

Compraventas y fraudes: ¿de quién es la casa?

La doble venta, la venta de cosa ajena, el Registro Público de la Propiedad y los límites de la buena fe registral en el derecho mexicano

Lectura de 20 minutos · Nivel: licenciatura · Actualizado al 29 de octubre de 2026

RESUMEN

Quién se queda con un inmueble vendido dos veces o vendido por quien no es su dueño; qué protege el Registro Público y en qué difieren el Código Civil Federal y el de la Ciudad de México; los requisitos de la buena fe registral y su límite, fijado en 2025 por la Suprema Corte, cuando hay documentos falsos; qué puede reclamar el comprador engañado y qué defensas tiene el dueño.

PALABRAS CLAVE compraventa de inmuebles · doble venta · venta de cosa ajena · Registro Público de la Propiedad · aviso preventivo · tercero adquirente de buena fe · artículo 3009 · acción pro forma · evicción · nulidad absoluta · despojo · jurisprudencia 1a./J. 177/2025

IDEAS CLAVE

- En la doble venta de un inmueble prevalece la venta que primero se inscribe, no la que primero se pagó.
- La inscripción no hace dueño ni convalida lo nulo; protege al tercero de buena fe en los términos del art. 3009, que no dice lo mismo en el código federal y en el de la Ciudad de México.
- La buena fe registral exige cuatro requisitos, entre ellos un precio razonable.
- Desde 2025 es jurisprudencia: si la cadena nace de un documento falso o sin consentimiento del dueño, prevalece el dueño.
- El comprador que pierde la casa conserva acciones de dinero contra quien le vendió.

ÍNDICE

1	Introducción: las mismas casas, una y otra vez	2	7	El comprador engañado	7
2	La doble venta	2	8	Las defensas del dueño	8
3	Vender lo ajeno	3	9	Antes de firmar	9
4	El Registro Público y la buena fe	4	10	Conclusión	10
5	El contrato privado y la acción pro forma	6		Glosario	10
6	Michoacán: cuando la cadena nace de un documento falso	6		Preguntas para el repaso	11
				Fuentes	11

Introducción: las mismas casas, una y otra vez

El 18 de diciembre de 2024, en la conferencia de prensa de la Presidencia, el director general del Infonavit, Octavio Romero Oropeza, dijo que «Existe una red delictiva donde intervienen trabajadores del Infonavit, notarios, despachos y peritos valuadores» para otorgar varios créditos sobre una misma vivienda, y que «En el Estado de México, 496 casas se vendieron 4 mil 130 veces» ¹. Son dichos de la autoridad: sobre esas ventas repetidas no se conoce sentencia.

El caso plantea la pregunta de este texto: cuando alguien vende un inmueble que ya vendió, o que no es suyo, ¿con quién se queda: con el dueño o con el comprador? La respuesta depende del Registro Público de la Propiedad y de una noción con límites: la buena fe. Esta lectura trata sólo de la propiedad regular, escriturada e inscrita, y usa dos códigos: el Código Civil para el Distrito Federal (CCDF), que rige los inmuebles de la Ciudad de México (art. 13, fr. III), y el Código Civil Federal (CCF), que muchos códigos estatales siguen ^{2,3}. En casi todo coinciden; en el artículo decisivo, el 3009, no.

La doble venta

Entre las partes, la compraventa es perfecta cuando se ponen de acuerdo en la cosa y el precio, y la propiedad pasa con el contrato (arts. 2014 y 2249 del CCDF); frente a terceros, lo que importa es el Registro ². Si el mismo inmueble se vende a dos personas, la regla cabe en una línea:

CÓDIGO CIVIL FEDERAL Y CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Artículo 2266

«Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo anterior.»

Texto idéntico en los dos códigos ^{3,2}

No gana quien pagó primero, sino quien inscribió primero. El que pierde conserva su dinero frente al vendedor, no la casa. En Mérida, según el Diario de Yucatán, un comprador firmó en mayo de 2023 la compra de un departamento y, en mayo de 2024, el Registro mostró que la vendedora lo había enajenado a terceros; los dos vendedores fueron vinculados a proceso por fraude específico, con localizador electrónico, en la causa 463/2026, sin sentencia ⁴.

El aviso preventivo. Cuando un notario va a escriturar, debe pedir al Registro un certificado de gravámenes, y esa solicitud «surtirá efectos de aviso preventivo»: el registrador la anota «sin cobro de derechos por este concepto». Firmada la escritura, el notario da un segundo aviso, el de otorgamiento ². Los plazos difieren:

	CCF, ART. 3016	CCDF, ART. 3016 (REFORMADO EN 2012 Y 2014)
Vigencia del primer aviso	30 días naturales	60 días naturales

	CCF, ART. 3016	CCDF, ART. 3016 (REFORMADO EN 2012 Y 2014)
Segundo aviso	Dentro de las 48 horas siguientes; 90 días	Aviso de otorgamiento; 90 días
Plazo para entregar el certificado	No lo fija	Máximo de siete días

Un tribunal colegiado de la Ciudad de México explicó que el aviso preventivo «tiene como finalidad impedir que durante su vigencia se inscriba algún acto que perjudique los derechos de la persona en cuyo favor se realizó el aviso» (tesis aislada I.3o.C.598 C), y en el mismo asunto sostuvo la «NULIDAD DE ESCRITURA SI NO SE RESPETÓ LA VIGENCIA DEL AVISO PREVENTIVO» (I.3o.C.599 C) ^{5,6}. En Coyoacán, según Excélsior, una operación de 2016 se frenó en la propia notaría: una pareja de adultos mayores declaró que el vendedor la había contratado para suplantar a los dueños de un terreno ya vendido, y él fue consignado por fraude ante un juez penal ⁷.

Vender lo ajeno

«Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad» (art. 2269), y el artículo siguiente añade una salvedad que es la llave de todo el tema:

CÓDIGO CIVIL FEDERAL Y CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Artículo 2270

«La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe; debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe.»

3,2

Dos casos recientes ilustran la venta de lo ajeno. En León, Guanajuato, un abogado ofrecía casas como «remates bancarios»; según la Fiscalía, los inmuebles no estaban en remate ni en litigio y él no tenía facultad legal para venderlos. Según la prensa, sus sentencias sumaban a octubre de 2026 mil doscientos cincuenta y seis años y cuatro meses de prisión, con reparaciones por más de 43 millones de pesos que las víctimas aún no cobran ⁸. En Aguascalientes, una mujer se ostentó como representante de la propietaria de un predio y recibió 1,718,200 pesos; la dueña declaró no conocerla. Fue condenada a nueve años y seis meses de prisión y a reparar el daño a la víctima y a la propietaria ⁹.

Quién es la víctima. En lo penal, la Primera Sala de la Suprema Corte, en su integración anterior a septiembre de 2025, resolvió que en el fraude por venta de cosa ajena «EL SUJETO PASIVO DEL DELITO ES EL COMPRADOR», porque el vendedor lo engaña «haciéndole creer que adquiere determinados derechos reales cuando en realidad carece de facultades para transmitirlos»; respecto del propietario puede haber otro delito o sólo acciones civiles (1a./J. 105/2006) ¹⁰. En la Ciudad de México, vender lo que no se tiene derecho a disponer y vender una misma cosa a dos personas son fraudes específicos (art. 231, frs. I y III, del Código Penal para el Distrito Federal), con las penas del fraude según el

monto; si excede de diez mil veces la Unidad de Cuenta, de seis a once años de prisión (art. 230, fr. V) ¹¹. Con una casa de 2,000,000 de pesos vendida en 2021, el monto equivale a unas 22,316 veces la UMA de ese año (89.62 pesos), según un cálculo hecho para esta lectura.

No todo incumplimiento es fraude. Un tribunal colegiado sostuvo en jurisprudencia que no puede atribuirse carácter penal al incumplimiento de un contrato «si no se prueba la existencia del engaño en la época en que se celebró», porque de otro modo «todos aquellos que incumplan con los contratos serían delincuentes» (V.2o. J/47) ¹².

PRECISIÓN El Código Penal capitalino mide el fraude en «Unidades de Cuenta de la Ciudad de México», unidad cuya ley se abrogó en 2017 y cuyo último valor oficial fue de 75.49 pesos; no se encontró un criterio que diga si hoy se aplica ese valor o la UMA. Con cualquiera de los dos, una casa de 2,000,000 rebasa las diez mil unidades ^{11,13}.

El Registro Público y la buena fe

El Registro es la lista pública de los titulares de cada inmueble, con su folio, sus dueños sucesivos, hipotecas y embargos. Inscribirse no hace dueño: la inscripción «tiene efectos declarativos» (art. 3008). Pero lo que no se inscribe no perjudica a terceros (art. 3007), y «El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular» (art. 3010) ^{3,2}. La Primera Sala explicó que el Registro existe «con la finalidad de impedir fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles», y que quien adquiere de buena fe y a título oneroso de quien aparece como propietario, si del registro no se desprende una causa de nulidad, debe ver validada su adquisición (tesis aislada 1a. CLIII/2012) ¹⁴.

Dos artículos 3009. Hasta julio de 2012, el código de la capital decía lo mismo que el federal. La reforma publicada en la Gaceta Oficial el 23 de julio de 2012 cambió sus artículos 3007 a 3010 y 3016 ². Hoy los textos son distintos:

CÓDIGO CIVIL FEDERAL Artículo 3009 (texto de 1979)

«El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley.»

Artículo reformado DOF 18 de enero de 1952 y 3 de enero de 1979 ³

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Artículo 3009 (reformado G.O. 23 de julio de 2012)

«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 aún 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. [...]»

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

2

Las diferencias son cuatro. El CCDF protege aunque se anule el derecho del otorgante «o de titulares anteriores»; el CCF habla sólo del otorgante. El CCF excluye en general los actos otorgados «violando la Ley»; el CCDF sólo al «último adquirente» cuya adquisición violó disposiciones prohibitivas o de orden público. El CCF no protege los contratos gratuitos; el CCDF da al adquirente gratuito la misma protección que tenía quien le transmitió. Y el CCDF presume siempre la buena fe. A la vez, su artículo 3008 dice expresamente que la inscripción «no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes»^{2,3}.

Los cuatro requisitos. La protección es, en palabras de la Primera Sala, «excepcional», y debe aplicarse restrictivamente «de forma que no se aplique la excepción a "cualquier tercero"» (tesis aislada 1a. XX/2014, sobre el código de Guerrero)¹⁵. La misma Sala fijó en jurisprudencia quién es tercero de buena fe registral:

SCJN, PRIMERA SALA Jurisprudencia 1a./J. 82/2013 (10a.), contradicción de tesis 160/2013

«...(a) haya adquirido 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 al momento de la adquisición o de una resolución judicial; (b) haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad a su favor el derecho real adquirido; (c) haya adquirido a título oneroso, entendiendo por tal, que debe existir una proporción razonable entre el valor de la cosa y el precio o contraprestación pagado por ella; y, (d) siempre y cuando no haya pruebas suficientes de su conocimiento respecto de los vicios del título de su vendedor, en su caso, o éstos no se desprendan claramente del propio Registro Público de la Propiedad.»

Registro digital 2004657¹⁶

El tercer requisito es el que más se olvida: un precio muy por debajo del valor no compra buena fe. Y el cuarto exige leer el folio completo: un colegiado de la Ciudad de México sostuvo que «no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble está inscrito a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrados» (I.3o.C.599 C)⁶.

El contrato privado y la acción pro forma

El contrato privado que nunca se escritura obliga entre las partes, pero, por no estar inscrito, no perjudica a terceros (art. 3007) ². La Primera Sala lo dijo así: «si el derecho anterior es deficiente, por no haber sido formalizado o perfeccionado, puede no prevalecer ante un derecho posterior de un tercero de buena fe que haya sido debidamente formalizado e inscrito» (tesis aislada 1a. CLI/2012) ¹⁷.

Cuando el vendedor no firma. El artículo 1833 dispone que, «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» ^{3,2}. Es la acción pro forma, u otorgamiento y firma de escritura. Para que proceda, el comprador debe exhibir «concomitantemente con la demanda el saldo del precio adeudado» (1a./J. 14/2000) ¹⁸; si el demandado no firma, lo hará el juez en su rebeldía (art. 27 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal) ¹⁹. Conviene pedir que la demanda se anote en el Registro (art. 3043, fr. III, CCDF): la anotación busca «ofrecer a terceros publicidad de que un bien inmueble está en litigio y evitarles enajenaciones infructuosas como adquirentes de buena fe» (1a./J. 4/2021) ^{2,20}.

Michoacán: cuando la cadena nace de un documento falso

Un padre y sus dos hijos tenían tres terrenos en Michoacán. Alguien los vendió con un poder notarial «en cuya elaboración no participaron», y en los ocho meses siguientes hubo dos ventas más. El juez anuló el poder, pero no las ventas, porque los compradores eran de buena fe; la apelación anuló sólo la primera, y el colegiado negó el amparo a los dueños en nombre de la seguridad jurídica y el tráfico comercial ²¹.

El 23 de octubre de 2024, la Primera Sala, todavía en su integración anterior, revocó por cuatro votos contra uno y devolvió el asunto (ADR 2060/2021). Su comunicado explicó que, ante ese vicio, «no es posible tutelar las subsecuentes adquisiciones por terceros de buena fe, porque de otro modo se posibilitarían estrategias de simulación para blindarlas» ²¹. El criterio es jurisprudencia obligatoria desde el 1 de septiembre de 2025:

SCJN, PRIMERA SALA Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.)

«DERECHOS A LA PROPIEDAD PRIVADA Y DE SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS PROPIETARIOS ORIGINARIOS. DEBEN PREVALECER FRENTE A LA PROTECCIÓN REGISTRAL DE LOS TERCEROS ADQUIRENTES CUANDO EL ACTO TRASLATIVO DERIVE DE LA CONTRAVENCIÓN A NORMAS DE INTERÉS PÚBLICO.»

«...como sucede cuando no existió consentimiento del dueño original o se emplean documentos apócrifos sobre el titular registral o su representante. De lo contrario, se dejaría en estado de indefensión a los propietarios originarios que no podrían hacer nada para recuperar su propiedad, incluso aunque logran que se invalidara la primera compraventa realizada.»

Registro digital 2031077 ²²

La regla tiene dos caras. Según la justificación, «serán excepcionales los casos» en que prevalezca el tercero, lo que ocurre «cuando el legítimo propietario no cumple con su responsabilidad de formalizar su derecho mediante su inscripción en el Registro Público»: si el dueño no inscribió, el comprador que confió de buena fe en el Registro puede ganarle. Si el dueño sí inscribió y alguien lo suplantó o falsificó un documento, prevalece el dueño, aunque los compradores posteriores sean de buena fe. La Sala ya había apuntado en esa dirección en 2022, en un caso de Jalisco en el que un banco demandó la nulidad de una escritura de «venta» que no correspondía al índice del notario: la excepción a la buena fe registral por violar una ley prohibitiva es constitucional, porque protege a los propietarios cuando un tercero, «aun sin complicidad, adquiere el inmueble y lo inscribe» (tesis aislada 1a. XI/2022) ²³. Y un colegiado de la Ciudad de México había sostenido, con el texto anterior a 2012, que ante un poder falsificado la buena fe registral «debe ceder ante el interés público que exige evitar que los delitos se agoten hasta sus últimas consecuencias» (I.8o.C.303 C) ²⁴.

PRECISIÓN La 1a./J. 177/2025 se dictó sobre la ley registral de Michoacán. Para el artículo 3009 vigente en la Ciudad de México, la investigación de la pieza localizó el proyecto publicado del ADR 489/2020, resuelto por la Primera Sala el 1 de diciembre de 2021, que lo lee en el mismo sentido cuando hay documentos apócrifos; no se verificó el engrose ni se halló tesis derivada. Un colegiado capitalino dijo en 2017 que el tercero de buena fe queda «salvaguardado en todo momento» aun ante un título apócrifo (I.3o.C.278 C), pero es una tesis aislada en tensión con la jurisprudencia posterior ²⁵.

El comprador engañado

El comprador que pierde la casa no se queda sin defensa. El comunicado del caso de Michoacán precisa que el tercero de buena fe afectado «puede hacer uso de las acciones respecto al pago de daños y perjuicios» ²¹, y la Primera Sala ya había dicho que, aun sin evicción en sentido técnico, puede «repetir del enajenante», pues de otro modo habría «un enriquecimiento sin causa» (1a./J. 74/2012) ²⁶.

La evicción. Hay evicción «cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria» (art. 2119). El vendedor de buena fe debe devolver el precio, los gastos del contrato y del pleito y las mejoras útiles y necesarias (art. 2126); el de mala fe, además, «a elección del adquirente, el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción», las mejoras voluntarias y los daños y perjuicios (art. 2127) ². Una estimación hecha para esta lectura, con supuestos explícitos:

CONCEPTO (CASA EN LA CDMX COMPRADA EN MARZO DE 2021, PERDIDA POR SENTENCIA EN 2026)	MONTO
Precio	2,000,000.00
Gastos del contrato: impuesto de adquisición, notario con IVA, inscripción y certificado de 2021 (art. 2126, fr. II)	131,407.88
Subtotal	2,131,407.88

CONCEPTO (CASA EN LA CDMX COMPRADA EN MARZO DE 2021, PERDIDA POR SENTENCIA EN 2026)	MONTO
Interés legal del 9 % anual por cinco años, si el juez lo reconoce (art. 2395)	900,000.00
Total	3,031,407.88

La cifra puede variar mucho según lo que se reclame y se pruebe: si el comprador vivió en la casa sin pagar renta, la ley compensa los intereses del precio con los frutos (art. 2131), y si la casa vale hoy más, puede pedirse el valor actual (art. 2127, fr. I) ². Y hay un requisito procesal decisivo: quien es demandado para quitarle la casa debe llamar a juicio a quien se la vendió; si no, éste queda liberado del saneamiento (arts. 2124 y 2140, fr. V; tesis aislada I.3o.C.291 C) ^{2,27}.

Las defensas del dueño

El tiempo y la usucapión. La nulidad absoluta «no desaparece por la confirmación o la prescripción» (art. 2226); la Primera Sala dijo que «el tiempo no puede convertir en acto jurídico lo que no tiene ese carácter» (tesis aislada 1a. CCXXXV/2017) ^{3,28}. Pero la posesión sí cuenta: un inmueble se prescribe «En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente» (art. 1152, fr. I), y lo transmitido por el acto anulado puede reclamarse del poseedor «mientras que no se cumpla la prescripción» (art. 2242) ³. En un caso de mayo de 2026, según la familia afectada, un juez civil otorgó una casa por prescripción positiva en unos catorce meses a quien decía vivir ahí desde 1966; después apareció anunciada en venta ²⁹.

La demanda y la anotación. No puede reclamarse el dominio de un inmueble inscrito a nombre de otro «sin que previa o concomitantemente, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción» (art. 3010 CCDF), y la demanda debe anotarse en el Registro (art. 3043, fr. I) ².

El juicio pro forma simulado. La acción pro forma también sirve a los estafadores. En la Ciudad de México se demandó la escrituración a una dueña ya fallecida, que fue declarada en rebeldía y condenada a escriturar; la institución que había recibido el inmueble obtuvo el amparo, y el colegiado ordenó reintegrarla en sus derechos (tesis aislada I.3o.C.19 K) ³⁰. Quien se ostenta propietario no tiene interés para reclamar que no lo llamaron al juicio pro forma, «pues en el juicio no se está dirimiendo un derecho real de propiedad» (1a./J. 67/2023) ³¹; pero, según el Pleno Regional en Materia Civil de la Región Centro-Norte, la verdadera propietaria sí tiene interés para reclamar «LOS ACTOS DE EJECUCIÓN QUE AFECTEN SU ESFERA JURÍDICA», como la inscripción, la cancelación de su asiento o la desposesión (PR.C.CN. J/13 C) ³². Si el juicio fue una colusión de las partes, en la Ciudad de México existe la nulidad de juicio concluido (art. 737-A, fr. VII, del Código de Procedimientos Civiles; P./J. 92/2008), con plazos breves: un año desde que la sentencia causó estado o tres meses desde que se conocieron los motivos (1a./J. 12/2023) ^{19,33,34}.

La vía penal. Desde la reforma publicada en la Gaceta Oficial el 21 de noviembre de 2025, el despojo de un inmueble mediante «el engaño, la simulación de actos jurídicos, la suplantación de la identidad o furtivamente» se castiga en la Ciudad de México con seis a

once años de prisión (art. 237), más siete a once años cuando se suplanta al propietario, cuando el autor es titular de una notaría o cuando se usa documentación falsa o alterada (art. 238, frs. V, VI y XI) ¹¹. La Fiscalía capitalina informó en agosto de 2026 un promedio de diez años de «entre 9 y 10 denuncias de despojo» al día; pero de 1,032 casos revisados por el gabinete contra los despojos, 644 no eran necesariamente despojos, en su mayoría asuntos civiles ³⁵.

EL REGISTRO Y LA BUENA FE

1979	Se reforman los artículos del Registro Público del código civil; el CCF conserva ese texto (DOF 3 de enero) ³ .
2012	La Ciudad de México reforma los artículos 3007 a 3010 y 3016 de su código (G.O. 23 de julio) ² .
2013	La Primera Sala fija los cuatro requisitos de la buena fe registral (1a./J. 82/2013) ¹⁶ .
2024	La Primera Sala resuelve el caso de Michoacán (23 de octubre); el Infonavit denuncia las ventas repetidas (18 de diciembre) ^{21,1} .
2025	La 1a./J. 177/2025 es obligatoria (1 de septiembre); reforma antidespojo en la Ciudad de México (G.O. 21 de noviembre) ^{22,11} .
2026	Se publica la jurisprudencia del Pleno de la nueva Corte que valida la alerta registral de Nayarit (P./J. 39/2026) ³⁶ .

Antes de firmar

De todo lo anterior se desprende una lista de cuidados, que es una recomendación de esta lectura y no una norma:

1. Pedir el certificado de libertad de gravámenes y leer el folio con todos sus antecedentes; en la Ciudad de México cuesta 849 pesos en 2026 (art. 198, fr. I, del Código Fiscal local) ¹³.
2. Verificar la identidad del vendedor y, si vende un apoderado, la vigencia del poder.
3. Revisar el estado civil y el régimen matrimonial del vendedor.
4. Pedir las constancias de predial y agua.
5. Desconfiar del precio muy bajo y de las prisas: el precio razonable es requisito de la buena fe.
6. No pagar en efectivo: la ley antilavado lo prohíbe en la compra de inmuebles por un valor igual o superior a 8,025 UMA, unos 941,412.75 pesos en 2026 (art. 32, fr. I) ³⁷.
7. Escoger al notario, pedir el aviso preventivo e inscribir cuanto antes.

Desde noviembre de 2025, la Ley del Notariado de la Ciudad de México dispone que la persona notaría «será responsable por aquellos actos que asiente en una escritura pública y que, por negligencia o mala fe en la verificación registral o documental, deriven en despojos de inmuebles» (art. 103, fr. IV) ³⁸. Y el dueño puede vigilar su folio: la Ciudad de México ofrece una «Alerta Inmobiliaria» que avisa de consultas y movimientos ³⁹, y el Pleno de la

nueva Corte, en funciones desde septiembre de 2025, validó una alerta similar en Nayarit, que permite recibir «en tiempo real y de manera oportuna, a través de correo electrónico o de un dispositivo móvil, información sobre las solicitudes de inscripción o certificación» (P./J. 39/2026) ³⁶.

Conclusión

El Registro Público existe para que comprar un inmueble no sea una apuesta: lo que no se inscribe no perjudica a terceros, en la doble venta gana quien inscribe primero y quien compra de buena fe a quien aparece como dueño suele quedar protegido. Pero esa protección exige un precio razonable y la lectura completa del folio, y no alcanza cuando la cadena nace de un poder o una escritura falsos, o de la suplantación del dueño. En ese caso, desde 2025 es jurisprudencia que prevalece el propietario que inscribió su derecho; al comprador engañado le quedan las acciones de dinero contra quien lo engañó.

La regla se resume en una frase: una casa robada no se lava vendiéndola. Cada estado tiene su código civil y su ley registral, y el artículo 3009 de la Ciudad de México no dice lo mismo que el federal; antes de comprar, y ante cualquier conflicto, conviene la asesoría de un abogado o una abogada.

Glosario

Doble venta

Venta de un mismo bien a dos personas; en inmuebles prevalece la que primero se inscribe.

Venta de cosa ajena

La que hace quien no es dueño ni tiene facultad para disponer; es nula, salvo la protección registral del comprador de buena fe.

Folio real

Registro de cada inmueble en el Registro Público, con sus titulares, gravámenes y anotaciones sucesivos.

Aviso preventivo

Anotación que reserva el folio mientras se otorga y se inscribe una escritura; impide inscribir actos incompatibles durante su vigencia.

Tercero de buena fe registral

Adquirente a título oneroso que confió en el Registro y cumple los requisitos de la ley y de la jurisprudencia 1a./J. 82/2013.

Acción pro forma

Demanda para que el contrato con voluntad fehaciente se otorgue en escritura; si el demandado no firma, firma el juez.

Evicción

Pérdida de la cosa adquirida por sentencia ejecutoria, en razón de un derecho anterior a la adquisición.

Preguntas para el repaso

1. ¿Por qué en la doble venta de un inmueble no gana quien pagó primero? ¿Qué función cumple el aviso preventivo?
2. ¿Quién es la víctima del fraude por venta de cosa ajena según la 1a./J. 105/2006 y qué vías tiene el propietario?
3. ¿En qué se distinguen el artículo 3009 del Código Civil Federal y el del Código Civil para el Distrito Federal?
4. ¿Cuáles son los cuatro requisitos del tercero de buena fe registral y por qué importa el precio?
5. ¿Qué estableció la jurisprudencia 1a./J. 177/2025 y en qué casos, según su justificación, puede prevalecer el comprador?
6. ¿Qué puede reclamar el comprador que pierde la casa por evicción y por qué debe llamar a juicio a su vendedor?

CÓMO CITAR ESTA LECTURA

Iurexia, «Compraventas y fraudes: ¿de quién es la casa? La doble venta, la venta de cosa ajena, el Registro Público de la Propiedad y los límites de la buena fe registral en el derecho mexicano», *Derecho mexicano, explicado*, material de lectura, actualizado al 29 de octubre de 2026.

Material académico e informativo. No sustituye la asesoría de un abogado. Iurexia es una plataforma de inteligencia artificial para el trabajo jurídico en México: iurexia.com.

Fuentes

Los números en el texto remiten a esta lista. Las traducciones de textos escritos en otros idiomas son propias, salvo que se diga otra cosa. Enlaces consultados el 29 de octubre de 2026.

1. DOCUMENTO OFICIAL Presidencia de la República, versión estenográfica de la conferencia de prensa del 18 de diciembre de 2024 (intervención de Octavio Romero Oropeza, director general del Infonavit). <https://www.gob.mx/presidencia/es/articulos/versi-on-estenografica-conferencia-de-prensa-de-la-presidenta-claudia-sheinbaum-pardo-del-18-de-diciembre-de-2024?idiom=es>
2. LEY Código Civil para el Distrito Federal, arts. 13, 1833, 2014, 2119, 2124, 2126, 2127, 2131, 2140, 2249, 2266, 2269, 2270, 3007-3010, 3016 y 3043; compilación de la Consejería Jurídica, última reforma G.O. CDMX 20 de agosto de 2026. <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx>
3. LEY Código Civil Federal, arts. 1152, 1833, 2226, 2242, 2266, 2269, 2270, 2395, 3007-3010 y 3016, última reforma DOF 14 de noviembre de 2025. <http://s://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CCF.pdf>
4. PRENSA Diario de Yucatán, nota sobre la causa penal 463/2026, 14 de octubre de 2026. <https://www.yucatan.com.mx/merida/2026/10/14/fraude-en-merida-compra-un-departamento-y-descubre-que-lo-enajenaron-hay-2-procesados.html>
5. TESIS DEL SEMANARIO Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, I.3o.C.598 C, tesis aislada, registro digital 173097. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/173097>
6. TESIS DEL SEMANARIO Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, I.3o.C.599 C, tesis aislada (AD 780/2006), registro digital 172972. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/172972>
7. PRENSA Excélsior, «Consignan a defraudador que vendió un terreno en dos ocasiones», 24 de enero de 2016. <https://www.excelsior.com.mx/comunidad/2016/01/24/1070789>
8. PRENSA N+, 3 de julio de 2026; AM y La Silla Rota, 19 de octubre de 2026 (sentencias contra el responsable del despacho «Punto Legal», León, Guanajuato). <https://www.am.com.mx/leon/2026/10/19/suman-otra-condena-de-238-anos-contradueno-de-punto-legal-por-fraude-en-leon-1856827.html>
9. DOCUMENTO OFICIAL Fiscalía General del Estado de Aguascalientes, «Recibe sentencia por fraude». <http://s://www.fiscalia-aguascalientes.gob.mx/noticia/3576/recibe-sentencia-por-fraude>

10. TESIS DEL SEMANARIO SCJN, Primera Sala, 1a./J. 105/2006, jurisprudencia (CT 95/2006-PS), registro digital 173294. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/173294>
11. LEY Código Penal para el Distrito Federal, arts. 230, 231, 237 y 238 (estos dos reformados G.O. CDMX 21 de noviembre de 2025), última reforma G.O. CDMX 21 de agosto de 2026. <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx>
12. TESIS DEL SEMANARIO Segundo Tribunal Colegiado del Quinto Circuito, V.2o. J/47, jurisprudencia, registro digital 193709. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/193709>
13. LEY Código Fiscal de la Ciudad de México 2026, art. 198, fr. I, y transitorio vigésimo quinto del decreto de diciembre de 2016 (abrogación de la Ley de Unidad de Cuenta), G.O. CDMX 19 de diciembre de 2025. <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx>
14. TESIS DEL SEMANARIO SCJN, Primera Sala, 1a. CLIII/2012 (10a.), tesis aislada (CT 493/2011), registro digital 2002086. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2002086>
15. TESIS DEL SEMANARIO SCJN, Primera Sala, 1a. XX/2014 (10a.), tesis aislada (ADR 2281/2012), registro digital 2005465. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2005465>
16. TESIS DEL SEMANARIO SCJN, Primera Sala, 1a./J. 82/2013 (10a.), jurisprudencia (CT 160/2013, 19 de junio de 2013), registro digital 2004657. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2004657>
17. TESIS DEL SEMANARIO SCJN, Primera Sala, 1a. CLI/2012 (10a.), tesis aislada, registro digital 2001914. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2001914>
18. TESIS DEL SEMANARIO SCJN, Primera Sala, 1a./J. 14/2000, jurisprudencia, registro digital 190897. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/190897>
19. LEY Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, arts. 27, 737-A y 737-D. <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx>
20. TESIS DEL SEMANARIO SCJN, Primera Sala, 1a./J. 4/2021 (11a.), jurisprudencia, registro digital 2023443. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2023443>
21. SUPREMA CORTE SCJN, Primera Sala, ADR 2060/2021, 23 de octubre de 2024; comunicado No. 349/2024, 24 de octubre de 2024. <https://www.internet2.scjn.gob.mx/red2/comunicados/comunicado.asp?id=8029>
22. TESIS DEL SEMANARIO SCJN, Primera Sala, 1a./J. 177/2025 (11a.), jurisprudencia (ADR 2060/2021), registro digital 2031077, obligatoria desde el 1 de septiembre de 2025. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031077>
23. TESIS DEL SEMANARIO SCJN, Primera Sala, 1a. XI/2022 (11a.), tesis aislada (ADR 2892/2021, 16 de marzo de 2022), registro digital 2024655. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2024655>
24. TESIS DEL SEMANARIO Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, I.8o.C.303 C, tesis aislada, registro digital 161933. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/161933>
25. SUPREMA CORTE SCJN, Primera Sala, proyecto publicado del ADR 489/2020 (resuelto el 1 de diciembre de 2021); y Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, I.3o.C.278 C (10a.), tesis aislada, registro digital 2014736.
26. TESIS DEL SEMANARIO SCJN, Primera Sala, 1a./J. 74/2012 (10a.), jurisprudencia, registro digital 2001912. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2001912>
27. TESIS DEL SEMANARIO Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, I.3o.C.291 C, tesis aislada, registro digital 187228. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/187228>
28. TESIS DEL SEMANARIO SCJN, Primera Sala, 1a. CCXXXV/2017 (10a.), tesis aislada, registro digital 2015740. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2015740>
29. PRENSA N+, nota sobre una casa otorgada por prescripción positiva en la Ciudad de México, 26 de mayo de 2026 (testimonio de la familia). <https://www.nmas.com.mx/ciudad-de-mexico/seguridad/una-familia-descubre-que-su-casa-ya-se-vendia-en-41-mdp-en-cdmx/>
30. TESIS DEL SEMANARIO Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, I.3o.C.19 K (11a.), tesis aislada, registro digital 2028934. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2028934>
31. TESIS DEL SEMANARIO SCJN, Primera Sala, 1a./J. 67/2023 (11a.), jurisprudencia, registro digital 2027189. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2027189>
32. TESIS DEL SEMANARIO Pleno Regional en Materia Civil de la Región Centro-Norte, P.R.C.N. J/13 C (11a.), jurisprudencia, registro digital 2026966. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2026966>
33. TESIS DEL SEMANARIO SCJN, Pleno, P./J. 92/2008, jurisprudencia, registro digital 168848. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/168848>
34. TESIS DEL SEMANARIO SCJN, Primera Sala, 1a./J. 12/2023 (11a.), jurisprudencia, registro digital 2025834. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2025834>
35. DOCUMENTO OFICIAL Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México, transcripción de la conferencia del 5 de agosto de 2026 sobre protección del patrimonio y despojo (intervención de la fiscal Bertha Alcalde y cifras del gabinete contra los despojos). <https://jefaturadegobierno.cdmx.gob.mx>
36. TESIS DEL SEMANARIO SCJN, Pleno (nueva integración), P./J. 39/2026 (12a.), jurisprudencia (AI 114/2024 y acumulada 120/2024), registro digital 2031956. <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031956>
37. LEY Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, art. 32, fr. I, última reforma DOF 16 de julio de 2025. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LFPIO_RPI.pdf
38. LEY Ley del Notariado para la Ciudad de México, art. 103, fr. IV (reformada G.O. CDMX 21 de noviembre de 2025). <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx>
39. DOCUMENTO OFICIAL Consejería Jurídica y de Servicios Legales de la Ciudad de México, «Alerta Inmobiliaria» del Registro Público de la Propiedad y de Comercio. <https://servicios.consejeria.cdmx.gob.mx/cmscejur/dgrppc/alerta-inmobiliaria-info/index.html>