que cuando el ordenamiento jurídico faculta, los demás, lógicamente, están obligados tanto a permitir que se realice como a que se omita una determinada conducta.

Kelsen sostiene que la posibilidad de ejecutar u omitir los actos que no están ordenados ni prohibidos es un simple “reflejo” del deber impuesto a todo el mundo de *no impedir* que se ejecuten (si el sujeto quiere ejecutarlos) ni *exigir* que se ejecuten (si no quiere ejecutarlos). De acuerdo con la tesis del jefe de la Escuela Vienesa, *no tengo el derecho* de dar o no dar un paseo, porque el hacer o no hacer tal cosa sólo implica el disfrute de una situación creada por el cumplimiento de un deber jurídico impuesto a todos los demás. ¿Pero cómo —de no existir tal derecho— podría justificarse la imposición del deber de respeto? ¿Si no estoy facultado para hacer lo que todos los demás tienen el deber de no impedir, por qué se obliga a éstos a no estorbar *lo que no tengo el derecho de hacer*? Se ha sostenido que lo único a que tenemos derecho, en relación con los actos cuya ejecución u omisión no se nos ordena ni prohíbe, es a exigir que los demás no interfieran en nuestra conducta, si no hay una norma que expresamente autorice la interferencia. Según esto, tenemos el derecho de exigir que no se nos impida pasear por un parque, pero no estamos facultados para dar el paseo, pese a la circunstancia de que todos los demás están obligados a no estorbar esa manifestación de nuestra actividad libre. Pero si no tengo el derecho de pasear por el parque, ¿cómo es que se me otorga la facultad de repudiar cualquier impedimento? Dícese que puedo jurídicamente exigir que no se me impida pasear porque los demás están obligados a no estorbarme que lo haga. De

---

<sup>9</sup> *Ibidem*, p. 195.

acuerdo con esta opinión, el derecho correlativo al deber que los otros tienen de no impedirme que pasee, no es el de pasear, sino el de exigir que ello no se me impida. *Esto equivale a declarar que tengo el derecho de exigir que otros se abstengan de impedirme que haga lo que no tengo el derecho de hacer.* A tan extraña conclusión sólo puede llegarse cuando se olvida que la facultad correlativa de la obligación universal es un derecho absoluto y que éste puede ser ejercitado sin necesidad de exigir nada a los sujetos pasivos. Cuando alguno de los obligados fala al cumplimiento de su obligación, el titular de la facultad correlativa puede exigir la remoción del impedimento. La exigibilidad del deber de respeto depende de la comisión del acto violatorio; pero el citado deber existe desde un principio, y, en este sentido, el derecho correlativo aparece como *facultas exigendi*.<sup>10</sup>

Estos mismos principios son aplicables a los derechos absolutos y relativos, de los cuales, tradicionalmente se reconoce que son especie los derechos reales y personales, respectivamente.

El de libertad puede fundarse en un derecho absoluto o en un derecho relativo, pero siempre conserva su carácter absoluto. Pongamos un par de ejemplos: el propietario de un edificio no sólo tiene el derecho de venderlo, sino el de optar entre hacer y no hacer tal cosa. El comprador de un reloj tiene el derecho de exigir que éste se le entregue y, además, el de optar entre el ejercicio y el no ejercicio de la facultad fundante. En el primer caso el derecho independiente es absoluto; en el segundo, relativo. La facultad fundada es absoluta en ambos...

La violación del deber de respeto, correlativo de tal facultad, puede asumir dos formas distintas. Si la libertad jurídica se manifiesta como ejercicio del derecho de primer grado (esto es, como *facultas agendi*), el correspondiente deber consiste en no impedir el ejercicio de la facultad fundante; si se manifiesta en el no ejercicio (esto es, como *facultas omittendi*), el deber correlativo consiste en *no exigir* el ejercicio del derecho independiente.<sup>11</sup>

### C. CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS

El deber general de respeto consiste en el deber jurídico de terceros de no interferir en la realización de cualquier conducta permitida por el ordenamiento jurídico. Sus principales características son las siguientes:

A. Es universal o general, pues se halla en la totalidad de las materias que conforman el ordenamiento jurídico. Es sujeto activo de él toda persona que pueda o deba realizar una conducta relevante para el derecho.

<sup>10</sup> *Ibidem*, pp. 203 y ss.

<sup>11</sup> *Ibidem*, pp. 210-211.

En algunas ocasiones se pasa por alto su existencia, pues al encontrarse presente en la totalidad de las relaciones jurídicas, se trata de evitar una multiplicación de los elementos de las mismas y se da por sentada su existencia. Son fuente de él tanto los derechos subjetivos de derecho público como los de derecho privado.<sup>12</sup>

B. Es absoluto, ya que los sujetos pasivos del mismo son la totalidad de los sujetos de derecho distintos a su titular.

C. Su objeto es únicamente una abstención, por lo que no cobra relevancia sino hasta el momento de su incumplimiento.

D. Es fundado porque tiene como causa cualquier conducta jurídica relevante para el ordenamiento jurídico. El deber general de respeto no genera a su vez, deber general de respeto.

E. Es de carácter extrapatrimonial, ya que no sirve como garantía en caso de incumplimiento de obligaciones, principal finalidad del patrimonio.

#### D. DIFERENCIA ENTRE EL DERECHO PERSONAL Y EL DERECHO REAL

##### 1. *Concepto de derecho personal*

Existe un amplio consenso en la doctrina a propósito de los elementos esenciales del derecho personal, definiéndolo como la facultad por virtud de la cual un sujeto llamado acreedor puede exigir de otro llamado deudor una prestación de dar, hacer o no hacer apreciable en dinero.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> “Sin embargo, no es corriente hablar, en caso de la obligación de omisión de determinadas acciones, como el de la obligación de omitir matar, robar, etcétera, de un derecho o pretensión jurídica a no ser muerto, no ser robado, etcétera. En el caso de la obligación de no hacer frente a determinada conducta correspondiente a la conducta de omisión obligatoria, se habla de “disfrutar” o “gozar” del derecho, sobre todo, se habla de goce de un derecho cuando se trata de que el obligado admita que el otro use, consuma o, inclusive destruya determinada cosa.

Pero esta situación de hecho designada como “derecho” o pretensión jurídica de un individuo, no es otra cosa que la obligación del otro, o de los otros. Si se habla, en este caso, de un derecho subjetivo, o de la pretensión jurídica de un individuo, como si ese derecho o pretensión fuera algo distinto de la obligación del otro, o de los otros, se crea la apariencia de dos situaciones jurídicamente relevantes, cuando sólo se da una. La situación objetiva en cuestión queda descrita exhaustivamente con la descripción de la obligación jurídica del individuo (o individuos) de comportarse de determinada manera frente a otro”. (KELSEN, *op. cit.*, p. 140).

<sup>13</sup> El concepto de derecho personal ha sido ampliamente estudiado por distintos doctrinarios y rebasa los límites de este trabajo hacer un análisis mayor de los elementos y estruc-

## 2. Concepto de derecho real

Por el contrario, el concepto de derecho real es sumamente controvertido.<sup>14</sup> En las presentes líneas no se pretende agotar la exposición de la totalidad de las ideas divergentes a propósito del mismo, sino únicamente abordar las de mayor aceptación con la finalidad de diferenciarlo del derecho personal.

Se propone como concepto el siguiente: facultad por virtud de la cual el titular puede aprovecharse económicamente de un bien con las limitaciones y en las modalidades permitidas por el ordenamiento jurídico, imponiendo a todos los demás un deber general de abstención.

Se señala como género próximo del concepto de derecho real el de facultad, con el objeto de destacar que se trata de un derecho subjetivo, concretamente de derecho privado.

Es común que algunos doctrinarios destaquen que dicha facultad puede ejercerse tanto: A) De manera directa e inmediata, como ocurre en los derechos reales denominados de primer grado o principales; como: B) Indirecta y mediata, como ocurre en los llamados derechos de segundo grado, accesorios o de garantía.<sup>15</sup> En estos últimos podría decirse que el aprovechamiento

---

tura de dicha figura. Sugerimos al lector remitirse a dichos trabajos. Al respecto véase DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil, Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez*, PLANIOL, Marcel; RIPERT Georges, *Tratado Práctico de Derecho Civil*, traducción de Mario Díaz Cruz, t. VI (Primera parte) y t. VII (Segunda parte), Cuba, "Cultural", 1945; GAUDEMET, Eugene, *Teoría General de las Obligaciones*; BORJA SORIANO, Manuel, *Teoría General de las Obligaciones*; RICO ÁLVAREZ, Fausto, GARZA BANDALA, Patricio y COHEN CHICUREL, Mischel, *Tratado Teórico-Práctico de Derecho de Obligaciones*.

<sup>14</sup> Para mayor información véase: DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, *op. cit.*, pp. 218-219; PLANIOL y RIPERT, *Tratado*, t. III, *op. cit.*, pp. 42 y ss.; BONNECASE, Julien, *Elementos del Derecho Civil*, traducción de M. Cajica, José, t. I, Cárdenas Editor Distribuidor, México, 2002, pp. 622-626; ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Derecho Civil Mexicano. Bienes, Derechos Reales y Posesión*, Porrúa, México, 1998, pp. 27 y ss.; GARZÓN JIMÉNEZ, Roberto y DE LA MATA PIZAÑA, Felipe, *Bienes y Derechos Reales*, Editorial Porrúa, México, 2014, pp. 17 y ss; MORINEAU, Óscar, *Los Derechos Reales y el Subsuelo en México*, UNAM-FCE, México, 1997, pp. 22 y ss.; ALESSIO ROBLES, Miguel, "Temas de Derechos Reales", Editorial Porrúa, México, 2006, pp. 13-16.

<sup>15</sup> Los derechos reales de garantía regulados por el Código Civil son:

"Artículo 2856.—La prenda es un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago".

"Artículo 2893.—La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley".

consiste en la posibilidad de realización económica del valor del bien, condicionada por el incumplimiento de una obligación garantizada.

También suele destacarse que el aprovechamiento económico que corresponde al titular puede ser tanto total como parcial. En el concepto se opta por señalar que dicha facultad consiste en aprovecharse económicamente de un bien con las limitaciones y modalidades que brinda el ordenamiento jurídico, con el objeto de resaltar que tal aprovechamiento está sujeto a múltiples posibilidades (términos, condiciones, limitaciones, modalidades, desmembramientos, accesoriedad, etcétera).

Algunos doctrinarios señalan que, en adición al titular y al sujeto pasivo universal, también existen sujetos individualizados a quienes se les imponen derechos y deberes específicos como consecuencia del derecho real.<sup>16</sup> Si bien es cierto los mismos pueden existir, al no presentarse en todo momento, no forman parte de la estructura fundamental del derecho real.

Características distintivas entre el derecho personal y el derecho real

Son muchas las características que diferencian al derecho personal del derecho real, pero las principales —y de las cuales derivan todas las demás— son las que se refieren a sus objetos y sujetos.

a) En cuanto a su objeto

1. Derecho personal

El objeto del derecho personal consiste en la conducta de dar, hacer o no hacer susceptible de apreciación económica que puede exigir el acreedor al deudor.

Derivado del carácter esencialmente bilateral del derecho, dicho objeto puede analizarse desde dos perspectivas: una activa, desde la que aparece como la facultad de exigir una conducta; y una pasiva, como el deber correlativo de dicha facultad, por virtud la cual se debe dar, hacer o no hacer.

2. Derecho real

Este objeto también puede analizarse desde dos perspectivas: una activa, que consiste en la facultad del titular de aprovecharse económicamente el bien; y una pasiva, que corresponde al deber correlativo a dicha facultad por virtud, la cual todos los sujetos distintos del titular deben abstenerse de

---

<sup>16</sup> Planiol y Rimert dicen: “En definitiva, para definir el derecho real es preciso considerar los dos aspectos bajo los cuales se presenta. En su aspecto externo, lo que se presenta es la obligación general que tiene por objeto hacer que se respete la situación del titular con relación a la cosa, obligación pasiva que puede sin embargo revestir a veces forma positiva, construyendo a los terceros a realizar una prestación...” (*Op. cit.*, p. 46).

realizar cualquier conducta que interfiera con el aprovechamiento económico del mismo.

Desde la perspectiva pasiva, el objeto del derecho real consiste en la conducta pasiva del sujeto pasivo universal, con el motivo de no interferir en el aprovechamiento económico de un bien por parte del titular.

b) En cuanto al número de sujetos

1. Derecho personal

En el derecho personal intervienen cuando menos<sup>17</sup> dos sujetos: uno activo, llamado acreedor, que se encuentra facultado para exigir; y otro pasivo, llamado deudor, que se encuentra obligado a realizar el objeto del derecho.

En todo caso, los sujetos involucrados se encuentran individualmente determinados o son determinables y dicha determinación la diferencia de todos los demás sujetos de derecho ajenos a la relación de derecho personal.<sup>18</sup>

2. Derecho real

En el derecho real existe un sujeto activo que es el facultado para aprovecharse económicamente del bien, y en contrapartida a él siempre existen una pluralidad de sujetos de derecho que tienen el deber de abstenerse de interferir en dicho aprovechamiento.

El sujeto activo siempre se encuentra individualmente determinado,<sup>19</sup> en tanto que el “sujeto pasivo” o, mejor dicho, los sujetos pasivos, consisten en el resto de los sujetos de derecho, por lo que se le denomina sujeto pasivo “universal”.

---

<sup>17</sup> Tanto en el aspecto activo como en el pasivo, los sujetos pueden ser múltiples, es decir, estar compuestos por varias personas, como ocurre en las obligaciones complejas.

<sup>18</sup> “Conocer la identidad de alguno de los sujetos de la obligación significa estar en posibilidad de individualizarlos... Por regla general desde que nace la obligación la parte deudora tiene conocimiento de quién es la acreedora y viceversa... Existen excepciones a la regla indicada. Uno de los casos más citados por la Doctrina tiene lugar ante la muerte de alguno de los integrantes originales de la obligación. Al fallecer una persona sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte se transmiten a sus herederos. Los acreedores y deudores del difunto ahora lo serán de los herederos y es muy común que temporalmente no se tenga conocimiento de quiénes son éstos... En dicho supuesto habrá desconocimiento temporal de la identidad de los sujetos de la obligación”. RICO ÁLVAREZ, Fausto; GARZA BANDALA, Patricio y COHEN CHICUREL, Mischel, *Ibid.*, pp. 13-14.

<sup>19</sup> El titular puede ser un sujeto múltiple, como ocurre en los supuestos en los que hay una cotitularidad. “Aisladamente puede observarse a un solo bien, propiedad de una pluralidad de personas... Esta situación jurídica trae consigo la copropiedad como modalidad del derecho de propiedad, o sea, la titularidad del derecho de propiedad respecto de una sola cosa ejercida a un tiempo por dos o más personas, en cuyo respectivo patrimonio está una fracción porcentual del derecho...”. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, *op. cit.*, p. 371.

En los desmembramientos de la propiedad, pueden existir sujetos pasivos individualmente determinados, pero dicha situación no desvirtúa la existencia esencial del resto de los sujetos de derecho, que constituyen el contingente pasivo universal.<sup>20</sup>

### 3. Oponibilidad del derecho real y del derecho personal

#### a) Oponibilidad del derecho real

##### 1. El Sujeto Pasivo

Recuérdese que la denominada “doctrina clásica”, atribuida a los juristas Aubry y Rau, definió al derecho real como el poder inmediato que ejerce una persona sobre un bien, susceptible de ser invocado contra cualquiera.<sup>21</sup>

Las críticas a dicha definición se originaron por la falta de referencia hecha en ella al sujeto pasivo universal, circunstancia que invitó a algunos a pensar que Aubry y Rau, equivocadamente afirmaban que la relación jurídica surgía entre el titular y el bien, pasando por alto el carácter esencialmente bilateral del derecho.<sup>22</sup>

A pesar de ello, debe tenerse en cuenta que en tal concepto sí se encuentra destacada la noción de oponibilidad, pues se prevé que dicho poder jurídico puede ser invocado contra cualquiera. Además, hay quienes afirman que por ningún motivo los juristas a quienes se atribuye la doctrina clásica desconocieron la existencia del sujeto pasivo universal.

A todo derecho corresponde una obligación. Esto ocurre incluso con los derechos reales, que impone virtualmente a las personas a quienes no pertenecen, la obligación de no intervenir en el mismo. No obstante, esta obligación general y negativa que corresponde a los derechos reales, no es el objeto inmediato de estos derechos, cuya existencia es independiente del cumplimiento de toda obligación. Los derechos personales, por lo contrario, tienen por objeto una prestación, es decir, el cumplimiento de una obligación sin la cual no podrían existir. Los ilustres autores añaden en una nota:

---

<sup>20</sup> “En los derechos reales distintos de la propiedad o de los derechos del autor, ya hemos dicho que sí existe un sujeto pasivo determinado con obligaciones de hacer de carácter patrimonial; que este sujeto es el propietario o poseedor originario de la cosa, sobre la cual constituye un determinado derecho real, entrando así en relaciones jurídicas concretas con el titular del mismo. Además de este sujeto determinado, existe el sujeto pasivo universal, toda vez que los derechos reales son oponibles a todo el mundo, valederos *erga omnes*”. Rojina Villegas, *op. cit.*, p. 137.

<sup>21</sup> PLANIOL y RIPERT, *op. cit.*, pp. 42-43.

<sup>22</sup> Marcelo Planiol y Jorge Ripert así lo manifestaron. (*Ibid.*, pp. 43-44.)

“En derecho romano, la palabra *obligatio* no se aplica más que a las obligaciones que corresponden a los derechos personales. En el lenguaje jurídico francés se usa indiferentemente la palabra *obligation*, lo mismo si el derecho correspondiente es personal que si es real.

La relación existente entre un derecho personal y la obligación correspondiente, puede ser comparada a la que une el efecto con la causa. Una relación inversa existe entre un derecho real y la obligación que le es correlativa. Se ve en el pasaje citado que Aubry y Rau distinguen dos clases de obligaciones: 1ª. Una obligación general negativa que pesa sobre todos los hombres ajenos al titular y que priva de intervenir en un derecho, cualquiera que éste sea. Solamente se encuentra en los derechos reales, pero la abstención o actitud pasiva que impone no es el objeto inmediato de estos derechos que recaen directamente sobre la cosa.<sup>23</sup>

Otro de los autores que tradicionalmente también se circunscribe en la doctrina clásica es Gabriel Baudry-Lacantinerie, quien por referencia de Julián Bonnecase, señaló:

Baudry-Lacantinerie define en la forma siguiente el derecho real y el de crédito, calificando a este último como derecho personal, para mejor caracterizarlo en su oposición con el derecho real... *b) Definición de derecho real.*—El derecho real es el que tenemos directa e inmediatamente sobre una cosa... Siendo el derecho real un derecho absoluto, la situación jurídica de su titular se impone al respeto de todos. En este sentido ha podido decirse que los sujetos pasivos del derecho real son infinitos en su número. Pero esta obligación puramente negativa, a la cual todo el mundo está sujeto a favor del titular del derecho real, a no hacer nada que pueda impedirle el ejercicio de su poder sobre la cosa, no es susceptible de valuarse pecuniariamente. A nadie puede ocurrírsele inscribir esta obligación en el pasivo de su patrimonio; al valor positivo que figura en el patrimonio del titular del derecho real, no corresponde un valor negativo comprendido en el pasivo del patrimonio de otra persona. Por ello, en la noción del derecho real, se hace abstracción de los sujetos pasivos.<sup>24</sup>

Como puede verse, aparentemente Gabriel Baudry-Lacantinerie no pasó por alto la existencia del sujeto pasivo en el derecho real, sino que consideró que, derivado de su carácter universal, el mismo debía ser abstraído.

---

<sup>23</sup> RIGAUD, Luis, *El Derecho Real, Historia y sus Teorías. Su Origen Institucional*, traducción de Xirau, J. R., Editorial Reus Preciados 6. Centro de Enseñanza Preciados 1, Madrid, 1928, p. 109.

<sup>24</sup> BAUDRY-LACANTINERIE, *Précis de Droit civil*, citado por Bonnecase, *op. cit.*, p. 40.

Como reacción a la aparente omisión de la doctrina clásica, surgieron las denominadas doctrinas personalistas atribuidas a autores como Demogue, Planiol, Ripert,<sup>25</sup> Michas y varios más, en las que equiparó la estructura del derecho real con la del derecho personal, señalando que la única diferencia entre ambos radica en el hecho de que el primero cuenta con una gran cantidad de sujetos pasivos con una obligación de “no hacer”.

A su vez, esta doctrina generó críticas y así surgió la denominada doctrina ecléctica, atribuida a la autoría conjunta de los tratadistas Marcelo Planiol y Jorge Ripert, en colaboración con Mauricio Picard, en la obra denominada “Tratado Práctico de Derecho Civil Francés”.

Estos autores afirman que, para conceptualizar correctamente el derecho real, es necesario tener en cuenta sus dos elementos, a saber: el interno, consistente en el poder jurídico —o, mejor dicho, la facultad— que se tiene sobre el bien; y el externo, consistente en el deber de abstención del sujeto pasivo indeterminado.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> En este caso se hace referencia a Planiol y a Ripert escribiendo cada uno en lo individual, pues, como se verá a continuación, posteriormente escribieron en conjunto y colaboración con Mauricio Picard y cambiaron su opinión al respecto, dando origen a la conocida como Doctrina Ecléctica.

<sup>26</sup> Estos juristas rechazaron el término Sujeto Pasivo Universal: “39. Continuación. Alcance de la concepción personalista.—Este análisis ha tenido razón de afirmar y recordar que todo derecho supone una relación entre las personas y que no puede existir una relación de orden jurídico entre persona y cosa, puesto que dar al hombre derecho sobre las cosas equivaldría a imponer una obligación a cargo de la cosa y a favor del hombre, lo cual sería un absurdo. Lo expuesto no resulta inútil con relación a ciertas definiciones demasiado simples del derecho real; pero si se continúa en el análisis se concluirá por afirmar que la obligación pasiva no es en realidad *universal*, puesto que no puede pesar sobre hombres que no han de estar nunca en relación con el beneficiario del derecho y que quizás ni formen parte de la misma comunidad jurídica. En realidad, lo que existe es una obligación de un *sujeto pasivo indeterminado*, que viene a determinarse por sí mismo cuando se opone a la reivindicación del propietario. Pero entonces, en tanto el sujeto pasivo no resulta conocido, es decir, mientras el derecho no resulta violado, no puede definirse el derecho de propiedad sencillamente por su sanción.

Quizá se otorga a esta obligación una importancia exagerada al sostener que ella basta por sí sola para constituir y caracterizar el derecho real. Es cierto que esta obligación existe, si bien resulta común a todos los derechos puesto que todos tenemos que respetar la libertad de otro y no es patrimonial puesto que no figura en el patrimonio de los individuos como un elemento del pasivo; pero esto no es bastante para ilustrarnos sobre el contenido del derecho real. La teoría así se hace abstracción de su *objeto*. No da idea de las prerrogativas, del *poder jurídico* que el derecho confiere a su titular. Y esto es tan cierto que para definir los derechos reales en particular no se habla de esta obligación pasiva universal y se insiste solamente en las prerrogativas que se derivan de dicho derecho”, *op. cit.*, pp. 45-46.

En este momento de “evolución” doctrinal, quedaron claras las características que, en lo esencial, son comúnmente aceptadas como propias del deber del sujeto pasivo del derecho real, a saber:

a) Se trata de un deber impuesto a todos los sujetos distintos del titular del derecho real;<sup>27</sup>

b) Se trata de un deber de respeto, de abstención, negativo o de no intervención;

c) No es de carácter patrimonial; y

d) En caso de incumplimiento, genera una sanción para su infractor, quien, a partir de este momento, se individualiza y distingue del resto de los sujetos que conforman el universo jurídico.

De lo anterior se desprende claramente que las características del deber del sujeto pasivo del derecho real, coinciden completamente con las características del deber general de respeto a que nos referimos al inicio de este trabajo.

No existe duda acerca de que el derecho real tiene un sujeto pasivo que debe abstenerse de obstruir el ejercicio del derecho por parte de su titular. Lo cierto es que dicho deber no es privativo o exclusivo del derecho real, sino que es compartido con el resto de las figuras de derecho, ya que se identifica completamente con el deber general de respeto.

Ésta es la razón por la cual los autores de la doctrina clásica hicieron aparente caso omiso al deber de abstención, pues consideraron que, de fondo, no es un elemento exclusivo, característico y distintivo del derecho real.

## 2. Las Prerrogativas de persecución y preferencia

La prerrogativa de persecución consiste en la facultad de exigir la restitución de la posesión del bien objeto de un derecho real, cuando dicha posesión se ha perdido como consecuencia del incumplimiento del deber general de respeto.

La prerrogativa de preferencia en los derechos reales consiste en la facultad de aprovecharse económicamente de un bien con exclusión de todas aquellas personas que tienen un grado de preferencia inferior de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.

---

<sup>27</sup> Algunos hablan de Sujeto Pasivo Universal, otros de Sujeto Pasivo Indeterminado, otros lo circunscriben únicamente a los “miembros de la comunidad jurídica cercana al titular” o utilizan expresiones equivalentes y similares. Lo cierto es que, tratándose de una construcción teórica, parece irrelevante desde el punto de vista práctico la terminología empleada, ya que, en todo caso, dicho sujeto alcanzará su verdadera importancia hasta el momento de su individualización, derivada del incumplimiento de su deber de abstención.

Las prerrogativas de persecución y preferencia no son otra cosa sino las consecuencias derivadas del incumplimiento del deber general de respeto. De hecho, se identifican con el mismo. Son la manifestación de la oponibilidad en caso de incumplimiento.<sup>28</sup>

Existen solo de modo latente en el aspecto interno del derecho real, cuando se da su ejercicio pacífico.<sup>29</sup> Cobran relevancia hasta el momento del incumplimiento por parte del sujeto pasivo universal.

...el derecho de persecución y el de preferencia no constituyen dos derechos distintos, inherentes al derecho real. Más exacto es decir que el derecho real se presenta, según las circunstancias, como un derecho de persecución, o como un derecho de preferencia. Según Aubry y Rau, el derecho de persecución, se reduce, en efecto, a la prerrogativa del titular de un derecho real, para perseguir su ejercicio sobre la cosa misma sometida a él, y contra todo poseedor o detentador de ella. También el derecho de preferencia se reduce a una prerrogativa, consistente en que al entrar en conflicto varias personas que han adquirido, en épocas diferentes, derechos reales de la misma o de diversa naturaleza sobre una cosa, triunfa el derecho adquirido, primeramente, sobre los adquiridos con posterioridad.<sup>30</sup>

#### b) Oponibilidad del derecho personal

1. Reconocimiento en la doctrina del deber general de respeto en el derecho personal

El derecho personal también produce el deber general de respeto en todos aquellos sujetos distintos del acreedor y deudor. Dicha situación no es

---

<sup>28</sup> A manera de ejemplo véanse los artículos 4° del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 2981 del Código Civil:

“Artículo 4. La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene la propiedad, y su efecto será declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y acciones en los términos prescritos por el Código Civil”.

“Artículo 2981. Los acreedores hipotecarios y los pignoratícios, no necesitan entrar en concurso para hacer el cobro de sus créditos. Pueden deducir las acciones que les competan en virtud de la hipoteca o de la prenda, en los juicios respectivos, a fin de ser pagados con el valor de los bienes que garanticen sus créditos”.

<sup>29</sup> “Dada la naturaleza de los derechos reales y en especial como derivación de un correcto análisis del papel que juega la conducta del sujeto pasivo real en la teleología de la relación, puede sostenerse que es indebido, por carecer de importancia para la ciencia jurídica, hacer referencia a los efectos pacíficos de este tipo de relaciones. En efecto, toda vez que el deudor real sólo está obligado a no impedir el ejercicio del derecho correlativo, en tanto cumpla, el derecho positivo se abstiene de regular la conducta pasiva, porque la conducta regulada es la del titular del derecho”. ALESSIO ROBLES, *op. cit.*, p. 67.

<sup>30</sup> BONNECASE, *op. cit.*, pp. 64-65.

recurrentemente reconocida, pero son varios los doctrinarios que dan cuenta de ello.

Marcelo Planiol y Jorge Ripert reconocieron su existencia como característica de todos los derechos<sup>31</sup> y al momento de comparar la eficacia contra terceros que existe en el derecho real y en el derecho personal, señalaron lo siguiente:

*2º El derecho de crédito puede invocarse contra terceros.* No nos referimos a algunos casos aislados, sino a toda una tendencia que, en presencia de las nuevas formas de la lucha económica, tiende a asegurar a los contratantes contra los actos de terceros para proteger los provechos que pudieran resultar del contrato. En derecho francés esta protección se ha realizado en una cierta medida sobre el terreno *delictuoso*. La jurisprudencia admite que el tercero cómplice de la violación de una obligación contractual puede ser declarado responsable cuando haya actuado con conocimiento de causa, aunque haya sido con ausencia de todo acto de concurrencia desleal. La jurisprudencia americana va mucho más lejos aún por este camino. Ella considera el derecho del industrial para el mantenimiento y libre desenvolvimiento de sus relaciones contractuales como un verdadero derecho de propiedad, cuya violación por los terceros da lugar a la misma sanción que protege la propiedad, a saber, el *mandamiento judicial*. Esto sorprendería a un jurista francés pues considerar el derecho nacido de una obligación como un derecho de propiedad es desconocer toda la distinción entre el derecho real y el de crédito. Pero, bajo esa confusión despunta la idea, llamada a desarrollarse entre nosotros, de que, el conjunto de relaciones de negocios de un comerciante, comprendiendo los contratos actuales o eventuales que pueda tener con sus clientes, sus proveedores y sus obreros, constituya un *bien* en el sentido económico y jurídico de la palabra, cuyo goce y disfrute deba ser garantizado igual que el goce y disfrute de una cosa corporal. Dentro de los límites muy incompletos todavía, la teoría de la *clientela* comercial y de la concurrencia desleal va penetrando en nuestro derecho. *3º Ciertas obligaciones legales pueden invocarse contra todo el mundo.* Existe un gran número de obligaciones legales establecidas de pleno derecho entre las personas, las cuales son también de carácter *universal* en su aspecto pasivo lo mismo que los derechos reales. Para mayor semejanza todavía, estas obligaciones legales tienen un *objeto negativo*...<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> “Es cierto que esta obligación existe, si bien resulta común a todos los derechos, puesto que todos tenemos que respetar la libertad de otro y no es patrimonial, puesto que no figura en el patrimonio de los individuos como un elemento del pasivo...”. PLANIOL Y RIPERT, *op. cit.*, pp. 45-46.

<sup>32</sup> *Ibidem*, pp. 50-51.

Luis Rigaud, en su famosa monografía “El Derecho Real, Historia y sus Teorías. Su Origen Institucional”, señala:

Resulta, pues, que los caracteres, de ordinario atribuidos a los derechos reales, de ser absolutos, de valer frente a “cualquiera”, y, por consiguiente, de servir de base a acciones contra sujetos indeterminados, son en cierto sentido caracteres comunes a todos los derechos y se encuentran en los derechos de crédito.

Únicamente que son necesariamente más sensibles y están más a la vista en los derechos reales que en los derechos de crédito y forman en los primeros el único aspecto personal del derecho, mientras que en los derechos de crédito hay relaciones personales especiales de acreedor y deudor, o como dice Demogue, estos derechos obligan desde dos planos diferentes, a la totalidad, de una cierta manera, y a una o muchas personas determinadas, de una manera más estrecha; y precisamente en esta obligación más estrecha consiste el lado interno, relativo, o el contenido del derecho de crédito mientras que el lado interno del derecho real reside únicamente en las relaciones del titular con la cosa.

Lo que hay que tener en cuenta es que los caracteres normales del derecho real, tales como la eficacia *adversus omnes* o “contra cualquiera”, no son caracteres esenciales a este derecho, y que pueden encontrarse en cierto grado en todos los derechos de crédito e incluso, a veces, en mayor grado en los derechos de la personalidad, por ejemplo.<sup>33</sup>

José Castán Tobeñas comparte la idea de la presencia del deber general de respeto en los derechos personales, pero para él se trata de una figura distinta a ellos, perteneciente al derecho público. Al respecto manifiesta:

Una cosa es la obligación en sentido técnico, propia exclusivamente de los derechos de crédito, y otra muy distinta el deber que incumbe a todos los hombres de respetar la propiedad de otro, que es —como dice Rigaud— una obligación de derecho público, y en modo alguno una obligación civil, ya que no tiene ningún valor pecuniario...

Más adelante, al distinguir los derechos reales de los personales, siguiendo la misma tendencia, advierte:

Por su eficacia. De la distinta naturaleza del poder que implica el derecho real y el personal, se infiere la diversa eficacia de uno y de otro. El derecho real es el prototipo de los derechos absolutos, porque puede ejercitarse y hacerse efectivo contra todos (*erga omnes*). El derecho personal o de obligación es el típico derecho relativo, porque sólo puede exigirse y hacerse efectivo de la persona del deudor.

Se ha dicho, impugnando esta doctrina, que todos los derechos se dan contra todos, pues la ley impone su respeto a todos los súbditos y que, aun en los

<sup>33</sup> RIGAUD, *op. cit.*, pp. 224-225.

derechos de obligación, además del sujeto pasivo determinado individualmente, hay un sujeto pasivo colectivo constituido por todos los asociados. Pero esta apreciación es equivocada, pues, como observa Alguer, el tercero no obligado no puede violar la obligación; si impide por la fuerza que el deudor me pague o le quita la cosa que me debe, violar la libertad o la propiedad del deudor, pero no mi derecho de crédito, que le es ajeno.<sup>34</sup>

Rafael Rojina Villegas también reconoció la existencia del deber general de respeto en el derecho personal, en los siguientes términos:

En cuanto al sujeto pasivo de los derechos reales, nos concretaremos a recordar que merced a las investigaciones de Ortolan y Planiol, se ha puesto en claro que para los derechos típicamente absolutos, como son la propiedad y los derechos de autor, sólo existe un sujeto pasivo universal. Ahora bien, este sujeto no es privativo de tales derechos absolutos, pues como explican Ortolan y Hugo Roco, existe también en los derechos relativos sólo que en éstos pierde interés ante la presencia de un sujeto determinado que reporta obligaciones concretas.<sup>35</sup>

Eduardo García Máynez también reconoce la presencia del deber general de respeto en los derechos personales, pero considera que su existencia corresponde a la protección derivada del derecho de libertad. A propósito de la distinción entre los derechos absolutos y los relativos, nos manifiesta lo siguiente:

Ciertos tratadistas consideran que entre las dos especies de facultades no hay diferencia esencial, porque las llamadas relativas tienen un lado o faceta absolutos, en cuanto todo el mundo está obligado a no estorbar su ejercicio. De acuerdo con esta tesis tendríamos que decir, por ejemplo, que, frente al derecho subjetivo del mutuante, de exigir de su deudor la devolución de lo prestado, no sólo existe el deber jurídico del mutuuario, sino la obligación universal de no impedir al acreedor el ejercicio de la *facultas exigendi*...

La existencia de los dos deberes es indiscutible, pero el error está en creer que la obligación universal de respeto es en ciertos casos correlativa de los derechos de acción o de crédito. Lo que sucede, como lo explicaremos con la debida amplitud más adelante, es que el titular de los relativos tiene, además, un derecho absoluto de libertad, que consiste en la posibilidad jurídica de optar entre el ejercicio y el no ejercicio de aquéllos.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> CASTÁN TOBEÑAS, José, *Derecho Civil Español Común y Foral*, t. II, Reus, Madrid, 1951, p. 14.

<sup>35</sup> ROJINA VILLEGAS, *op. cit.*, p. 137.

<sup>36</sup> GARCÍA MÁYNEZ, *op. cit.*, p. 189.

Otros doctrinarios mexicanos también han destacado la oponibilidad del derecho personal. Por ejemplo, Manuel Bejarano Sánchez señala:

La oponibilidad ha sido destacada como una característica esencial de los derechos reales, que se manifiesta como el poder de hacerlos valer frente a todos, *erga omnes*. Así, el titular de un derecho real de hipoteca puede hacer prevalecer su derecho respecto del dueño de la cosa hipotecada, respecto de cualquier subadquirente y en relación con cualquier otra persona.

Pero sería un error suponer que solamente los derechos reales son oponibles a los terceros, pues también los derechos de crédito constituyen una realidad que existe para ellos y que se refleja a menudo en el círculo económico jurídico de quienes no han sido partes de la relación crediticia.

La oponibilidad del derecho de crédito es fácilmente explicable y admitida en general para cierto tipo de terceros conectados con las partes, como son los acreedores de ambas, o sus causahabientes, y más discutible su reconocimiento cuando se trata de terceros completamente extraños a las partes (los llamados *poenitus extranei*).<sup>37</sup>

Este autor destaca que la oponibilidad del derecho personal se explica mayormente tratándose de “cierto tipo de terceros conectados con las partes”. Lo que ocurre es que el deber general de respeto impone una conducta negativa. Dicha conducta puede pasar inadvertida cuando el derecho personal es respetado, pero resulta clara su existencia cuando hay un incumplimiento o choca con los terceros que tienen un derecho subjetivo en conflicto.

Fausto Rico Álvarez, Patricio Garza Bandala y Mischel Cohen Chicurel, a propósito de la oponibilidad del contrato señalaron lo siguiente:

En conclusión, la oponibilidad no es una excepción al principio *res inter alios acta*, ya que no implica que una persona distinta de las partes adquiera los derechos o asuma las obligaciones derivadas del contrato. Únicamente sujeta a los terceros a reconocer los cambios jurídicos producidos por su celebración...

Por regla general los contratos son oponibles contra terceros por su sola celebración, sin que deba satisfacerse requisito alguno. Sólo cuando la Ley exige requisitos adicionales para la oponibilidad del contrato deberán observarse a fin de lograrla...

En nuestra opinión el principio de oponibilidad está más vinculado con la esencia de las relaciones jurídicas que con la materia de contratos. Es incorrecto afirmar que sólo los contratos gozan del principio de oponibilidad o que la oponibilidad es un atributo exclusivo de los contratos.

---

<sup>37</sup> BEJARANO SÁNCHEZ, *Obligaciones Civiles*, Oxford, México, 2009, p. 133.

Todos los derechos reales y de crédito, independientemente de su fuente, son oponibles a terceros por su sola existencia, excepto cuando deban cumplirse requisitos adicionales por disposición de Ley.

Es igualmente oponible el derecho de crédito del mutuante que el del afectado por la comisión de un hecho ilícito. La transmisión de propiedad de un bien es oponible tanto si deriva de una compraventa como si procede de una sucesión hereditaria.

Concluimos que la oponibilidad debe concebirse como una cualidad de las relaciones jurídicas y no como un principio de los contratos.<sup>38</sup>

#### E. EL DEBER GENERAL DE RESPETO GENERADO POR EL DERECHO PERSONAL

El derecho personal y el deber general de respeto que lo acompaña, se distinguen tanto por sus sujetos como por sus objetos.

En la estructura primaria del derecho personal intervienen únicamente dos sujetos —que pueden ser múltiples— individualmente determinados o determinables, uno activo, que se encuentra facultado para exigir, y otro pasivo, quien debe realizar una conducta.

En cambio, en el deber general de respeto existe un sujeto individualizado, titular del mismo, y un universo de sujetos pasivos indeterminados, constituido por el resto de los sujetos de derecho.

El objeto del derecho personal consiste en una conducta de dar, hacer o no hacer susceptible de apreciación pecuniaria.

El objeto del deber general de respeto consiste en una abstención, misma que no se computa dentro del patrimonio por su propio carácter universal y por no servir de garantía del cumplimiento de obligaciones.

Quienes tienen el deber general de respeto no se encuentran obligados a dar, hacer o no hacer, sino simplemente a no entorpecer que el titular del derecho personal exija o no —según sea su voluntad— la conducta que le es debida y a no entorpecer que el deudor dé, haga o no haga la conducta que debe.

El principio de relatividad —*res inter alios acta*— del contrato o hecho jurídico fuente del derecho personal no se vulnera, ya que el deber general de respeto solo impone un deber general de abstención, pero no grava con ninguna prestación o abstención patrimonial específica a un sujeto determinado.

---

<sup>38</sup> RICO ÁLVAREZ; GARZA BANDALA; COHEN CHICUREL, *op. cit.*, pp. 266-268.

El deudor del derecho personal es también sujeto pasivo del deber general de respeto dado que tiene el deber de no interferir en la elección del acreedor.

Por su parte, el acreedor del derecho personal es también sujeto pasivo del deber general de respeto dado que tiene el deber de no interferir en la conducta que realiza el deudor para cumplir su obligación.

Es distinta la conducta del obligado a “no hacer” como consecuencia de un derecho personal, de la del obligado a abstenerse por el deber general de respeto, debido a que la primera de ellas solo corresponde a uno o varios sujetos individualmente determinados —razón por la cual computa negativamente dentro de su patrimonio— y la otra corresponde al resto de los sujetos de derecho.

En las obligaciones de dar<sup>39</sup> se encuentra presente el deber general de respeto, tanto a propósito del derecho que tiene el deudor de cumplir con su obligación, como del derecho real del titular del bien involucrado en la misma.

De las opiniones doctrinales transcritas anteriormente, se nota como, a pesar de que todas ellas reconocen la existencia del deber general de respeto en el derecho personal, algunas de ellas muestran cierta resistencia a reconocerlo como parte del mismo, pues afirman que corresponde a una estructura jurídica distinta, propia del derecho público. Eduardo García Máynez, por ejemplo, sin calificar si corresponde al derecho privado o al público la identifica con el derecho de libertad.

Esa misma resistencia existió en un principio para reconocer la presencia del deber general de respeto en el derecho real. Por ello la doctrina clásica eliminó toda referencia a él en su definición y la crítica subsecuente centró sus esfuerzos en afirmar su existencia. Actualmente parece que ninguna doctrina podría negar la existencia del sujeto pasivo universal en el derecho real y que el deber de este último se identifica con el deber general de respeto. El deber general de respeto es un elemento constitutivo, intrínseco, en el derecho real.

No parecen existir motivos suficientes para negar que la presencia del deber general de respeto en el derecho personal sea de la misma manera que

---

<sup>39</sup> El artículo 2011 del Código Civil establece:  
“Artículo 2011. La prestación de cosa puede consistir:  
I. En la traslación de dominio de cosa cierta;  
II. En la entrega temporal del uso y/o goce de cosa cierta;  
II. En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida”.

en el derecho real, es decir, intrínseca, cuanto más si se parte de la idea de que por regla general siempre lo acompaña.

Independientemente de si se considera que se trata de una sola estructura jurídica o si son dos distintas, indiscutiblemente, para efectos de claridad didáctica, conviene mantener la distinción.

#### F. SOLO EXISTE PRERROGATIVA DE PREFERENCIA EN EL DERECHO PERSONAL

Como se señaló anteriormente, las prerrogativas no son otra cosa sino las consecuencias derivadas del incumplimiento del deber general de respeto. En el derecho personal no existe la prerrogativa de persecución porque el mismo tiene por objeto una conducta del sujeto pasivo. El vínculo obligacional es un ente ideal que sigue inmanentemente al deudor hasta que se extingue la obligación. No existe prerrogativa de persecución porque no existe ningún objeto material que perseguir.<sup>40</sup>

En cambio, sí existe prerrogativa de preferencia, y ésta consiste en la facultad de ser pagado con exclusión de todas aquellas personas que tienen un grado de preferencia inferior de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.

La prerrogativa de preferencia del derecho personal no se ejercita en contra del deudor, ya que éste tiene el deber de cumplir su obligación como consecuencia del derecho personal que lo vincula, y no como consecuencia de tal preferencia. En caso de que no exista conflicto entre derechos personales, la prerrogativa de preferencia no se ejercita y de cualquier forma el deudor debe cumplir su obligación.

La prerrogativa de preferencia, en cambio, sí se ejercita por el acreedor con mayor preferencia en contra de los acreedores menos preferentes o sin

---

<sup>40</sup> “Normalmente le derecho de crédito, o sea, la obligación personal, no implica el derecho de persecución, pero nosotros reconocemos que el legislador pudiera excepcionalmente incluirlo también en el contenido de dicho derecho sin transformar por ello el derecho de crédito en un derecho real lo mismo que puede excepcionalmente privar al derecho real de la acción de persecución sin modificar su naturaleza (arts. 2279, C. civ.).

Lo que es más exacto es que el derecho de preferencia puede existir en provecho de un crédito que no esté garantizado con una garantía real. En efecto, como el artículo 2093 del Cód. civ. No regula más que conflictos entre acreedores de sumas de dinero y la división no es posible con los otros acreedores, cuando un conflicto se produce entre estos acreedores, por ejemplo, entre dos personas que han recibido en arrendamiento un mismo inmueble, se aplica la regla *prior tempore, potio jure*”. (PLANIOL Y RIPERT, *Tratado*, t. III, *op. cit.*, pp. 52-53).

preferencia. Los acreedores menos preferentes tienen el deber de respetar el pago preferente de aquellos que tienen mejor prelación. Se hace oponible el derecho preferente al que no lo es.

Un ejemplo de ella lo podemos encontrar en el concurso de acreedores. Recordemos que el activo patrimonial constituye la garantía de los acreedores para el caso de incumplimiento del derecho personal.<sup>41</sup>

Como el activo del patrimonio es la garantía genérica de una persona frente a sus acreedores, para que éstos en el momento procedente puedan preservar especialmente sus créditos y hacerlos efectivos en su caso, lo ideal es que el activo supere al pasivo. En efecto, el deudor responde a sus acreedores con la totalidad de sus bienes, sean presentes o futuros. Ello es un principio general; se conoce como la “prenda general tácita del deudor.”<sup>42</sup>

Cuando el activo no iguala o supera al pasivo patrimonial, entonces el deudor se encuentra en estado de insolvencia.<sup>43</sup> Esta situación puede traer como consecuencia el concurso de acreedores.<sup>44</sup>

Al no alcanzar el activo patrimonial para cubrir la totalidad de las deudas, los acreedores entran en conflicto, ya que no serán pagados todos por igual, pues algunos de ellos tienen preferencia en el cobro de sus créditos. Los acreedores con una preferencia inferior o sin ella, solo cobrarán de manera parcial o no cobrarán en absoluto el importe de sus créditos.<sup>45</sup>

---

<sup>41</sup> Así lo dispone el artículo 2964 del Código Civil: “Artículo 2964.—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”.

<sup>42</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, *op. cit.*, p. 216.

<sup>43</sup> “Artículo 2166. Hay insolvencia cuando la suma de los bienes y créditos del deudor, estimados en su justo precio, no iguala al importe de sus deudas. La mala fe, en este caso, consiste en el conocimiento de ese déficit”.

<sup>44</sup> “Artículo 2965.—Procede el concurso de acreedores siempre que el deudor suspenda el pago de sus deudas civiles, líquidas y exigibles. La declaración de concurso será hecha por el juez competente, mediante los trámites fijados en el Código de Procedimientos Civiles”.

<sup>45</sup> Las disposiciones conducentes del Código Civil para la Ciudad de México señalan: “Artículo 2976.—Los créditos se graduarán en el orden que se clasifican en los capítulos siguientes, con la prelación que para cada clase se establezca en ellos”.

“Artículo 2977—Concurriendo diversos acreedores de la misma clase y número, serán pagados según la fecha de sus títulos, si aquella constare de una manera indubitable. En cualquier otro caso serán pagados a prorrata”.

“Artículo 2998.—Con los bienes restantes serán pagados todos los demás créditos que no estén comprendidos en las disposiciones anteriores. El pago se hará a prorrata y sin atender a las fechas, ni al origen de los créditos”.

### III. LA OPONIBILIDAD Y LA INOPONIBILIDAD

#### A. CONCEPTO DE OPONIBILIDAD

La oponibilidad es la característica general de los efectos de los hechos jurídicos por virtud de la cual los mismos deben ser respetados, salvo las excepciones establecidas en el ordenamiento jurídico.

#### B. ELEMENTOS DEL CONCEPTO

##### 1. *Generalidad*

La oponibilidad es una característica general de los efectos de los hechos jurídicos, lo que significa que ella es la regla general, y su contraparte, la *inoponibilidad*, tendrá el carácter de excepción en los supuestos en que el ordenamiento jurídico así lo disponga.

Lo anterior ya quedó demostrado en líneas atrás, cuando menos a propósito de las dos estructuras principales del derecho privado, a saber, el derecho real y el derecho personal. También se sostuvo la existencia del deber general de respeto que, por regla general, se encuentra presente en los efectos de la totalidad de los hechos jurídicos válidamente creados. Esto conllevaría la afirmación de que la oponibilidad está presente en todos los hechos jurídicos válidamente verificados.

La oponibilidad no es un derecho ni un deber, simplemente es una de las características de los derechos y deberes.

##### 2. *Caracteriza los efectos del hecho jurídico*

Por hecho jurídico se hace referencia a todas las transformaciones del mundo exterior que producen consecuencias de derecho.<sup>46</sup> De esta forma se evita tener que hacer alusión particular a hechos jurídicos en sentido estricto, actos jurídicos, negocios jurídicos, sentencias, etcétera. Como ya se señaló, la oponibilidad es una característica común a todas esas figuras.

---

<sup>46</sup> “El nacimiento de las consecuencias de derecho tiene lugar cuando la realización del supuesto jurídico... la realización del supuesto jurídico tiene lugar mediante un acontecimiento, es decir, se trata de un hecho que como tal no sólo implica una mutación en el mundo exterior, sino también trae consigo un cambio en el universo jurídico... El cambio en el mundo jurídico se da porque en virtud de la realización del supuesto por el acontecimiento de que se trate, nacen unas consecuencias de derecho no existentes antes de esa realización”. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, *op. cit.*, p. 496.

Se llegan a encontrar en la doctrina referencias distintas o incluso la discusión sobre si la oponibilidad es una característica propia de los hechos jurídicos o de sus efectos. De esta forma se discute si la oponibilidad corresponde al contrato o a los derechos y obligaciones que genera, por ejemplo.

Se considera dicha discusión superficial, ya que entre ambos —supuesto jurídico y consecuencias— existe una relación de necesidad;<sup>47</sup> por lo tanto, no pueden existir el uno sin el otro. Si bien es cierto lo estrictamente técnico sería afirmar que lo oponible son las consecuencias, cuando se habla de la oponibilidad del hecho o del acto jurídico, se está haciendo referencia a la causa generadora de las mismas y, por tanto, a la oponibilidad de todas ellas en su conjunto, sin que el problema vaya más allá de lo simple semántico.

### 3. *Consiste en gozar del deber general de respeto*

La consecuencia de la realización de cualquier hecho jurídico es la creación, transmisión, modificación, extinción, declaración y/o reconocimiento de derechos y deberes. Por regla general, todas esas consecuencias irán acompañadas de la protección del deber general de respeto, y en ese sentido, son oponibles.

## C. LA INOPONIBILIDAD

La inoponibilidad es la ineficacia por virtud de la cual los efectos de un hecho jurídico (al que se puede llamar sancionado o inoponible), dejan de surtirse exclusivamente en lo que perjudiquen a los efectos de otro u otros hechos jurídicos (a los que se puede llamar protegidos).

## D. CARACTERÍSTICAS

### 1. *Excepcionalidad*

La regla general es que los efectos de todo hecho jurídico se benefician con la protección del deber general de respeto, por lo tanto, la inoponibilidad

---

<sup>47</sup> “Siguiendo el paralelo entre ley natural y norma, Fritz Schreier habla de la ley de causalidad jurídica, que puede expresarse así: no hay consecuencia jurídica sin supuesto de derecho. O, en otra forma: toda consecuencia jurídica hállase condicionada por determinados supuestos”. GARCÍA MÁYNEZ, Eduardo, *Introducción al Estudio del Derecho*, Editorial Porrúa, México, 2008, p. 174.

constituye un régimen de excepción, pues por virtud de ella el hecho jurídico sancionado o inoponible pierde los beneficios del mismo.

Los motivos por los cuales se establece dicho régimen de excepción son variados. La decisión en principio corresponde al legislador, quien toma en cuenta la seguridad jurídica para privar a un hecho jurídico de los efectos que naturalmente le corresponden.

La razón por la que se impone a un hecho jurídico el régimen de excepción de la inoponibilidad deriva de la necesidad de generar un bien mayor, consistente en brindar seguridad en el tráfico jurídico, protegiendo a los terceros que contratan y/o realizan sus actividades jurídicas fundándose en la apariencia.

Cuando una persona genera o es responsable de la subsistencia de una apariencia jurídica falsa, se le sanciona con la inoponibilidad de la situación jurídica veraz, en beneficio de la buena fe de los terceros realizadores del hecho jurídico protegido, lo que redundará en el beneficio del tráfico jurídico y por tanto, de la colectividad.

## 2. *Hace ineficaces los efectos del hecho jurídico sancionado*

Como se señaló anteriormente, la oponibilidad tiene por causa el deber general de respeto, y este último solamente se percibe en caso de conflicto. La inoponibilidad presupone la existencia de dos hechos jurídicos —el sancionado y el protegido— que se encuentran en conflicto, porque buscan producir consecuencias jurídicamente incompatibles.

La inoponibilidad es una sanción hacia la persona a quien corresponden los beneficios del hecho jurídico inoponible, que tiene por origen la violación de un deber que no afecta la validez del hecho sancionado. Es una figura distinta de la inexistencia o de la invalidez. Estas últimas se producen cuando falta algún elemento de existencia o requisito de validez al momento de celebrarse el acto jurídico. La inoponibilidad en nada se relaciona con los requisitos de celebración del acto jurídico y su efecto es diverso, como se verá en el siguiente apartado.<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> “Conviene distinguir la nulidad por inobservancia de las formalidades legales, de la inoponibilidad por falta de registro. En el primer caso, el acto jurídico está viciado y no surte efectos, cuando se declare su nulidad, ni entre las partes ni mucho menos en perjuicio de terceros. En cambio, la falta de inscripción en el Registro Público no afecta la validez de los actos o derechos que conforme a la ley deban registrarse. Simplemente hará que los mismos no sean oponibles en perjuicio de tercero, quien sí podrá aprovecharlos en cuanto le sean favorables”. ROJINA VILLEGAS, *op. cit.*, p. 815.

La naturaleza jurídica de la inoponibilidad es la de una ineficacia funcional.

Desde el punto de vista *esencial* ineficacia es todo elemento o acontecimiento que impide que un acto jurídico produzca o continúe produciendo sus consecuencias de Derecho...

Las ineficacias estructurales son las que se verifican a causa de un *vicio concomitante* a la celebración del acto jurídico. Suponen la falta de alguno de sus elementos esenciales o de validez...

Las ineficacias funcionales son las que operan a causa de un *acontecimiento o circunstancia posteriores* a la celebración del acto jurídico y ajenos a su estructura.<sup>49</sup>

### 3. Relatividad

La relatividad de la inoponibilidad conlleva una excepción al principio lógico de contradicción antes tratado. Recordemos que el mismo puede enunciarse como: “Dos preceptos jurídicos se contradicen cuando —en iguales circunstancias— uno prohíbe y el otro permite a un sujeto la misma conducta”.<sup>50</sup> Con la inoponibilidad se bifurcan los efectos del hecho jurídico, ya que para algunas personas está prohibido y para otras está permitido vulnerar el deber general de respeto respecto de los efectos del hecho jurídico inoponible.

Particularmente, los sujetos en quienes se surten los efectos del hecho jurídico sancionado —que, por regla general, son quienes celebraron el acto jurídico inoponible— deben continuar respetando tales efectos. Para ellos el hecho jurídico continúa teniendo toda su fuerza y valor jurídicos. Lo mismo ocurre con el resto de los sujetos que conforman el contingente pasivo universal.

En cambio, exclusivamente para él o los sujetos beneficiarios de la inoponibilidad, cesa el deber general de respeto y, por tanto, tienen permitido pasar por alto los efectos del hecho jurídico sancionado. Los efectos del hecho jurídico protegido se surten sin respetar los del hecho jurídico que en principio le era oponible.

La principal aplicación de tal protección radica en que la inoponibilidad hace al hecho jurídico protegido inatacable por las causas de ilicitud que le puedan derivar del hecho jurídico sancionado.

---

<sup>49</sup> RICO ÁLVAREZ, GARZA BANDALA; COHEN CHICUREL, *op. cit.*, pp. 1265-1268.

<sup>50</sup> Véase *Supra*.

La inoponibilidad no hace al hecho jurídico protegido válido, pero genera un efecto equivalente en eficacia: la inatacabilidad por las causas de ilicitud que le deriven del hecho jurídico sancionado.

#### 4. La fecha cierta

Un requisito probatorio de suma importancia que debe tenerse en cuenta es el referente a la fecha cierta. Como es sabido, a partir de la instauración del consensualismo en el derecho mexicano, por regla general el acto jurídico existe y surte plenamente sus efectos a partir de su celebración, sin que se requieran formalidades algunas para su existencia.<sup>51</sup>

Este sistema fue duramente criticado por la doctrina por la inseguridad jurídica que genera,<sup>52</sup> ya que podría ocurrir que una persona, obrando ilícitamente, antedate la fecha del otorgamiento un acto jurídico con el fin de sustraer bienes de su patrimonio en detrimento de sus acreedores o con el objeto de generar consecuencias jurídicas incompatibles con un derecho —real o personal— lícitamente creado.

Derivado de esta situación, tanto la doctrina como la legislación y la jurisprudencia, han establecido como requisito de oponibilidad la fecha cierta. Cabe destacar que se trata de un requisito adjetivo —y no sustantivo—, creado por la necesidad de certeza en el tráfico jurídico, y que el mismo no desvirtúa el sistema de oponibilidad natural del supuesto jurídico, sino que, por el contrario, lo confirma, al tener por presupuesto el mismo.

---

<sup>51</sup> “Artículo 1796. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la Ley...”

“Artículo 1832. En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley”.

“Artículo 1833. Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal”.

“Artículo 1859. Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos, en lo que no se opongan a la naturaleza de éstos o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos”.

“Artículo 2232. Cuando la falta de forma produzca nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley”.

<sup>52</sup> Véase HERNÁNDEZ DE RUBÍN, Claudio, “La forma del contrato en el Código Civil para el Distrito Federal frente a la contratación electrónica”, en *Obra Jurídica Enciclopédica en Homenaje a la Escuela Libre de Derecho en su Primer Centenario. Derecho de Obligaciones*, ELD-Editorial Porrúa, México, 2012, pp. 395 y ss.

Por su parte, el Código Civil,<sup>53</sup> a propósito de la cesión de crédito establece como requisito de oponibilidad el de fecha cierta, en los siguientes términos:

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

I. Si tiene por objeto un crédito que deba inscribirse, desde la fecha de su inscripción, en el Registro Público de la Propiedad;

II. Si se hace en escritura pública, desde la fecha de su otorgamiento;

III. Si se trata de un documento privado, desde el día en que se incorpore o inscriba en un Registro Público; desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaren, o desde la fecha en que se entregue a un funcionario público por razón de su oficio.

La disposición no debe interpretarse en sentido literal entendiendo que la fecha cierta da oponibilidad a la cesión de derechos, pues como lo hemos venido sosteniendo, en nuestra tradición jurídica y derecho positivo los hechos jurídicos son oponibles naturalmente. Como lo veremos a continuación, la jurisprudencia claramente ha establecido que la circunstancia de que un documento privado no tenga fecha cierta, no veda a quien lo invoca de su derecho para acreditar, por cualquier otro medio, su certeza. Se está frente a un supuesto de acreditación, es decir, se trata de un tema probatorio, adjetivo, pues, como es sabido, no basta ser titular de un derecho, se debe además contar con los medios adjetivos necesarios para probarlo en el tráfico jurídico.

La jurisprudencia mexicana ha hecho extensivo el requisito de fecha cierta y los medios para obtenerla —establecidos por el artículo 2034 antes transcrito— a prácticamente la totalidad de los hechos jurídicos.<sup>54</sup> El siguiente criterio firme resume los medios para obtener la fecha cierta:

DOCUMENTOS PRIVADOS, FECHA CIERTA DE LOS.—Solamente puede considerarse que los documentos privados tienen fecha cierta cuando han sido presentados

---

<sup>53</sup> En lo sucesivo, cuando se mencione simplemente Código Civil, se estará haciendo referencia al Código Civil para el Distrito Federal.

<sup>54</sup> Varios de esos criterios se encuentran recopilados en LOBO, Teresa, “La fecha cierta de los documentos en relación con su eficacia probatoria”, en *Revista de Derecho Privado*, nueva época, año II, No. 5, [en línea] 2003, (mayo-agosto): [Consultado el 5 de abril de 2016] Disponible en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/derpriv/cont/5/jur/jur9.pdf>.

a un Registro Público, o ante un funcionario en razón de su oficio, o a partir de la fecha de la muerte de cualquiera de sus firmantes.<sup>55</sup>

Más ejemplos de ello se encuentran en los siguientes criterios:

DOCUMENTOS PRIVADOS DE FECHA CIERTA.—Es verdad que conforme a lo dispuesto por el artículo 2034, fracción III del Código Civil, y las tesis de jurisprudencia emitidas, respectivamente, por la otrora Tercera Sala y la actual Primera Sala, ambas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyos rubros son: “DOCUMENTOS PRIVADOS, FECHA CIERTA DE LOS”. e “INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO, INEFICACIA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA INCIERTA, PARA ACREDITARLO”, los hechos que hacen cierta la fecha en un documento privado, son: la inscripción en el Registro Público de la Propiedad; la entrega del documento a un funcionario público en razón de su oficio, y la muerte de cualquiera de los que lo firmen. Sin embargo, la circunstancia de que el documento privado en sí no tenga alguna de esas características, no veda a quien lo exhibe de su derecho para acreditar, por cualquier otro medio, su certeza; pero esos hechos que se invoquen y demuestren deben ser tales, que de ello surja como consecuencia necesaria la existencia del documento al tiempo en que se verificaron, es decir, deben ser capaces de eliminar la posibilidad de que sea de una fecha diversa.<sup>56</sup>

INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO. PUEDE ACREDITARSE CON EL CONTRATO PRIVADO TRASLATIVO DE DOMINIO CUYAS FIRMAS SE RATIFICAN ANTE NOTARIO, PORQUE ES UN DOCUMENTO DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).—Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que un documento privado es de fecha cierta, entre otros supuestos, desde el momento en que se entrega a un funcionario en razón de su oficio. Ahora bien, entre las funciones de los notarios está la de dar fe pública para hacer constar los actos y hechos jurídicos a los que los interesados deban o quieran dar autenticidad y fuerza probatoria, así como la de expedir las certificaciones que procedan legalmente, de manera que la certificación de una ratificación de firmas que calzan un contrato privado otorga la certeza de que al menos en la fecha en que ésta se efectúa, ya se había celebrado el acto traslativo de dominio, evitando con ello el riesgo de un fraude contra los acreedores. Así, mientras no se declare judicialmente su falsedad, la certificación del notario convierte al documento privado en uno público con valor probatorio pleno de la celebración del acto jurídico que se ratificó, no respecto del contenido del documento, pero sí en cuanto a la ratificación de las firmas; de ahí que constituye prueba suficiente para acreditar ante el juzgador que la propiedad del bien se transmitió antes de que se practicara el embargo que motiva la interpo-

<sup>55</sup> Tesis 220, Apéndice 2000, Sexta Época, t. IV, p. 180.

<sup>56</sup> Tesis I.4o.C. J/20, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXI, mayo de 2005, p. 1279.

sición del juicio de amparo, es decir, sirve para justificar la existencia de un agravio en contra del comprador ante la privación de su propiedad y, por tanto, para acreditar el interés jurídico para solicitar la protección constitucional.<sup>57</sup>

DOCUMENTOS PRIVADOS, FECHA CIERTA DE LOS. INTERPRETACIÓN DE LA TESIS DE JURISPRUDENCIA DE LA PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, CUYO RUBRO DICE: “INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO, INEFICACIA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA INCIERTA, PARA ACREDITARLO”.—De la ejecutoria de la Primera Sala del más Alto Tribunal, de donde surgió la tesis cuyo rubro quedó anotado, se desprende lo siguiente: Que el Máximo Tribunal ha reiterado en diferentes ocasiones que la fecha cierta de un documento privado es la que: a) se tiene a partir del día en que se incorpore o se inscriba en un Registro Público de la Propiedad; o, b) desde la fecha en que el documento se presente ante un funcionario público por razón de su oficio; y, c) a partir de la muerte de cualquiera de los firmantes. Lo anterior, es acorde con la tesis de la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Sexta Época, Tomo IV, Parte SCJN, página 162, cuyo rubro dice: “DOCUMENTOS PRIVADOS, FECHA CIERTA DE LOS”, así como con el contenido del artículo 2034 del Código Civil del Distrito Federal. Sin embargo, en la citada tesis de jurisprudencia se dijo que un documento privado en el que se hiciera constar un acto traslativo de dominio debía ser considerado de fecha cierta, a partir de la fecha en que se celebrara ante fedatario público o funcionario autorizado, o era inscrito en el Registro Público de la Propiedad de su ubicación, o a partir de la fecha de la muerte de cualquiera de los firmantes. Lo anterior debe ser interpretado en el sentido de que el documento privado que da certeza al acto traslativo de dominio es de fecha cierta cuando se presenta ante un funcionario público por razón de su oficio, se incorpore o inscriba en un Registro Público de la Propiedad o a partir de la muerte de cualquiera de los firmantes, como, por ejemplo, cuando un contrato privado de compraventa de un bien inmueble es presentado ante un notario público para su ratificación y ésta se hace con las formalidades que exige la ley del notariado de la entidad federativa en donde éste actué, ya que de estimar lo contrario podría conducir a establecer que cualquier acto traslativo de dominio tendría que ser celebrado ante un funcionario que por razón de su oficio esté dotado de fe pública, con lo cual se desconocería la existencia de documentos privados ratificados ante quienes se encuentren investidos de fe pública, como son los notarios públicos, para hacer constar la ratificación de algún acto jurídico que la ley les permita.<sup>58</sup>

<sup>57</sup> Tesis 1a./J. 96/2007, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXVI, septiembre de 2007, p. 191.

<sup>58</sup> Tesis I.9o.C.93 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XV, mayo de 2002, p. 1211.

#### IV. LA OPONIBILIDAD NATURAL DEL DERECHO REAL Y DEL DERECHO PERSONAL<sup>59</sup>

Si bien es cierto la oponibilidad se presenta naturalmente en los derechos reales y personales desde el momento de su existencia, cobra relevancia hasta el momento en que surge un conflicto derivado de los efectos de dos o más hechos jurídicos que se contraponen.

Es por ello que a continuación se analizará la oponibilidad derivada del conflicto que surge entre: A. Derechos Reales; B. Derechos Personales; y C. Un derecho real y uno personal.

##### A. OPONIBILIDAD ENTRE DERECHOS REALES

Es posible y lícito que dos o más derechos reales coexistan sobre un mismo bien,<sup>60</sup> pero también puede ocurrir que los efectos entre ellos sean incompatibles. En este caso se suscita un conflicto, mismo que debe resolverse con base en el principio jurídico de “primero en tiempo primero en derecho”, teniendo en cuenta el requisito de fecha cierta tratado anteriormente.

La oponibilidad natural del primer derecho real constituido afecta al segundo o ulteriores que incompatiblemente pretenden constituirse, generando una imposibilidad jurídica o ilicitud.<sup>61</sup>

##### B. OPONIBILIDAD ENTRE DERECHOS PERSONALES

En principio, no existe conflicto entre derechos personales, pues estos tienen por objeto una facultad del acreedor sobre la conducta del deudor, lo que significa que, en caso de incumplimiento, cada deudor deberá respon-

---

<sup>59</sup> En el presente apartado se analizará la oponibilidad natural del derecho real y del derecho personal, es decir, la oponibilidad que les corresponde por su sola existencia. La oponibilidad que surge de ellos derivada de la conjugación de su oponibilidad natural con su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se analizará en el siguiente apartado.

<sup>60</sup> Piénsese, por ejemplo, en el usufructo sobre un bien hipotecado. Al efecto el Código Civil dispone: “Artículo 2900.—Puede hipotecarse la nuda propiedad, en cuyo caso si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, la hipoteca se extenderá al mismo usufructo si así se hubiere pactado”.

<sup>61</sup> Al efecto el Código Civil señala lo siguiente:

“Artículo 2224.—El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado”.

“Artículo 2225—La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley”.

der a sus acreedores de conformidad con las disposiciones legales correspondientes.

Pero como ya se señaló anteriormente a propósito de la prerrogativa de preferencia en el derecho personal, puede ocurrir que el deudor se encuentre en estado de insolvencia y esto acarre un concurso de acreedores. Estos verán satisfechos sus créditos de acuerdo con el orden de prelación establecido por el ordenamiento jurídico y de conformidad con la fecha cierta de sus créditos. Al efecto el Código Civil dispone lo siguiente:

Artículo 2977.—Concurriendo diversos acreedores de la misma clase y número, serán pagados según la fecha de sus títulos, si aquella constare de una manera indubitable. En cualquier otro caso serán pagados a prorrata.

Los derechos personales preferentes son oponibles a los derechos personales sin preferencia o con preferencia inferior. Al efecto resulta ilustrativo el siguiente criterio:

**TERCERÍA EXCLUYENTE DE PREFERENCIA. SU OBJETO ES DECLARAR CUÁL CRÉDITO TIENE QUE PAGARSE PRIMERO.**—El objeto de la tercería excluyente de preferencia es decidir cuál crédito se tiene que pagar primero, esto es, en ella se dirime el mejor derecho que el tercero deduzca para ser pagado. Por lo tanto, la tercería de preferencia debe fundarse precisamente en la existencia de un crédito que por su naturaleza excluye al crédito del acreedor en el juicio principal; de modo que la sentencia al declarar la preferencia que alegue el tercero opositor para ser pagado antes que al ejecutante, implica el análisis y pronunciamiento sobre la existencia del crédito y su calidad privilegiada. La preferencia de los créditos frente al deudor común deriva de las disposiciones sustantivas respecto a la prelación que los mismos tienen. Para ello, debe tomarse en cuenta, como regla general, la inscripción de los gravámenes en el Registro Público de la Propiedad. Luego, como el objeto de la tercería excluyente de preferencia es que se declare que el crédito del tercerista es preferente al del acreedor del juicio principal, y ello requiere que se analice el título presentado por el tercerista, frente al título exhibido en el juicio natural, por tanto, el juzgador tiene forzosamente que hacer el estudio de ambos títulos, ya que, de otra manera, no estaría en condiciones de resolver cuál de los dos constituye un derecho preferente. De ello se desprende que el tercerista debe acreditar la existencia de su derecho y la preferencia respecto al crédito del ejecutante; a la vez debe acreditar el monto de su crédito, con el objeto de que el Juez determine la cantidad que debe ser pagada al ejecutante, en caso de que el crédito preferente sea menor que el precio del bien rematado, o bien, a cuánto asciende el remanente que debe quedar a disposición del deudor. De la interpretación sistemática y armónica de los artículos 567, 568, 591 y 592 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Código de Comercio en términos del artículo 1054 de este último ordenamiento legal, se desprende la necesidad de acreditar el impor-

te del crédito, puesto que para que pueda procederse al remate de bienes raíces, se debe citar a todos los acreedores que aparezcan en el certificado de gravámenes que expida el Registro Público de la Propiedad, con el objeto de que éstos puedan intervenir en el avalúo de la cosa embargada y en el acto mismo del remate, si así lo desean. Con el precio del remate se pagará al acreedor ejecutante hasta donde alcance, siempre y cuando el bien rematado no tenga que responder por diversos créditos, en virtud de reembargos posteriores o de gravámenes inscritos con anterioridad al embargo que provocó el remate, ya que de existir aquéllos, con el producto del remate habrán de pagarse primero los créditos preferentes y, por ende, los mismos deberán encontrarse cuantificados, incluso si la ejecución se hubiere despachado a instancia de un segundo o ulterior acreedor hipotecario (con mayor razón cuando se hubiere despachado a instancia de un acreedor quirografario o personal). De ahí que la sentencia que decida la acción de tercería preferente necesariamente debe establecer la certeza del crédito y del monto, así como el carácter preferente del crédito, a efecto de que, en su caso, con el precio del remate se pague el crédito declarado preferente y el remanente del precio del remate sirva para cubrir en forma parcial o total el monto de las cantidades adeudadas al ejecutante y, en su caso, si hay algún sobrante, éste sea entregado al ejecutado.<sup>62</sup>

### C. OPONIBILIDAD DEL DERECHO REAL FRENTE AL DERECHO PERSONAL

Tanto el derecho real como el derecho personal son naturalmente oponibles. En principio los mismos no entran en conflicto ya que tienen objetos distintos, ya que el objeto del derecho real es la facultad de aprovecharse económicamente de un bien, en tanto que el objeto del derecho personal es la facultad de exigir una conducta a un deudor.

A pesar de ello puede ocurrir que, en caso de incumplimiento de un derecho personal, el acreedor pretenda hacer efectivo el principio de responsabilidad patrimonial sobre uno o varios bienes del deudor, lo que puede generar un conflicto, ya que el acreedor debe respetar las extracciones de bienes realizadas previamente y con fecha cierta. También deberá respetar los derechos reales constituidos a favor de terceros bajo las mismas circunstancias.

Por otra parte, cuando existe una obligación de dar, tanto el acreedor como el deudor —al igual que todos los sujetos de derecho—, deben respetar los derechos reales constituidos con fecha cierta a favor de terceros, lo que puede traer como consecuencia un incumplimiento de la obligación.

---

<sup>62</sup> Tesis I.9o.C.93 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XIII, marzo de 2001, p. 1823.

## V. LA OponIBILIDAD DEL DERECHO REAL Y DEL DERECHO PERSONAL EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

El planteamiento que en este momento surge es, si los Hechos Jurídicos son Oponibles en sí mismos ¿Para qué sirve la oponibilidad que proporciona el Registro Público de la Propiedad?

Es momento de proceder al análisis de las reglas especiales que otorga la oponibilidad registral a los derechos reales y personales, en su regulación en el derecho civil de la Ciudad de México.

### A. LA OponIBILIDAD EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

#### 1. *Principio general*

El principio general en materia de oponibilidad se encuentra establecido por el artículo 3007 del Código Civil, el cual dispone lo siguiente:

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

#### 2. *Hechos jurídicos registrables*

El artículo 3007 del Código Civil se refiere a “documentos registrables”,<sup>63</sup> cuando realmente debió referirse a hechos jurídicos registrables.<sup>64</sup> Los hechos

---

<sup>63</sup> “Todo asiento registral debe ser materializado para que objetivamente se pueda conocer el acto que se celebró. Podemos dividir la inscripción en material, en relación con el acto; y formal, en relación con los documentos. Esta división obedece a una discusión: ¿qué se inscribe, el acto celebrado o el documento que lo contiene? Consideramos que el registro, atendiendo a sus causas finales, debe inscribir ambos; es decir, tanto un documento que cubre los requisitos de forma y validez, de forma necesariamente instrumental, como un acto o hecho relevante para las partes, que está contenido en ese instrumento, pero con vida propia, independiente de aquél que es la materialización del negocio jurídico”. RÍOS HELLIG, Jorge, “La Práctica del Derecho Notarial”, McGraw-Hill, México, 2000, pp. 326-327.

<sup>64</sup> El documento es únicamente el instrumento donde consta el hecho o acto jurídico a registrar. El artículo 3005 del Código Civil establece cuales son los documentos registrables:

“Artículo 3005. Sólo se registrarán:

I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;

II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica, así como los convenios emanados del procedimiento de mediación que cumplan con los requisitos previstos por el artículo 38 de la Ley de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia para el Distrito Federal.

jurídicos registrables se encuentran enunciados en el artículo 3042 del Código Civil, en los siguientes términos:

Artículo 3042.—En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II. La constitución del patrimonio familiar;

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

IV. El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio de bienes inmuebles; y

V. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

Debe destacarse que en el Registro Público de la Propiedad no se inscriben únicamente títulos relacionados con derechos reales, pues la fracción tercera del artículo 3042 antes transcrito, exige la inscripción del contrato de arrendamiento. Por su parte, también el artículo 3043 del Código Civil prevé la anotación preventiva de figuras distintas a los derechos reales en los siguientes términos:

Se anotarán previamente en el Registro Público:

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

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

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

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

V. Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada por el registrador en los términos de este Código y la Ley Registral;

---

III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la Ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el Notario, el Registrador, o el Juez competente, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo”.

dicha anotación preventiva se hará de oficio y la cual sólo constará en el Sistema Informático, sin solicitud del interesado y aun cuando no interponga el recurso de inconformidad, anotación que caducará en los términos del artículo 3035 del presente Ordenamiento;

VI. Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852 de este Código, así como las fianzas a que se refieren los artículos 31 y 100 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas.

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

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

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

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

### 3. *Hechos jurídicos no registrables*

No todos los hechos jurídicos relacionados con derechos reales son inscribibles en el Registro Público de la Propiedad.<sup>65</sup> Por ejemplo, los hechos jurídicos relacionados con bienes muebles no son objeto de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, ya que por reforma al Código Civil publicada en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* el día 23 de julio de 2012, quedaron derogadas las disposiciones que exigen la misma. Los conflictos que puedan suscitarse a propósito de ellos deben resolverse conforme a las reglas de oponibilidad natural o extraregistrada analizadas anteriormente en este trabajo.

Tampoco los bienes propiedad federal<sup>66</sup> y los sujetos al régimen agrario<sup>67</sup> deben inscribirse forzosamente en el Registro Público de la Propiedad.

---

<sup>65</sup> Hay que tener en cuenta que, en el Registro Público de la Propiedad, por una parte, no se inscriben todos los Hechos Jurídicos relacionados con la propiedad y por otra, se inscriben Derechos Personales que, desde luego, tienen por objeto una conducta y no un bien.

<sup>66</sup> La Ley General de Bienes Nacionales regula el Registro Público de la Propiedad Federal y dispone lo siguiente:

“Artículo 42...—Las inscripciones de actos jurídicos y administrativos ante el Registro Público de la Propiedad Federal surtirán efectos contra terceros, aun cuando no estén inscritos en el Registro Público de la Propiedad de la ubicación de los inmuebles, quedando a salvo los derechos de aquéllos para hacerlos valer en la vía legal procedente. En caso de oposición entre los asientos registrales del Registro Público de la Propiedad Federal y los del Registro

Desde luego, los efectos de los hechos jurídicos relacionados con tales bienes son oponibles de acuerdo con sus propias reglas registrales y a falta de ellas, de acuerdo con las relativas a la oponibilidad extraregstral.<sup>67</sup>

#### 4. *Los hechos jurídicos registrables y no registrados*

De la interpretación literal del artículo 3007 del Código Civil se desprende que los documentos que conforme a la ley sean registrables y no se registren, no producen efectos en contra de terceros.

Dicha interpretación literal desajusta por completo con el sistema de oponibilidad natural del hecho jurídico que se ha sostenido en el presente trabajo, pues parece condicionar la oponibilidad a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.<sup>68</sup>

Desafortunadamente, la redacción de esta disposición es la que ha generado el tan recurrente error en algunos estudiosos del derecho de desconocer la oponibilidad natural de los hechos jurídicos. Las interpretaciones literales no suelen ser las más acertadas, debiendo acudir a las interpretaciones sistemáticas si se pretende encontrar certeza en el análisis.

Nuestro derecho civil, en su inmensa mayoría, es de tradición francesa y se basa en el sistema de oponibilidad natural del hecho jurídico.<sup>69</sup> El ar-

---

Público de la Propiedad de la localidad en que se ubiquen los bienes, se dará preferencia a los del primero en las relaciones con terceros, quedando a salvo los derechos de éstos para hacerlos valer en la vía legal procedente”.

<sup>67</sup> En materia agraria existe el Registro Agrario Nacional. La Ley Agraria establece respecto a este último lo siguiente:

“Artículo 150.—Las inscripciones en el Registro Agrario Nacional y las constancias que de ellas se expidan, harán prueba plena en juicio y fuera de él. Cuando los actos a que esta ley se refiere deban inscribirse en el Registro y no se inscriban, sólo surtirán efectos entre los otorgantes, pero no podrán producir perjuicio a terceros, quienes sí podrán aprovecharlos en lo que les fueren favorables”.

<sup>68</sup> Piénsese por ejemplo en un bien inmueble no inmatriculado ¿Acaso su titular no puede oponer su derecho real de propiedad a nadie? Evidentemente puede hacerlo.

<sup>69</sup> “Sin duda, los dos grandes sistemas hipotecarios que se configuran en el siglo XIX en el espacio europeo son el germánico y el francés. Sin embargo, de la unión de ciertos elementos provenientes de ambos modelos surge un tercer sistema, que sólo de manera tímida ha sido reconocido como tal... Este tercer modelo nace originariamente a partir del sistema francés en aquellos países que, en un primer momento, bien de manera voluntaria bien forzosamente, habían recibido el contenido hipotecario del Código civil francés. En estos lugares, una vez que se constatan los inconvenientes que se derivan de las excepciones previstas en el *Code* a la publicidad y a la especialidad inmobiliaria, se procede a la reforma de las respectivas legislaciones superando el contenido del régimen francés y aproximándose a las legislaciones germánicas con la sujeción a estos principios de todos los actos que afectan a la

título 3007 antes citado, tiene sus antecedentes en el sistema de derecho registral germánico, que tradicionalmente es calificado como de efectos constitutivos.<sup>70</sup>

Recuérdese que en el Código Napoleón de 1804 el sistema de publicidad se hallaba circunscrito a la materia hipotecaria. En México, antes de 1870 —siguiéndose tal sistema—, la actividad registral se realizaba a través de los oficios de hipotecas, en los que se registraba la propiedad únicamente cuando iba a garantizar un crédito.

Dicho sistema fue cambiado en México por el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, mismo que impuso de manera general el deber de registrar todos los actos y contratos *inter vivos* relacionados con la propiedad, lo que hizo necesario tomar como base un modelo de legislación distinto al francés.

El modelo utilizado en este caso —como en muchos otros más— fue el del proyecto de Código Civil Español de Florencio García Goyena, del año de 1851. Este autor, en sus famosas “Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil Español”, señaló:

Las disposiciones contenidas en este título y en el siguiente alteran profundamente nuestra legislación en la materia que les sirve de objeto, la amplía, además, y puede decirse que introducen en ella una verdadera novedad...

---

propiedad inmueble. Posteriormente este régimen se extiende por países en los que el sistema hipotecario francés no había llegado a estar en vigor, como sucede en España, pero que en el momento de reformar sus respectivas legislaciones hipotecarias toman como punto de referencia los textos de estos países que habían incorporado importantes novedades respecto del sistema mixto francés...” (SERNA VALLEJO, Margarita, “La Publicidad Inmobiliaria en el Derecho Hipotecario Histórico Español”, Tesis de Doctorado, España: Universidad de Cantabria Facultad de Derecho-Departamento de Derecho Privado, 1995, p. 84).

<sup>70</sup> “Para poder entender la significación del contrato abstracto de enajenación en el Registro Inmobiliario germánico, es menester recordar la absoluta separación que establecía el derecho romano entre los actos generadores de las obligaciones y los actos constitutivos y traslativos de derechos reales, separación que aún se conserva en el derecho germánico, a diferencia de lo que ocurre en nuestro derecho civil, en el que a imitación del Código napoleónico, se atribuye a los contratos sobre cuerpo cierto un efecto traslativo inmediato sin necesidad de entrega del bien...”

Sólo después de esa resolución judicial favorable, se procede a la inscripción, la cual es el único y verdadero título de propiedad o del derecho real de que se trate, perdiendo importancia los actos que sirvieron de base a la misma inscripción, pues ésta tiene por sí sola un valor *sustantivo* independiente de aquellos y hasta que se practica la misma inscripción, se transmite el dominio y demás derechos reales sobre los inmuebles entre las partes como frente a todo el mundo “*erga omnes*”. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los Contratos Civiles*, Editorial Porrúa, México, 2008, p. 547.

Nuestros legisladores han proclamado también el principio de publicidad; han lamentado su inobservancia, y han dado, aunque con mucha timidez, algún paso en este camino; pero desgraciadamente nuestras leyes recopiladas, y los decretos que han venido después, no han hecho más que demostrar la completa ineficacia de todas las disposiciones que se han adoptado hasta ahora. La Comisión general de Códigos adoptó desde luego los dos grandes principios de *publicidad* y de *especialidad* de las hipotecas: la Sección del Código Civil ha hecho la aplicación de estos principios en este título y en el siguiente... sistema que ha recibido el nombre de alemán, porque en efecto Alemania es su cuna y su principal teatro. Puede desde luego tenerse entendido que las principales disposiciones de estos dos títulos convienen sustancialmente con las de Baviera, Prusia, Ginebra y Würtemberg, las cuales son la expresión más fiel del sistema germánico, admitido en otros diez y siete Estados, y que sucesivamente va extendiéndose también á Italia, á la Bélgica, y que amenaza asimilarse la legislación francesa con la de otros Estados que siguen hasta ahora el sistema mixto de Francia.<sup>71</sup>

Así se incorporó al Código Civil mexicano de 1870 el artículo 3332, que dispuso: “Los actos y contratos que conforme a la ley deben registrarse, no producirán efecto contra tercero, si no estuvieren inscritos en el oficio respectivo”.

Respecto del mismo, se suscitaron los siguientes comentarios por parte de la comisión redactora del código:

Los actos y contratos que conforme á la ley deben registrarse, no producirán efecto contra tercero, si no estuvieren inscritos en el oficio respectivo.

La comisión dice: que al adoptar este sistema del *registro público*, enteramente nuevo entre nosotros, lo hizo á fin de hacer con él mas seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles; y que aunque probablemente, requiere mayor desarrollo; creyó que por ahora bastaba establecer las bases principales, dejando á los reglamentos administrativos toda la parte mecánica, la cual debiendo sufrir todas las modificaciones que la experiencia vaya dictando, puede ser objeto de progresivas, sin que tal vez sea necesario en mucho tiempo tocar el Código.<sup>72</sup>

---

<sup>71</sup> GARCÍA GOYENA, Florencio, “Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español Concordado expresamente para la “Biblioteca de Jurisprudencia con arreglo a la legislación vigente en la República Mexicana”, edición facsimilar de la Imprenta de la Biblioteca de Jurisprudencia, 1878-1881, t. IV, SCJN-TSJD, México, 2011, p. 151.

<sup>72</sup> *Ibidem*, p. 176.

El artículo 3007 del Código Civil actual, interpretado literalmente, genera incongruencia, porque pareciera ser que los actos que no son registrables conforme a la ley —piénsese, por ejemplo, en los relativos a los bienes muebles o propiedad pública— son oponibles naturalmente, en tanto que los que sí son registrables en el Registro Público de la Propiedad, no son oponibles hasta que se obtenga su registro.

El principio general establecido por el artículo 3007 del Código Civil debe ser estudiado más allá de su literalidad. Para ello es previamente indispensable analizar la figura de Tercero para efectos del Registro Público de la Propiedad.

##### 5. *Tercero para efectos registrales*

Como se ha mencionado anteriormente, la oponibilidad existe naturalmente en los hechos jurídicos, pero cobra relevancia hasta el momento en que hay conflicto de derechos.

Para que una persona pueda beneficiarse de la inoponibilidad con la que sanciona el Registro Público a determinados hechos jurídicos, es necesario que cumpla con algunos requisitos específicos. Quien cumple con los mismos —y, por lo tanto, se beneficia de la protección registral—, se denomina tercero para efectos de registro.<sup>73</sup> A quien no cumple con ellos se le denomina tercero simple. Al efecto, el Código Civil dispone lo siguiente:

Artículo 3008.—La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos, por lo tanto, no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, ni protege los derechos inscritos cuya causa de nulidad resulte claramente del mismo registro.

Artículo 3009.—No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán en perjuicio de tercero de buena fe una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho de su otorgante o de titulares anteriores en virtud de título no inscrito aun siendo válido o por causas que no resulten claramente del mismo Registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará al último adquirente cuya adquisición se haya efectuado en violación a disposiciones prohibitivas o de orden público. En cuanto a adquirentes a título gratuito, gozarán de la misma protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

---

<sup>73</sup> Tal vez sería más conveniente denominarle Tercero Beneficiado por los efectos del Registro.

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

Jorge Ríos Hellig nos indica cuáles son los requisitos que debe cumplir el tercero registral.

Por lo que se refiere al tercero registral, sus características son:

1. Que haya inscrito un derecho;
2. Que este derecho lo haya adquirido de quien aparece como titular legítimo de acuerdo con los datos que ofrece la publicidad del Registro Público;
3. Que sea de buena fe, esto es, que no haya conocido los vicios en las anotaciones o asientos del registro si las hay;
4. Que haya adquirido su derecho a título oneroso. En caso de conflicto de derechos entre un adquirente a título oneroso y uno a título gratuito, se le da preferencia al primero.<sup>74</sup>

La Suprema Corte de Justicia de la Nación se ha pronunciado en diversas ejecutorias acerca de los requisitos que debe cumplir el tercero registral. Se citan los siguientes criterios:

TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL.—El Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria tiene por objeto dar estabilidad y seguridad jurídica al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles. Su función es dar a conocer la verdadera situación jurídica de un inmueble, tanto respecto del derecho de propiedad, como respecto de las cargas o derechos reales que pueda reportar el inmueble, con la finalidad de impedir fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles. Lo anterior se logra mediante el cumplimiento de diversos principios registrales, como el principio de publicidad registral, que tiene por objeto dar publicidad a sus inscripciones, para que cualquier persona que consulte sus registros pueda tener la certeza de la situación de los inmuebles que están inscritos, así como los principios de legitimación y de fe pública registral, los cuales otorgan una presunción *iuris tantum* de veracidad a las inscripciones, que se mantiene hasta que se pruebe su discordancia con la realidad; pero si se trata de actos que afectan a terceros de buena fe, la presunción deja de admitir prueba en contrario, en cumplimiento a la finalidad de seguridad jurídica que persigue la institución. Dichos principios tienen por objeto asegurar que el comprador de un bien inmueble lo adquiera de quien tiene el legítimo derecho, con la finalidad de que el asiento registral se reputa verdadero y sea oponible a terceros, aun cuando a la postre resultara no serlo. Las inscripciones inmobiliarias gozan de una presunción de veracidad, la cual beneficia a los terceros de buena fe. En consecuencia, cuando un tercero adquiere de buena fe, a título

---

<sup>74</sup> RÍOS HELIG, *op. cit.*, pp. 335-336.

oneroso, un bien inmueble de quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad, si del propio registro no se desprende alguna causa de nulidad de las inscripciones, debe darse validez a la adquisición realizada por el tercero de buena fe, la cual debe prevalecer sobre cualquier otra que no derive del propio registro.<sup>75</sup>

TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL. ESTE CONCEPTO, PREVISTO EN EL ARTÍCULO 2885 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE GUERRERO, DEBE INTERPRETARSE Y APLICARSE RESTRINGIDAMENTE.—El citado precepto, al prever que la sociedad conyugal no surtirá efectos contra “terceros de buena fe”, si no constare inscrita en el Registro Público, otorga una protección excepcional, ya que tiene como consecuencia que se prive a una persona de un Derecho real —incluido el de propiedad— sobre un inmueble, adquirido con anterioridad a la fecha en que el tercero adquirió el suyo, en beneficio del Derecho real adquirido por el tercero, que es posterior, por lo que es de suma importancia delimitar a quién debe considerarse como tercero de buena fe, así como interpretar y aplicar restrictivamente el concepto, de forma que no se aplique la excepción a “cualquier tercero”, ya que ello produciría un efecto contrario al perseguido por el legislador: debilitar la seguridad jurídica en el derecho de propiedad inmobiliario, al otorgarse una herramienta al titular registral para desposeer y privar de los derechos reales adquiridos a su cónyuge o a cualquier otra persona a quien le hayan transmitido previamente derechos reales sobre el inmueble de que se trate, en beneficio de alguna otra persona o propio, a título gratuito. Por ello, sólo puede tener el carácter de “tercero de buena fe registral” quien: a) adquiera un Derecho real sobre el inmueble de que se trate de quien aparece como titular registral, por virtud de un acto jurídico que se presuma válido o de una resolución judicial; b) inscriba en el Registro Público de la Propiedad a su favor el Derecho real adquirido; c) adquiera a título oneroso, entendiéndose por tal, que debe existir una proporción razonable entre el valor de la cosa y el precio o contraprestación pagado por ella; y, d) desconozca los vicios del título del vendedor y éstos no se desprendan claramente del propio Registro Público de la Propiedad.<sup>76</sup>

## 6. *La oponibilidad natural de los hechos jurídicos registrables*

Como lo dispone el artículo 3008 del Código Civil antes transcrito, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos, por lo tanto, el hecho jurídico existe independientemente de la inscripción.

<sup>75</sup> Tesis 1a. CLIII/2012 (10a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Libro XIII, t. 2, octubre de 2012, p. 1216.

<sup>76</sup> Tesis 1a. XX/2014 (10a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Libro III, t. 1, febrero de 2014, p. 689.

A pesar de la interpretación que pueda resultar de la literalidad del artículo 3007 del Código Civil, los Hechos Jurídicos son Oponibles Naturalmente, ya que la protección que brinda el Registro Público de la Propiedad beneficia únicamente a los terceros que cumplan los requisitos para ser cualificados como Tercero Registral.

Cuando se está en presencia de un conflicto entre terceros simples, dicho conflicto se tiene que resolver de conformidad con las reglas extraregistrales en materia de oponibilidad, lo que confirma la oponibilidad natural del hecho jurídico.<sup>77</sup>

### 7. La inoponibilidad registral como régimen de excepción

Derivado de la oponibilidad natural del hecho jurídico, la función del Registro Público de la Propiedad consiste en generar seguridad jurídica, protegiendo por vía de excepción con el beneficio de la inoponibilidad los efectos de los hechos jurídicos realizados por quienes cumplan los requisitos necesarios para ser considerados tercero para efectos registrales.

La oponibilidad es la regla general. La inoponibilidad es la excepción que en beneficio de sujetos concretos genera el Registro Público de la Propiedad.<sup>78</sup>

---

<sup>77</sup> En este sentido, con mayor claridad que en nuestra legislación, el artículo 2022 del Código Civil Peruano establece lo siguiente: “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”.

Consultado por última vez el 3 de abril de 2016 Disponible en: [http://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4\\_per\\_cod\\_civil.pdf](http://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_per_cod_civil.pdf)

<sup>78</sup> En este mismo sentido es de destacarse que la tesis jurisprudencial con el rubro “TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL. ESTE CONCEPTO, PREVISTO EN EL ARTÍCULO 2885 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE GUERRERO, DEBE INTERPRETARSE Y APLICARSE RESTRICTIVAMENTE” transcrita líneas arriba señala: “El citado precepto, al prever que la sociedad conyugal no surtirá efectos contra “terceros de buena fe”, si no constare inscrita en el Registro Público, otorga una protección excepcional, de buena consecuencia que se prive a una persona de un derecho real —incluido el de propiedad— sobre un inmueble, adquirido con anterioridad a la fecha en que el tercero adquirió el suyo, en beneficio del derecho real adquirido por el tercero, que es posterior, por lo que es de suma importancia delimitar a quién debe considerarse como tercero de buena fe, así como interpretar y aplicar restrictivamente el concepto, de forma que no se aplique la excepción a “cualquier tercero”, ya que ello produciría un efecto contrario al perseguido por el legislador: debilitar la seguridad jurídica en el derecho de propiedad inmobiliario...”

## B. LA OPONIBILIDAD REGISTRAL

A continuación, se analizarán la oponibilidad e inoponibilidad que genera el Registro Público de la Propiedad, cuando hay conflicto entre: A. Derechos reales; B. Derechos personales; y C. Entre un derecho real y uno personal.

### 1. Oponibilidad entre derechos reales

Al efecto el primer párrafo del artículo 3013 del Código Civil dispone lo siguiente:

La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución, observándose en todo caso lo dispuesto en los artículos 3015 y 3016 de este Ordenamiento.

En esta materia rige el principio de “primero en tiempo primero en derecho”, pero la prioridad no la otorga la fecha cierta de constitución del derecho real, sino la de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Si una persona adquiere e inscribe un derecho real, reuniendo los requisitos a que se refiere el artículo 3009 del Código Civil para ser protegido, será beneficiado con la inoponibilidad de los derechos reales no inscritos, incluso con fecha cierta anterior, que puedan existir. La oponibilidad natural del derecho real no inscrito, cede ante la inoponibilidad con que protege el Registro Público de la Propiedad.

El artículo 3015 del Código Civil establece una excepción a lo anterior, ya que otorga la preferencia al derecho real, desde el momento del ingreso al Registro Público de la Propiedad del documento donde consta su constitución.

Artículo 3015.—La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Podríamos decir lo siguiente: la regla general es que la preferencia se adquiere desde el momento de la inscripción (artículo 3013 primer párrafo). Como excepción a lo anterior, cuando se hayan en conflicto dos o más documentos pendientes de inscripción, la preferencia la adquirirá el primero ingresado al Registro Público, siempre y cuando culmine favorablemente su inscripción. El principio que subyace en estas disposiciones es que no se puede

beneficiar o perjudicar a los titulares de los derechos reales, con la celeridad o demora que dependa del servicio del Registro Público de la Propiedad y no de ellos.

Por su parte, los artículos 3016 y 3017 establecen otra excepción a las anteriores reglas, en los siguientes términos:

Artículo 3016.—Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier Derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes o anotaciones en relación con la misma y del titular o titulares registrales. El Registro entregará dicho certificado, en un plazo máximo de siete días. En dicha solicitud, que surtirá efectos de aviso preventivo, deberá mencionarse la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esa solicitud y sin cobro de derechos por este concepto, practicará inmediatamente la nota de presentación correspondiente a dicho aviso preventivo, en el folio relativo, asiento que tendrá vigencia por un término de sesenta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso de otorgamiento acerca de la operación de que se trate al Registro Público y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El Registrador, con el aviso de otorgamiento citado, sin cobro de derecho alguno, practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente. Ésta tendrá una vigencia de noventa días naturales contados a partir de la fecha de presentación del aviso de otorgamiento. Si este aviso se da dentro del plazo de sesenta días a que se contrae el párrafo anterior, sus efectos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que haya sido presentado y según el número de entrada que le corresponda.

La presentación del aviso de otorgamiento podrá ser sustituida por la presentación física del testimonio del instrumento o por la presentación electrónica del formato precodificado con copia certificada electrónica, caso en el cual surtirá los efectos que para el aviso de otorgamiento prevé este artículo, siempre y cuando la presentación se haga dentro del plazo de los sesenta días a que se refiere este párrafo.

Si el testimonio respectivo o formato precodificado con copia certificada electrónica se presentaren al Registro Público dentro de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso preventivo y con arreglo a su número

de entrada. Si el aviso de otorgamiento o el testimonio, formato precodificado con copia certificada electrónica se presentaren fenecidos los referidos plazos, su anotación o inscripción sólo surtirá efectos contra terceros desde la fecha de su respectiva presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar el aviso de otorgamiento, con vigencia por noventa días, el notario o el juez competente que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso de otorgamiento surtirá los mismos efectos que el dado por los notarios en el supuesto previsto en el segundo párrafo del presente artículo. Si el contrato se ratificara ante el registrador, éste deberá practicar en la misma fecha la anotación correspondiente.

Los avisos notariales a que se refiere el presente artículo podrán entregarse por vía electrónica, debiendo de inmediato generarse y enviarse por la misma vía acuse de recibo.

Para el caso de que el aviso de otorgamiento a que se refiere este artículo, no coincida en alguno o varios datos con los que constan en el folio real, el registrador deberá publicar que se encuentra detenido para aclaración, informando de manera detallada, en el Boletín Registral las inconsistencias de que se trate, a fin de que el Notario o Autoridad, en un plazo de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la publicación mencionada, presente, mediante sub-número, escrito de aclaración, de tal modo que no se rechace la anotación del aviso de otorgamiento que ha sido aclarado y se tome como número y fecha de prelación, la que corresponda al aviso de otorgamiento aclarado.

Artículo 3017.—La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado preventivamente, o como consecuencia de aviso de presentación, surtirá sus efectos contra tercero desde la fecha en que la anotación los produjo.

De lo anterior se desprende que, si se constituye un derecho real cumpliendo con el procedimiento y dentro del plazo de vigencia de las notas de presentación a que se refiere el artículo 3016, el mismo adquirirá preferencia desde el momento de la presentación inicial de las mismas.

La preferencia y seguridad jurídica que otorgan los artículos 3016 y 3017 es sumamente conveniente y benéfica para el tráfico jurídico, porque el derecho real adquiere preferencia —y hay certeza y publicidad— incluso desde antes de su existencia y/o de la fecha cierta de su constitución (regla general en materia de oponibilidad).

Algunos criterios relevantes a propósito de la oponibilidad e inoponibilidad entre derechos reales, son los siguientes:

SOCIEDAD CONYUGAL NO INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.  
EL DERECHO REAL INMOBILIARIO DEL CÓNYUGE QUE NO APARECE EN LA INSCRIPCIÓN

NO ES OPONIBLE AL DERECHO REAL DE PROPIEDAD DE QUIEN RESULTÓ ADJUDICATARIO DE BUENA FE EN EL PROCEDIMIENTO DE REMATE Y ADJUDICACIÓN EN UN JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL.—La otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 3a./J. 7/93, de rubro: “SOCIEDAD CONYUGAL. LA FALTA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS DURANTE ELLA, NO IMPIDE QUE EXISTA LEGITIMACIÓN PARA HACER VALER TERCERÍA EXCLUYENTE DE DOMINIO., sostuvo que la falta de inscripción de la sociedad conyugal en el Registro Público de la Propiedad respecto de un inmueble registrado a nombre de uno de los cónyuges, provoca que el derecho del otro que no aparece en la inscripción no pueda oponerse a un tercero que haya adquirido un Derecho real respecto del mismo bien. Ahora bien, en el Código de Comercio el legislador previó que cuando la sentencia de un juicio ejecutivo mercantil es condenatoria y declara procedente la venta de los bienes embargados para hacer pago al acreedor, se tramitará su remate, y que enajenado el bien, ya sea por remate o adjudicación tratándose de inmuebles, el juez y el adjudicatario otorgarán la escritura pública correspondiente ante fedatario público; lo cual permite afirmar que, mediante la tramitación y culminación del procedimiento de remate y adjudicación, derivado de un juicio ejecutivo mercantil, el postor o el adjudicatario adquiere un Derecho real de propiedad sobre el inmueble rematado. Consecuentemente, cuando falte la inscripción de la sociedad conyugal en el Registro Público de la Propiedad respecto de un inmueble que se encuentra registrado a nombre de uno de los cónyuges, el Derecho real de propiedad del cónyuge que no aparece en la inscripción, derivado de la sociedad conyugal, no puede oponerse al Derecho real de propiedad adquirido de buena fe por el postor o el adjudicatario mediante la tramitación y culminación del procedimiento de remate y adjudicación en un juicio ejecutivo mercantil.<sup>79</sup>

SOCIEDAD CONYUGAL. LOS ARTÍCULOS 2880 Y 2885 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUERRERO, QUE ESTABLECEN QUE NO ES OPONIBLE A TERCEROS EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL CÓNYPUGE NO INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, NO VULNERAN EL ARTÍCULO 40. CONSTITUCIONAL. El citado precepto constitucional protege la organización y desarrollo de la familia, lo cual incide en la protección del patrimonio familiar, puesto que representa el medio para cumplir con algunas de las obligaciones y ejercitar algunos de los derechos inherentes a la familia. Sin embargo, como todos los derechos constitucionales, no es absoluto y, por tanto, admite restricciones. Ahora bien, la restricción que le imponen los artículos 2880 y 2885 citados, al establecer que la sociedad conyugal no surtirá efectos frente a terceros si no consta inscrita en el Registro Público de la Propiedad, persigue una finalidad constitucionalmente válida, consistente en otorgar seguridad jurídica al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, la cual es necesaria para no

---

<sup>79</sup> Tesis 1a./J. 18/2013 (10a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Libro XXIII, t. 1, agosto de 2013, p. 644.

dejar desamparado al tercero de buena fe que confió en las inscripciones registrales y, en detrimento de su patrimonio, realizó un pago o hizo una erogación por un valor equivalente al del inmueble en cuestión. De no ser así, se demeritaría la garantía de seguridad jurídica que persigue el Registro Público de la Propiedad, ya que ningún caso tendría llevar un sistema registral si a sus inscripciones no se atribuye efecto o preferencia alguna en caso de algún conflicto entre los derechos que se derivan de un inmueble registrado, lo que conllevaría a una creciente inseguridad jurídica. Sin embargo, sólo es posible sostener la proporcionalidad, y consiguientemente, la constitucionalidad del artículo 2885 del Código Civil del Estado de Guerrero, si el mismo se interpreta de conformidad con los principios de seguridad jurídica y de protección a la familia, consagrados en los artículos 4o. y 16 constitucionales, de manera que el Derecho real inscrito del tercero sólo prevalecerá sobre el Derecho real no inscrito del miembro de la sociedad conyugal, si el término “tercero” a que se refiere el artículo 2885 citado se interpreta en forma restrictiva, con las características que debe reunir un “tercero de buena fe registral”; puesto que sólo así se justifica la limitación que impone el precepto impugnado a los derechos de protección a la familia que regula el artículo 4o. de la Constitución Federal; ya que de otra forma se premiaría a quien actuó de mala fe o fue negligente, en perjuicio de quien contaba con un Derecho real anterior sobre el mismo inmueble, y sólo cometió el error de no inscribirlo. En cuyo caso, el tercero no debe ser protegido, pues el derecho resuelve el conflicto de intereses entre un adquirente gratuito y un adquirente oneroso, protegiendo a éste, ya que el primero nada desembolsa o arriesga. Además, el cónyuge sólo será privado de su Derecho real de copropiedad en beneficio del tercero de buena fe, debido a su propia negligencia o la de su cónyuge; dado que no sería proporcional ni razonable imponer la consecuencia de esa negligencia en el tercero de buena fe, que adquirió a título oneroso el inmueble del titular registral; pagó una contraprestación proporcionada con su valor, y tuvo la diligencia de revisar la documentación del vendedor, las anotaciones registrales y de inscribir su propio título, ya que de anularse su título, sufriría también una merma en su patrimonio, sin haber incurrido en negligencia alguna, ni personalmente, ni a través de su cónyuge. De resolverse lo contrario se le impondría una carga desproporcionada al tercero de buena fe, ya que —a diferencia del Registro Público inmobiliario, que es único, porque cada inmueble sólo puede ser registrado en el lugar de su ubicación— hay un registro civil en cada municipalidad, y una pareja puede optar por casarse en cualquier lugar; de manera que si el titular registral del inmueble no le advierte al tercero de buena fe de su matrimonio o niega estar casado, éste tendría que hacer una búsqueda en todos los registros civiles del país o incluso del extranjero, para poder tener la certeza de que su vendedor no está casado, o si lo está, que está casado por separación de bienes, lo cual sería excesivo, y prácticamente imposible de realizar.<sup>80</sup>

---

<sup>80</sup> Tesis 1a. XIX/2014 (10a.), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 3, t. I, febrero de 2014, p. 687.

## 2. *Oponibilidad entre derechos personales*

Como se señaló anteriormente, en principio no existe ningún conflicto entre derechos personales, pues estos tienen por objeto una facultad del acreedor sobre la conducta del deudor y, por lo tanto, el primero no tiene ningún derecho sobre los bienes del segundo, hasta el momento en el que se actualiza el principio de responsabilidad patrimonial.

A pesar de ello, en determinados casos el ordenamiento jurídico permite al titular de un derecho personal su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en un determinado bien inmueble, con el objeto de generarle una preferencia en el aprovechamiento económico del mismo.<sup>81</sup>

Para los derechos personales también rige como principio general el de “primero en tiempo primero en derecho”, a partir de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de conformidad con lo establecido por el primer párrafo del artículo 3013 del Código Civil.

Artículo 3013. La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución, observándose en todo caso lo dispuesto en los artículos 3015 y 3016 de este Ordenamiento.

También es aplicable la excepción establecida por el artículo 3015 consistente en que cuando exista conflicto entre dos o más derechos personales pendientes de inscripción, será preferido el primero ingresado al Registro Público, siempre y cuando culmine favorablemente su inscripción.<sup>82</sup>

Los derechos personales se inscriben en el Registro Público de la Propiedad a través de anotaciones preventivas.<sup>83</sup> El artículo 3044 del Código Civil establece el régimen de preferencia de las mismas:

Artículo 3044.—La anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la finca o Derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea

---

<sup>81</sup> Como ocurre por ejemplo en el caso del embargo, de conformidad con lo establecido por la fracción novena del artículo 2993 del Código Civil:

“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;”

<sup>82</sup> La excepción en materia de preferencia a que se refiere el artículo 3016 parece no ser aplicable, ya que los derechos personales no se otorgan ante notario.

<sup>83</sup> Dan lugar a una anotación preventiva algunos derechos personales y otras figuras jurídicas que no pueden ser catalogadas como derechos reales o personales. Véase el artículo 3043 antes transcrito.

posterior a la fecha de aquella, y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación.

De lo establecido por los artículos 3013 y 3044 del Código Civil, se desprende que el derecho personal adquiere preferencia sobre un bien inmueble hasta el momento de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

El artículo 3017 del Código Civil, en su parte conducente establece:

“La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado preventivamente... surtirá sus efectos contra tercero desde la fecha en que la anotación los produjo”.

Debe recordarse que los derechos personales pueden garantizarse con derechos reales. En este caso, los primeros adquieren la preferencia propia de los segundos. Al efecto el artículo 2981 del Código Civil señala lo siguiente:

Los acreedores hipotecarios y los pignoraticios, no necesitan entrar en concurso para hacer el cobro de sus créditos. Pueden deducir las acciones que les competan en virtud de la hipoteca o de la prenda, en los juicios respectivos, a fin de ser pagados con el valor de los bienes que garanticen sus créditos.

### *3. Oponibilidad del derecho real frente al derecho personal*

Como se dijo anteriormente, al tener el derecho personal por objeto una conducta del deudor, en principio no recae sobre ningún bien, pero en algunos supuestos, el ordenamiento jurídico permite su inscripción en el Registro Público de la Propiedad en un determinado bien inmueble, con el objeto de generar una preferencia en cuanto al aprovechamiento económico del mismo.

En esta materia nuevamente se debe analizar el artículo 3013 del Código Civil:

La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución, observándose en todo caso lo dispuesto en los artículos 3015 y 3016 de este Ordenamiento.

El Derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se den los avisos que previene el artículo 3016 de este Código.

Si una anotación preventiva se hiciera con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el Derecho real motivo de éste será preferente, aun cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente.

Desafortunadamente, en el segundo y tercer párrafo del artículo 3013 se contrastan los conceptos de derecho real y anotación preventiva, siendo dicha situación incorrecta, ya que la estructura de derecho privado que se contrapone a la de derecho real es la de derecho personal. En este apartado se pretende analizar preferencia derivada del conflicto entre un derecho real y un derecho personal, sobre una misma finca, por lo que partimos de la base de que la preferencia de un hecho jurídico inscribible que no genera un derecho real —dígase, que genera un derecho personal—, es la anotación preventiva.

La preferencia que resulta de la contraposición entre el derecho real y la anotación preventiva sobre una misma finca, se encuentra regulada también por el primer párrafo del artículo 3044 del Código Civil, en los siguientes términos:

“La anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella”...

Como se señaló en el apartado anterior, el derecho personal adquiere preferencia sobre un bien inmueble hasta el momento de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Por el contrario, de lo establecido por los artículos 3013 y 3044, resulta que el derecho real la tiene desde el momento de su constitución. A pesar de que las anteriores disposiciones no lo señalan, es obvio que debe tomarse en cuenta el requisito de fecha cierta analizado líneas arriba en este trabajo.

El párrafo segundo del artículo 3013 del Código Civil parece condicionar la preferencia del derecho real al hecho de que se presenten los avisos que previene el artículo 3016, situación que se considera inaplicable, ya que por su parte el artículo 3044 del Código Civil no condiciona con tal requisito la preferencia del derecho real sobre la anotación preventiva.

Debe entenderse que el requisito de que se presenten los avisos preventivos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3013 del Código Civil,<sup>84</sup> es únicamente un requisito para dar fecha cierta a la constitución del derecho real, pero que esta última puede obtenerse también por cualquiera de los medios que permite el ordenamiento jurídico y que fueron analizados anteriormente.

La interpretación contraria además de contravenir el sistema de oponibilidad natural del hecho jurídico sostenida en este trabajo y lo dispuesto

---

<sup>84</sup> Cabe advertir que esta disposición no señala que el aviso de otorgamiento deba presentarse en tiempo, por lo que podría hacerse en cualquier momento.

por el artículo 3044 del Código Civil, implicaría que la omisión en la presentación de los avisos a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil por parte de un juez o notario, perjudica al adquirente legítimo de un derecho real previo, situación insostenible.

Además, debe recordarse que, derivado del sistema consensual seguido por nuestro derecho Civil, el derecho real —al igual que el resto de los efectos jurídicos—, existe desde el momento de realización del hecho jurídico generador, independientemente de su formalización ante notario o juez, por lo que sería ilógico pensar que los derechos reales que se constituyan ante ellos, deben reunir un requisito adicional que condiciona su oponibilidad, el cual no debe cumplirse en todos los demás casos.

El tercer párrafo del artículo 3013 del Código Civil parece incluso confirmar esta interpretación. Debe entenderse que el aviso a que se refiere es el de otorgamiento establecido por el segundo párrafo del artículo 3016 del Código Civil, ya que solo éste y no aquel a que se refiere el primer párrafo del mismo artículo, podría ser “extemporáneo”. Dicho aviso se presenta cuando el derecho real ya fue constituido ante notario o juez y, por lo tanto, la causa generadora del mismo ya tiene fecha cierta y el derecho real no se puede ver perjudicado por una anotación preventiva posterior.

A continuación, se transcriben algunos criterios jurisprudenciales sobre la oponibilidad del derecho real frente al derecho personal.

COMPRAVENTA DE BIEN MUEBLE CON RESERVA DE DOMINIO. SI EL CONTRATO ES DE FECHA CIERTA, TIENE EFECTOS RESPECTO DE TERCEROS EMBARGANTES AUNQUE NO ESTÉ INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD (LEGISLACIONES FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO).—Los artículos 2312 del Código Civil Federal, 2230 del Código Civil para el Estado de Jalisco —derogado— y 1904 del actualmente en vigor, hacen posible la reserva de la propiedad de la cosa vendida hasta que se produzca el pago total del precio y establecen que produce efectos contra terceros una vez inscrita en el Registro Público, cuando se trate de bienes inmuebles y bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable. Sin embargo, hay que tomar en cuenta, por un lado, que la inscripción en el Registro Público tiene efectos puramente declarativos, no constitutivos, y que por tanto el traslado de dominio se realiza en los términos del acto jurídico celebrado entre las partes (contrato), produciendo su ausencia sólo un vicio subsanable. Por otro lado, el embargo es una institución de carácter procesal que no da al embargante un derecho real sobre los bienes materia de capción, sino que deriva de un derecho de carácter exclusivamente personal. Por ello, hay que entender que la mención a los efectos de la inscripción o no inscripción para los “terceros” están referidas a los que tienen un título inscribible. Dichas disposiciones están orientadas a favorecer a los que adquieren un derecho real, que son quienes están principalmente interesados en conocer

la situación jurídica del patrimonio de su causante o autor, y en atención a lo cual contratan, y no a cualquier persona extraña al acto en cuestión. La concurrencia de derechos sobre un elemento determinado del patrimonio del deudor, que se resuelve atendiendo a los datos del Registro Público de la Propiedad, sólo puede tener lugar entre titulares de derechos reales respecto del mismo. Por consiguiente, el embargante no puede alegar en su favor la falta de inscripción de la reserva de dominio. De realizarse el embargo sobre bienes muebles materia de un contrato de compraventa con reserva de dominio no inscrito en el Registro Público, pero de fecha cierta y existencia plenamente acreditada, se estaría trabando respecto de bienes que no están en el patrimonio del demandado (embargado), lo que resultaría ilegal.<sup>85</sup>

REGISTRO PUBLICO, TERCEROS RELACIONADOS CON LAS INSCRIPCIONES EN EL.—Es un error confundir el tercero a que se refiere la ley civil, para los efectos del registro, con los extraños; pues por tercero, para los propios efectos, debe entenderse aquel que, sin intervenir en el acto contractual, deriva sus derechos del titular, con un título inscrito respecto del mismo inmueble; o, en otros términos, para los fines indicados, debe entenderse por tercero, a aquel que sin haber tenido intervención en el acto o contrato de que se trate, deriva sus derechos de un título que tiene el mismo origen que el impugnado por la falta de registro; pues lo contrario llevaría al extremo de que el registro de un título diera derechos preferentes, con perjuicio de quien lo ostenta, sobre el mismo bien, con título de origen diverso, aun cuando pudiera ser que fueran perfectos los de su causante y no así los del que hizo la transmisión registrada en primer término, decidiéndose en esta forma, por el sólo concepto del registro, una cuestión de propiedad. En esta condiciones, un acreedor quirografario no puede tener más que un derecho general de prenda sobre los bienes del deudor, derecho que se singulariza mediante el secuestro; de tal manera, que sólo puede ser eficaz, en cuanto recae en bienes que corresponden al demandado, en el momento de efectuarse el secuestro; pero no es jurídico que por no haberse inscrito oportunamente la compraventa del bien embargado en el Registro de la Propiedad, el acreedor del vendedor tenga derecho a secuestrar y sujetar a las resultas del juicio, en cobro de una obligación personal, un bien que legalmente había salido del patrimonio de su deudor; y tampoco es jurídico que en presencia de una escritura que demuestra el derecho a la propiedad y a la posesión en favor del comprador, se sancione un despojo, para realizar y perfeccionar el secuestro, por medio de su inscripción en el Registro Público, con conocimiento, por parte de la autoridad, de que tal acto se realizó sobre un bien que no correspondía al deudor. Aunque el comprador no haya inscrito su título, es propietario respecto de los acreedores quirografarios del vendedor; la inscripción es indispensable en un conflicto de

---

<sup>85</sup> Tesis 1a./J. 73/2011, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XXXIV, septiembre de 2011, p. 95.

derechos reales y de su omisión no pueden prevalerse los acreedores quirografarios, quienes no creyeron necesario asegurar sus créditos con un derecho sobre la cosa, y puesto que no han tratado sino con la persona, es a ésta y no a la cosa a quien deben dirigirse. Por esta razón, un inmueble que los mencionados acreedores embargan, pueden legalmente considerarse como de la propiedad del acreedor que hizo la compra antes del secuestro, porque esto no da al que lo practica, un derecho real sobre lo embargado. Tal doctrina es sostenida por Troplong, Dalloz, Aine y Gómez de la Serna. Por otra parte, si el comprador reclama en amparo el secuestro, en las condiciones dichas, no se trata de una disputa sobre la propiedad del inmueble, entre el quejoso y el tercer perjudicado, sino de la reclamación de un embargo trabado en juicio, en el que no fue parte el quejoso; y, por tanto, la decisión de constitucionalidad o inconstitucionalidad del acto reclamado, no implica necesariamente el que tengan que resolver cuestiones de dominio, sino sólo si existe alguna afectación o vulneración al derecho de propiedad aparente, en favor del mismo quejoso; y desde ese punto de vista, debe también concederse el amparo, en cuanto a los derechos de posesión afectados por el acto reclamado, si la posesión se acredita; y si se otorga la protección constitucional respecto al embargo, necesariamente la consecuencia del fallo, será dejar sin efecto el registro y sus consecuencias.<sup>86</sup>

TERCEROS PARA EFECTOS REGISTRALES. EL TÉRMINO “GRAVAMEN” PREVISTO EN EL ARTÍCULO 30., FRACCIÓN XV, DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, INCLUYE A LOS EMBARGOS.—La citada fracción establece que “terceros” para efectos registrales, lo son todos aquellos que tengan constituidos derechos reales y gravámenes sobre los bienes o derechos que sean objeto de inscripción. Ahora bien, un embargo constituye un gravamen, al traducirse en una situación de indisponibilidad de los bienes que asegura el cumplimiento de una obligación y, por tanto, implica una afectación o limitación en el derecho que tiene una persona para usar, disfrutar o disponer del bien de que se trate. Si el término gravamen se limitara a la existencia de derechos reales sobre un inmueble, el Registro Público de la Propiedad podría emitir un certificado de libertad de gravámenes atendiendo sólo a la existencia o inexistencia de los derechos reales inscritos, sin estar obligado a reportar los embargos, o cualquier otro tipo de cargas o limitaciones que pesan sobre aquéllos y que hayan sido inscritos, lo cual impediría a los terceros conocer la verdadera situación de los inmuebles y se incumpliría la función de publicidad atribuida a dicho registro, cuyo objeto es brindar estabilidad y seguridad jurídica a la propiedad inmobiliaria. Por tanto, para efectos registrales, el término “gravamen” previsto en el artículo 30., fracción XV, de la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora, incluye a los embargos, pues debe considerarse todo tipo de cargas, afectaciones o limitaciones que consten en el Registro Público de la Propiedad, independientemente de su naturaleza real o personal. Lo anterior es

---

<sup>86</sup> Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, t. CI, p. 2309.

consistente con la exposición de motivos del legislador y con la interpretación sistemática y armónica de la ley de que se trata, la cual es clara y reiterativa en establecer que la preferencia entre derechos reales y otros derechos y gravámenes, se determina por su fecha de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.<sup>87</sup>

---

<sup>87</sup> Tesis 1a./J. 75/2013 (10a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Libro XXIV, t. 1, septiembre de 2013, p. 959.