

La Inmatriculación de Inmuebles, mediante la Inscripción de Contratos Privados de Compraventa

Por el Lic. Carlos R. Cuevas Senties

En últimas fechas, los notarios hemos recibido el requerimiento de nuestros servicios profesionales, por personas que pretenden realizar actos de disposición respecto de bienes inmuebles ubicados dentro del Distrito Federal, exhibiendo como título de propiedad, testimonio de una acta notarial (todos los testimonios que de estos casos hemos recibido tienen esencialmente, las mismas características), que consigna una “Protocolización del Contrato Privado de Compra-venta”... que se realiza a petición o a solicitud de la persona que en el contrato protocolizado es la parte adquirente.¹

La construcción del documento de que se trata es la siguiente:

A).—Contiene un capítulo de antecedentes o declaraciones en el que el compareciente manifiesta que es propietario del predio a que se refiere el contrato protocolizado, además de hacerse sabedor de que si algún problema existe con relación a los impuestos causados por

1. La presentación material de estos títulos, es la clásica del que espera realizar en breve lapso un gran número de ellos; en efecto, se observa que los testimonios son esqueletos impresos con huecos en sus partes variables que se llenan con los datos particulares de cada operación, tales como nombre del compareciente, inmueble vendido, etc.

la adquisición, se obliga a cubrirlos oportunamente, “liberando” al notario de cualquier responsabilidad por tales conceptos.

B).—Las cláusulas (del documento notarial) se concretan a dejar protocolizado para todos los efectos legales y en especial para su inscripción, el contrato privado de compraventa.

C).—La certificación del notario de conocer al compareciente, sus generales, de haber tenido a la vista los documentos citados en el cuerpo del acta, lo relativo a la lectura y explicación al compareciente de sus consecuencias legales, la manifestación de conformidad con dicha acta, así como la firma por parte del compareciente y del notario.

D).—El contrato de compraventa que se protocoliza (del que habitualmente se agrega al testimonio del acta una fotocopia certificada) es un documento que contiene, palabras más o menos, lo siguiente:

1.—Un capítulo de antecedentes o declaraciones, en que el vendedor declara: (nunca demuestra):

a).—Ser propietario del inmueble objeto de la venta, agregando que lo adquirió; “por donación verbal”, por “compraventa que hizo hace X años”, en fin, por diversos medios pero con la particularidad consistente en que en ninguno de los casos que nos ha tocado ver, se acredite con algún documento fehaciente, y mucho menos inscribible la adquisición de la propiedad por parte de dicho enajenante;

- b).—Que nunca ha sido perturbado en su posesión; y
- c).—Que el inmueble no está inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

2.—Las cláusulas, consignan un contrato de compraventa cuyo objeto no queda claro pues en el mismo contrato, en ocasiones se dice que lo que se transmite es la posesión y en otras la propiedad; el precio siempre es inferior a \$ 500.00 (lo cual es inverosímil, pues su celebración es reciente); que el inmueble se transmite libre de todo gravamen, al corriente en sus obligaciones fiscales y demás fórmulas de estilo, finalizando con las firmas de vendedor, comprador y dos testigos.

En el cuerpo del contrato privado, se incluye el acta levantada por el Juez de Paz del lugar de ubicación del inmueble en la que consta que dicho funcionario identificó a las partes del contrato y a sus testigos quienes además ratificaron el contenido de tal contrato.

Al testimonio del acta de protocolización se acompaña un certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad en el que consta que el inmueble que fue objeto del contrato de compraventa de que se trata, no está inscrito en dicho Registro.

En todos los casos que he tenido a la vista, existe como detalle particular, que el certificado de no inscripción de que se trata tiene como fecha de su expedición, el mismo día, mes y año que el de su

solicitud; es decir que si su solicitud lo fue (según el sello de la oficialía de partes Sep. 6 10.58 A.M. 78) el certificado se expidió el 6 de septiembre de 1978, situación que le resta credibilidad al documento.

Es evidente que la exigencia de la ley consistente en que para la inmatriculación debe exhibirse el certificado de no inscripción, es con el fin de proteger los derechos de posibles propietarios inscritos, pero en el caso que nos ocupa con ese certificado expedido con verdadera ligereza, da la impresión que se da cumplimiento a un simple requisito formal.

El aspecto fiscal, es siempre contradictorio, pues en los testimonios de referencia aparece que el Impuesto de Traslado de Dominio, es cubierto como una verdadera operación traslativa de dominio, en cambio, no se acompaña la nota de pago del Impuesto del Timbre (cuando se causaba), ya que para estos efectos se considera que el acto gravado lo es una PROTOCOLIZACION o bien, en otros casos, sí se estima que es compraventa pero se paga tomando como base el precio declarado en la compraventa (siempre inferior a \$ 500.00), sin cumplirse con el requisito exigido por la Ley del Timbre de practicarse avalúo comercial del inmueble.

Por último, aparece en el testimonio el sello del Registro Público de la Propiedad que indica que dicho documento ha sido inscrito en

aquel. Obteniendo una certificación de la inscripción antes mencionada, podemos notar que el Registro Público de la Propiedad realizó tal inscripción como la primera inscripción de dominio, inmatriculando así el inmueble objeto del contrato de que se trata; todo esto, por haber considerado la autoridad registral al título de mérito como un auténtico título de propiedad que la ley considera documento inmatriculatorio.

El notario, ante el imperativo contenido en el Art. 79 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, procede a analizar el "Título de propiedad" que le fue presentado y se encuentra con que está frente a un documento que contiene un acto jurídico, por medio del cual una persona que sin demostrar ser dueño de un inmueble, o sea, que se trata de una persona que; o no tiene título o teniéndolo no es inscribible, mediante la celebración de tal acto jurídico, convierte a su contraparte en un auténtico propietario, tan es así, que seguramente, si ese vendedor sedicente propietario, antes de realizar el acto jurídico de referencia, se presentara ante las oficinas del Registro Público de la Propiedad, manifestando ser dueño de ese inmueble y demandara la primera inscripción de su derecho de propiedad y, como consecuencia su inmatriculación, seguramente, repetimos, le sería denegada tal inscripción e inmatriculación, en virtud de no demostrar en los términos de ley (Art. 3047), ser titular de tal derecho y, sin embargo, nos encontramos en el caso que nos ocupa, que este sujeto que no demuestra su derecho de propiedad, mediante la celebración de un contrato de compraventa, con las características antes relacionadas, produce un título que a juicio de la autoridad registral es suficiente para que el comprador sea considerado propietario de la

finca y en consecuencia, inmatricula el inmueble mediante la inscripción del documento en cuestión, como primera inscripción de dominio.

Lo anterior es inquietante pues salta la duda; el “comprador” tiene a su favor una apariencia jurídica de propietario inscrito, pero no puede aceptarse sin más, que la calificación registral del título de referencia y su inscripción sancione su situación jurídica haciéndola inatacable.

Con el fin de poder apreciar y analizar el problema que nos ocupa, considero conveniente cuando menos enunciar algunos conceptos que de alguna manera se relacionan con el mismo, tales como inmatriculación, primera inscripción, medios de inmatriculación, todos ellos conforme a nuestra legislación y así poder concluir con bases, si el título en examen puede estimarse que convierta al comprador en un auténtico propietario y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad lo ponga en la posibilidad de llevar a cabo actos de disposición sobre la finca, que a su vez sean válidos e inscribibles y sobre todo el problema que representa que las personas que se relacionen con dichos adquirentes, ya sea también como adquirentes o como acreedores hipotecarios se encuentren en situación segura.

Ultimamente, se ha usado mucho el término inmatriculación. pero nuestra legislación cuando menos nuestro Código Civil, lo da como un concepto ya entendido y así vemos que el Art. 3046 así como

otros del mismo capítulo y algunos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad lo mencionan, pero no explican ni precisan cuál es su concepto.

Apoyándonos en la doctrina española y siguiendo de cerca a José Luis Lacruz Berdejo,² trataremos de dejar claro el concepto de inmatriculación, concepto que se encuentra íntimamente ligado con el concepto de primera inscripción en su doble aspecto de primera inscripción formal y primera inscripción sustantiva o material y, que como veremos, la inmatriculación es una consecuencia de la primera inscripción de dominio.

INMATRICULACION.—Se llama inmatriculación al ingreso de una finca en el Registro, la cual, en el sistema español, tiene lugar mediante una primera inscripción de dominio, a diferencia de otros sistemas, como el alemán, en que la inmatriculación puede llevarse a cabo de oficio, basada en el catastro, concretándose únicamente a la descripción de la finca.

PRIMERA INSCRIPCION EN SENTIDO FORMAL.—Es el primer asiento que se practica en el folio destinado a una finca, pero que no se puede considerar como “límite inicial del tracto sucesivo registral”, en virtud de tener (dicha finca) antecedente en el mismo registro. En este caso se encontraría la venta de una finca resultante de una subdivisión, que al inscribirse abre folio, siendo esta inscrip-

2. Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral. 2a. Edición.

ción la primera de dicha finca, la número uno, que por tener su razón causal en la inscripción registral del predio de que se segregó, estamos en presencia de una primera inscripción formal de dominio que produce inmatriculación.

PRIMERA INSCRIPCION EN SENTIDO SUSTANTIVO O MATERIAL.—Es el primer asiento en el folio registral, respecto del derecho de propiedad que un sujeto tiene en relación a una finca que carece de soporte causal en otra inscripción anterior, estableciendo así el inicio al tracto sucesivo.

De los conceptos anteriores y desde el punto de vista del derecho español, podemos advertir que entre ellos existen diferencias importantes, ya que el concepto de inmatriculación responde al sistema de llevar el registro por fincas, respondiendo a una cuestión de hecho, teniendo como objeto a la finca, en cambio la primera inscripción atiende a la necesidad de dar publicidad a una titularidad jurídica, es decir, su objeto es la publicidad del derecho de propiedad de un sujeto en relación con una finca, por lo que mediante la primera inscripción del derecho de propiedad de un sujeto respecto de una finca, se inmatricula aquella.

En estos casos, la inmatriculación siempre será una consecuencia de la inscripción de un auténtico título de propiedad, es decir, que la titularidad dominical objeto de la inscripción, necesariamente debe

estar contenida en un documento que comprenda uno de los medios de adquisición de la propiedad reconocidos por la ley; tales documentos son los medios de inmatriculación.

MEDIOS DE INMATRICULACION

Puede considerarse como tal al documento que la ley reconoce como suficiente para producir la inmatriculación y en los sistemas en que la inmatriculación se practica mediante la primera inscripción del derecho de propiedad que alguien tenga sobre una finca, este documento debe ser auténtico título de propiedad, de tal manera que si el documento que se pretenda inscribir no contiene un acto que produzca por sí mismo la adquisición de la propiedad de la finca, no se trata de un medio de inmatriculación.

En España, en virtud de que en su sistema las fincas sólo tienen acceso al Registro Público de la Propiedad mediante la primera inscripción formal y/o material y ante el interés general (seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles), se han creado diversos medios de inmatriculación que atenúan la exigencia rigurosa de una titulación adecuada, con el fin de incorporar la mayor cantidad de fincas al Registro Público de la Propiedad, en la inteligencia de que sólo pueden considerarse como medios de inmatriculación a los taxativamente

te precisados por la ley, pues suponen excepciones al principio general del tracto sucesivo.³

El Código Civil para el Distrito Federal, en la 3a. parte, Título Segundo, Capítulo III denominado “De la inmatriculación”, Arts. 3046 al 3058, contiene las disposiciones relativas a la inmatriculación y a los medios de inmatriculación.

Considero que en nuestro derecho, también se distingue entre la inmatriculación como efecto y la primera inscripción a que antes se hizo mención como causa de aquella, ya que el Art. 3046 del Código Civil prescribe que “la inmatriculación se practicará” mediante la inscripción de los diversos medios de inmatriculación enumerados en el

3. Ante el paralelismo que existe entre la legislación Española y la nuestra en lo que se refiere a los medios de inmatriculación, consideramos conveniente transcribir lo que al respecto exponen José Luis Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida:

“1. Muchas de las particularidades normativas relativas a los medios de inmatriculación, son debidas, precisamente a que en nuestro sistema las fincas sólo tienen acceso al Registro a través de una primera inscripción formal que, generalmente, lo es también en sentido sustantivo...”

“De otra parte, la rigurosa exigencia de titulación adecuada alejaría del Registro un sector de la propiedad inmueble cuyos titulares carecen de ella y que sin embargo pueden demostrar que lo son. Como la política legislativa es de atracción de todas las fincas al Registro, cuando tales titulares quieren inscribir, el ordenamiento jurídico, procura darles alguna oportunidad de ingreso...”

2. En la vigente Ley Hipotecaria, los medios de inmatriculación (títulos de primera inscripción) son dos de carácter general y uno de aplicación particular. Dice, en efecto, el Art. 199 que la inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna se practicará:...

b) Mediante el título público de su adquisición, completado por acta de no-

capítulo correspondiente, con la diferencia, respecto a la legislación española, que en nuestro derecho, la inmatriculación puede llevarse a cabo; no solamente mediante la primera inscripción de dominio a que se refiere el Art. 3046 en sus fracciones I, III, IV y V en relación con los Arts. 3047 y 3052, sino también mediante la primera inscripción de posesión referida por la fracción II del Art. 3046 en relación con el Art. 3048 y de la primera inscripción que en los términos del Art. 3053 y siguientes se conoce como inmatriculación administrativa, la cual, aunque tenga efecto inmatriculatorio, carece de contenido en cuanto a derecho alguno, dado lo dispuesto por el Art. 3055 del Código Civil; en síntesis, de las disposiciones antes mencionadas, encontramos que en nuestro derecho, la inmatriculación puede llevarse a cabo:

toriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante.

...5. Título público con arreglo al Art. 205.

El Art. 199 Ley Hipotecaria, según hemos visto, admite la inmatriculación de fincas mediante el título público de su adquisición, *complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del trasmitente o enajenante*... “En el asiento que se practique, se expresarán, necesariamente, las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas de los mismos documentos o de otros presentados al efecto.”...

Efectivamente, no sólo tiene el inconveniente práctico de ocasionar dobles inmatriculaciones señalado por los autores; sino, que también ha ocasionado y ello es más grave— verdaderas estafas como las numerosas e interesantes que motivaron el Sumario 176 de 1949 instruido por el juzgado de instrucción Núm. 3 de Zaragoza;...

Si partimos de las premisas de que la inmatriculación es un bien que debe fomentarse; de que sólo puede inmatricularse a través de una primera inscripción y de que, en general, cada asiento debe traer causa del anterior, tendremos que concluir que una forma de cohonestarlas es admitir que el adquirente de una finca no inmatriculada puede hacerla ingresar en el Registro, precisamente mediante el título de adquisición y una justificación del dominio del transmitente, como sucedanea en el tracto sucesivo...”

I.—Mediante la primera inscripción de dominio, formal y material de los medios de inmatriculación a que se refieren las fracciones I, III, IV y V del Art. 3046 en relación con los Arts. 3047 y 3052 del Código Civil.

II.—Mediante la primera inscripción de posesión apta y encaminada a la adquisición por prescripción conforme a la fracción II del Art. 3046 y Art. 3048; y

III.—La incierta inmatriculación administrativa, que indudablemente produce el efecto de inmatricular, pero lo inexplicable es que tal efecto se produce mediante la inscripción de ¿qué título o derecho? ya que, aunque los interesados, para iniciar el procedimiento correspondiente deberán acreditar “que les asiste derecho para obtenerla”, la ley no señala qué derecho deben demostrar, independientemente de que el Director del Registro Público de la Propiedad no tiene facultades para reconocer y declarar que los interesados son o no titulares de derecho alguno sobre el inmueble inmatriculado, pues su resolución de inmatriculación “no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros”.⁴

4. Este medio de inmatriculación aparentemente inoquo, y al que don Ramón Sánchez Medal califica de “agua de borrajas” ha sido manejado en forma por demás ilegal y peligrosa; en efecto, recientemente llegó a nuestras manos el testimonio de una escritura por medio de la cual se protocoliza una “resolución y constancias relativas del procedimiento de inmatriculación administrativa dictadas por el Director General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal”; la cual quedó transcrita en el cuerpo del acta levantada con motivo de dicha protocolización, y en ella consta que el señor Director del Registro Público de la Propiedad en uno de sus puntos resolutivos, en cumplimiento a lo dispuesto por el Art. 3057 del Código Civil, manifiesta que dicha resolución de inmatriculación, “no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros”.

De todas las disposiciones del Código Civil en cuanto a medios de inmatriculación, la que sirvió de fundamento a la autoridad registral para la inmatriculación de los documentos a que nos hemos referido, indudablemente es la fracción V del Art. 3046; ¿es correcta tal aplicación de la ley?, considero que no, pues debemos partir del punto de que la fracción V del Art. 3046 del Código Civil, al señalar al contrato privado de compraventa, autenticado en los términos del Art. 3005 fracción III como medio de inmatriculación, lo hace considerando un contrato de compraventa que reúna todos los requisitos que la misma ley exige para la perfecta formación del mismo como contrato traslativo de dominio y en forma tal que la aplicación de la mencionada fracción V no contraríe o frustre la aplicación de las demás disposiciones del Código Civil y en particular las fracciones I y II del Art. 3046 del Código Civil. Para apoyar nuestro dicho haré las siguientes consideraciones:

A).—En la operación de compraventa que se critica, vemos que el vendedor (que como demostración o prueba de su derecho de propiedad aporta solamente su dicho), se encuentra según el caso; dentro

No obstante lo anterior, en las cláusulas del acta de protocolización a que nos referimos, se dice que se protocoliza “para todos los efectos legales a que haya lugar, la resolución y constancias” de que se trata y “por tal motivo el testimonio de esta escritura una vez registrado en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, servirá de título de propiedad...” y como tal se inscribió.

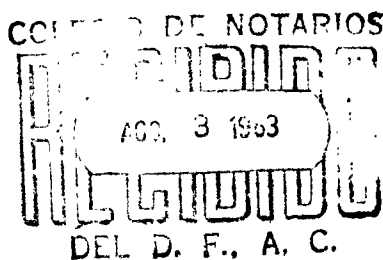
Todo lo anterior como puede verse, contraría las disposiciones legales y sobre todo la razón de la limitación que al Director del Registro Público de la Propiedad impone la ley, con las necesarias consecuencias de inseguridad jurídica que en el tráfico de los inmuebles esto ocasiona, ya que de acuerdo con el Art. 3010 del Código Civil, con la inscripción se establece una presunción de ser ciertos los derechos que la misma contiene y en este caso contrariando disposiciones expresas.

del supuesto del Art. 3047, en relación, con el Art. 3046 fracción I o bien en el supuesto del 3048 en relación con el 3046 fracción II, del Código Civil para el Distrito Federal, pues indudablemente que no tiene título de propiedad o teniéndolo no es increíble por defectuoso y por lo mismo para poder efectuarse en su favor la primera inscripción de su propiedad o posesión sobre dicho inmueble, causando así la inmatriculación del mismo, debe mediar la resolución judicial que declare, según el caso, que ese sujeto se ha convertido en dueño mediante la usucapión o bien que tiene respecto de la finca, una posesión apta para prescribir.

Ante tal situación, mediante la enajenación que haga el sujeto a que me refiero, transmite a su comprador, la misma situación jurídica de que era titular; no puede pensarse que por un acto jurídico celebrado por ellos, la situación jurídica del causahabiente vaya a ser diferente a la de su causante, simple poseedor. Creo que considerar que la compraventa que nos ocupa es el medio de inmatriculación a que se refiere la mencionada fracción V, equivaldría a dejar sin efecto lo dispuesto por las fracciones I y II del Art. 3046 del Código Civil, pues fácilmente, mediante la celebración del contrato de compraventa aludido, se evita la necesidad de la resolución judicial que la ley exige como requisito para la inscripción primera del dominio del enajenante y como consecuencia la inmatriculación, dejándose desamparados los principios de seguridad jurídica que la misma ley trata de preservar mediante los procedimientos establecidos por los artículos frustrados.

Considero que el ámbito de aplicación de la fracción V del Art. 3046 como medio de inmatriculación, para estar compatiblemente interpretada con las fracciones I y II, quedaría reducido a los casos en que el vendedor compruebe fehacientemente ser dueño de la finca enajenada; tal sería el caso de quien habiendo obtenido sentencia judicial que lo declare dueño y no haya inscrito tal sentencia, venda a un tercero, mediante contrato privado (que cumpla con las formalidades exigidas) la finca prescrita; en este caso sí estaríamos frente al medio inmatriculatorio de referencia. También podrá ser el caso del contrato privado por medio del cual, una persona adquiera la propiedad de un finca y en dicho contrato quede demostrada fehacientemente la propiedad del vendedor respecto de la finca, mediante una cadena ininterrumpida de transmisiones de propiedad que demuestre que es el último causahabiente del primer adquirente legítimo.

En síntesis, pienso que mientras no se demuestre con título fehaciente e inscribible que el enajenante es propietario de la finca, debe mediar resolución judicial para que el título pueda considerarse como medio inmatriculatorio.



B).—Por lo que se refiere a la calificación del contrato a que me he venido refiriendo como una compraventa como medio inmatriculatorio, debemos considerar también lo dispuesto por los Arts. 2248, 2269 y 2270 del Código Civil.⁵

Es indudable que la compraventa a que se refiere la fracción V, es aquella en que el vendedor enajena el derecho de propiedad que

5. En función de que nuestra compraventa está regulada igual que el sistema francés como un contrato traslativo de dominio en que además, nuestro Código Civil al igual que el francés establece la fórmula de que “la venta de cosa ajena es nula”, nos parece de gran interés para el tema, las consideraciones que al respecto exponen los señores Mazeaud en sus “Lecciones de Derecho Civil”, parte tercera, volumen III, traducción de Luis Alcalá Zamora y Castillo, pág. 86 y ss.

...“Según los términos del artículo 1599 del Código Civil “la venta de cosa ajena es nula... El principio de la nulidad de venta consentida por un vendedor que no sea propietario de la cosa vendida, parece, a primera vista, evidente. Pero la evidencia se esfuma cuando se le busca una explicación a esa nulidad, que no es fácil de descubrir...”

Los redactores del Código Civil decidieron, por el contrario, que la venta transmite, por sí sola, la propiedad. Ha parecido lógico concluir de ello que la venta de la cosa ajena, incapaz de producir ese efecto esencial, está viciado de nulidad. Sin embargo, la conclusión no se impone; porque el derecho francés —igual que el nuestro— no une, de manera necesaria la validez de la compraventa con la transmisión, al menos inmediata de la propiedad... En realidad, los redactores del Código Civil, al prohibir la venta de la cosa ajena, adoptaron una solución que les parecía de buen sentido y no trataron de seguir la lógica jurídica... Ciertamente, la venta de cosa ajena es una operación anormal... en el actual derecho francés la venta de cosa ajena es nula por aplicación del artículo 1599 del Código Civil... El estudio de esta nulidad necesita la averiguación de su fundamento (A), el enunciado de sus requisitos (B) y la determinación de sus efectos (C).

La venta de cosa ajena es nula por vicio de error. Se ha dicho ya (cfr. Supra 815) que no es suficiente, para justificar la nulidad, con constatar que la venta de cosa ajena no puede transmitir la propiedad; el fundamento de la nulidad no se encuentra en la imposibilidad de la transmisión. ¿Dónde encontrarlo?, se han propuesto tres sistemas: ... 3o. La nulidad de la venta de la cosa ajena tiene por fundamento, en realidad, el error cometido por el comprador, a la vez, sobre la sustancia y sobre la persona.

efectivamente tiene sobre la finca que es su objeto. Para esto es importante tener en cuenta lo dispuesto por los Arts. 2269 y 2270 del Código Civil y ante la situación particular de las operaciones de compraventa de referencia, en que falta la prueba del derecho de propiedad por parte del vendedor, tenemos que concluir en alguna de dos situaciones, o el vendedor sólo tiene derechos posesorios (cuya aptitud

El comprador ha considerado como una cualidad esencial de la cosa vendida su pertenencia al vendedor; aquel ha sido determinado a comprar porque creía que la cosa vendida presentaba la cualidad de ser propiedad del vendedor...

Por otra parte, el comprador ha considerado como esencial la cualidad de propietario en la persona del vendedor...

Contra este fundamento se ha objetado el texto del artículo 1599. Este según se dice, distingue dos especies en las cuales está viciada de nulidad la venta de la cosa ajena. En una de ellas el comprador ha ignorado que la cosa fuera ajena; entonces ha incurrido desde luego en un error determinante... Pero en la otra especie, el comprador ha sabido que el vendedor no era propietario, así pues, no ha incurrido en ningún error; y, sin embargo, también en este supuesto es nula la compraventa... Por lo menos en la segunda hipótesis, la nulidad no se basa sobre el vicio de error.

La objeción se apoya sobre una errónea interpretación del artículo 1599. Según se verá este texto se refiere solamente a la primera especie... cuando el comprador haya sabido que adquirió la cosa ajena, la compraventa no es nula...

Por fundamento de la nulidad de la venta de cosa ajena, el error cometido por el comprador, es pues, requisito de la misma. La compraventa no es nula mas que si el comprador ha creído que el vendedor era propietario de la cosa vendida.

¿Cuál es entonces la situación del adquirente que, con conocimiento de causa, compra una cosa de la que sabe que no es propietario el vendedor? Contrariamente a lo que pensaban los redactores del Artículo 1599 del Código Civil (cfr. *Supra*, n. 815) no ha concluido un contrato necesariamente "absurdo". El vendedor se ha obligado a transmitirle la propiedad cuando se haya convertido en propietario. Ahora bien, con frecuencia una persona que no es propietaria, es susceptible de llegar a serlo, al contar, por ejemplo, con la posibilidad de comprar la cosa considerada. El principio de la libertad de las convenciones impone la validez de tal contrato, que, si se le negara la calificación de compraventa constituiría un contrato innominado.

para prescribir sólo puede calificar un Juez) y, por lo tanto tales derechos enajenó, o bien, estamos ante la presencia de venta de cosa ajena con sus posibles consecuencias de nulidad⁶ o validez, pero que en ninguno de los casos tiene efectos traslativos de dominio en sí misma y por lo tanto de ella no puede derivarse una inscripción de dominio a favor del comprador.

Así las cosas y partiendo de la base de que la compraventa del Art. 3046 fracción V debe ser una compraventa perfecta y además traslativa de dominio (no de posesión o simplemente obligatoria), concluyo que sólo la compraventa en que el vendedor demuestre fehacientemente su derecho de propiedad, es la compraventa a la que se refiere la fracción V.

Ante tales supuestos y partiendo de la premisa consistente en que la fracción V del Art. 3046 se refiere a inmatriculación mediante la primera inscripción de dominio, concluimos que los títulos criticados no pueden producir la primera inscripción de dominio, en virtud de que los actos jurídicos contenidos en tales títulos no fueron traslativos de propiedad.

Las anteriores razones son suficientes para que el notario cuyos servicios se requieran para la autorización de algún acto jurídico de

6. Y aunque se trata de una nulidad relativa que sólo el comprador puede invocar, aún en el caso de que no fuera invocada, también es verdad que dicha venta no produjo transmisión de propiedad alguna, puesto que el vendedor no la tenía.

disposición, sobre el inmueble inmatriculado con base en el título que se critica, se niegue a autorizarlos, sin que quepa como argumento en contrario para este caso, la presunción contenida en el Art. 3009 del Código Civil pues los defectos del título en examen deben resultar claramente del Registro Público de la Propiedad, y en el caso de que no fuera así por una inscripción que omita relacionar los antecedentes, la situación irregular se desprende del título criticado.

C O N C L U S I O N E S

I.—El Registro Público de la Propiedad puede inmatricular una finca, únicamente mediante la primera inscripción de los derechos de dominio o de posesión que alguien tenga respecto de un inmueble (previa comprobación de no inscripción de ese inmueble), o mediante la inmatriculación administrativa.

II.—Los documentos que el Registro Público de la Propiedad, puede aceptar como medios para efectuar una inmatriculación (salvo los relativos a la inmatriculación administrativa), deben contener para su titular, el derecho de propiedad o el de posesión en los términos regulados por los Arts. 3046, 3047, 3048 y demás relativos del Código Civil para el Distrito Federal.

III.—Para que una compraventa contenida en documento privado pueda producir en favor del comprador la adquisición de la propiedad sobre una finca y pueda servir de base de su inmatriculación, debe quedar fehacientemente acreditado el derecho de propiedad del transmitente; en caso contrario y cuando menos para los efectos de la inmatriculación, la venta, es una enajenación de derechos posesorios, quedando el adquirente en la situación prevista en los Arts. 3046 fracciones I y II, 3047 y 3048, o se trata de venta de cosa ajena.

IV.—La protocolización de los contratos privados de compraventa a que me he referido, fue innecesaria, pues para su validez la ley no requiere la forma de documento público; y fue errónea por lo que se refiere a su intención inmatriculadora, ya que mediante tales contratos el comprador no adquiere derechos de propiedad y por lo mismo en ellos no puede apoyarse la primera inscripción de dominio necesaria para la inmatriculación, y por lo tanto el Registro no debió inmatricular.

V.—Los compradores de los contratos privados de compraventa de referencia, para adquirir el dominio sobre los inmuebles aludidos en tales contratos, deben obtener resolución judicial que así lo declare y mientras esto no suceda no están en posibilidad de efectuar válidamente enajenaciones ni gravámenes que tengan por objeto tales inmuebles.