

POSESION, ES DE MALA FE SI EL OCUPANTE INFRINGE DISPOSICIONES LEGALES, AUN CUANDO ESTIME LO CONTRARIO (LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO).

Una correcta interpretación de los artículos 781 y 783 del Código Civil para el Estado de México, pone de manifiesto que la buena fe se determina por la circunstancia de tener título para poseer, aun cuando no fuese en forma originaria, y la mala fe constituye una cualidad de la posesión, consistente en que el ocupante advierta que no tiene título o que se encuentra viciado con apoyo en una creencia fundada de las condiciones relativas; sin embargo, la opinión referente a la inexistencia de vicios en el título, en forma alguna podría ser resultado de ignorancia de las normas jurídicas, pues esto último no excusa su cumplimiento, conforme al artículo 10 del Código sustantivo en cita; de tal manera que aun cuando el ocupante creyera estar usando el inmueble legalmente, no podría considerarse de buena fe su posesión, si conforme a las disposiciones legales resultara viciado el título.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

T.C.

Amparo directo 47/92. Fidel Pulido Torres. 4 de febrero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Díaz Infante Aranda. Secretario: Rigoberto F. González Torres.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca. Tomo XI, Marzo de 1993. Pág. 333. **Tesis Aislada.**

VENTA DE COSA AJENA. PROTECCIÓN DE LOS TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE, NO ES ILIMITADA (Legislación del Distrito Federal).

Si se demostró que fue falsificado el poder con el que se ostentó el supuesto representante del dueño del bien materia de la controversia, quedando de manifiesto que la operación tuvo como origen la comisión de un hecho delictuoso que sirvió al supuesto representante para enajenar un bien que no era suyo, resultan aplicables los artículos 2269 y 2270 del Código Civil, en relación con lo dispuesto por el artículo 3009 del mismo ordenamiento, que establece lo siguiente: "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 resulta 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.". En efecto, tratándose de la venta de cosa ajena la protección de la buena fe del tercero adquirente no es ilimitada, puesto que la ley

protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, a condición de que no se trate de contratos gratuitos u otorgados con violación de la ley, y si bien dicha norma no aclara el alcance de la expresión "actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley", este tribunal considera que debe entenderse referida a las de interés público, como lo son las leyes penales, que miran directamente a la defensa del conglomerado social y están por encima del interés privado e incluso deben considerarse de mayor entidad que las que tienden a otorgar seguridad al tráfico inmobiliario. En este sentido, si en un caso la compraventa de un inmueble fue celebrada mediando la falsificación y uso de un documento falso, ya que el que se ostentó como representante del dueño exhibió una escritura de poder falsa, es de concluirse que el tercer adquirente no puede invocar en su favor la buena fe registral a que se refiere el artículo 3009 del Código Civil, sino que tal buena fe debe ceder ante el interés público que exige evitar que los delitos se agoten hasta sus últimas consecuencias, como sucedería si se permitiese convalidar la venta en las circunstancias apuntadas, por el solo efecto de la inscripción en el registro. Luego, si la anulación del derecho del otorgante se debió a la falsificación del poder del supuesto vendedor, es evidente que se está dentro del caso de excepción a que se refiere la última parte del precepto antes citado, ya que la falsificación pugna con el interés público y aun con la ley penal, según la cual un acto de esa naturaleza constituye un delito.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

I.8o.C.303 C

Amparo directo 468/2010. Carlos Santos Ortiz y otra. 27 de octubre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Abraham S. Marcos Valdés. Secretaria: María Teresa Lobo Sáenz.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXXIII, Mayo 2011. Pág. 1318. **Tesis Aislada.**

SENTENCIAS DE AMPARO. NO SE ACTUALIZA LA IMPOSIBILIDAD MATERIAL Y JURÍDICA DE SU CUMPLIMIENTO CUANDO CON MOTIVO DEL ACTO RECLAMADO SE HAYAN ENAJENADO LOS BIENES OBJETO DE LA PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL A TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE.

De la interpretación del artículo 80 de la Ley de Amparo, en correspondencia con el criterio reiterado de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el sentido de que las sentencias en las que se conceda el amparo deben ejecutarse aun cuando se afecten derechos de terceros que deriven del acto considerado ilegal, se advierte que el alcance del

fallo protector tiene las siguientes repercusiones: 1) comprende la insubsistencia tanto del acto reclamado como la de todos aquellos que hubieran sido emitidos con base en él; 2) la insubsistencia o nulidad de los actos jurídicos opera de pleno derecho, como natural efecto de la sentencia que otorgó el amparo; 3) la ejecución de las sentencias debe llevarse a cabo por las autoridades vinculadas a su cumplimiento, aun cuando pueda afectar derechos de terceros; y, 4) tratándose de actos jurídicos realizados con base en el acto cuya inconstitucionalidad fue declarada en la sentencia y por los cuales se transmita la propiedad de determinados bienes, el tercero **adquirente** de **buena** fe, a quien puede depararle perjuicio la ejecución de la sentencia de amparo, tiene la calidad de causahabiente de la parte vencida en el juicio de garantías. En consecuencia, en los casos en los que con motivo del acto reclamado se hayan enajenado los bienes objeto de la protección constitucional a terceros **adquirentes** de **buena** fe, no puede afirmarse que exista imposibilidad material y jurídica para cumplimentar el fallo protector, argumentando que los contratos traslativos de dominio entre el quejoso y los sucesivos **adquirentes** deben considerarse válidos y surtir sus efectos entre las partes mientras no exista una declaración expresa de autoridad competente que así lo resuelva, toda vez que éstos quedaron nulificados de pleno derecho, como una consecuencia natural y lógica de lo que en dicha sentencia se resolvió, y sin que para ello sea necesaria alguna otra determinación en ese sentido.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

I.1o.A.19 K

Inconformidad 34/2004. Guillermo Castillo Melchor. 18 de enero de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Ronzon Sevilla. Secretario: Rodrigo Mauricio Zerón de Quevedo.

Queja 117/2006. Inmuebles Guadalajara, S.A. de C.V. 13 de octubre de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Joel Carranco Zúñiga. Secretario: Agustín Gaspar Buenrostro Massieu.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXVII, Enero de 2008. Pág. 2823. **Tesis Aislada.**

DESPOJO, DELITO DE. BIEN JURIDICO TUTELADO. Tratándose del delito de despojo, el bien jurídico tutelado no es el derecho de propiedad, sino la **posesión quieta y pacífica del inmueble**. Así, para la existencia de esa infracción es irrelevante que el ofendido sea o no propietario del respectivo bien.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 8/89. Guadalupe Hernández viuda de Chino. 16 de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Angel Mandujano Gordillo. Secretaria: Lidia López Villa. Amparo en revisión 92/89. Andrés Simón Oropeza y otro. 17 de mayo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Angel Mandujano Gordillo. Secretaria: Julieta María Elena Anguas Carrasco. Amparo directo 305/89. Juvencio Hernández Monroy y Pastor Maldonado Barrera. 21 de junio de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Angel Mandujano Gordillo. Secretario: Carlos Manuel Bautista Soto. Amparo directo 66/90. Antonio Moreno Ortega. 28 de febrero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Angel Mandujano Gordillo. Secretaria: Lidia López Villa. Amparo directo 60/92. Fidelia Cortázar Campos. 28 de mayo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.



DIAS
Y ASOCIADOS