

**CONTRADICCIÓN DE TESIS 12/2016
SUSCITADA ENTRE EL OCTAVO TRIBUNAL
COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL
PRIMER CIRCUITO Y EL SEGUNDO
TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL Y
DEL TRABAJO DEL DÉCIMO SÉPTIMO
CIRCUITO.
DENUNCIANTE: ***** A TRAVÉS DE SU
AUTORIZADO *****.**

VISTO BUENO
SR. MINISTRO

**MINISTRO PONENTE: JORGE MARIO PARDO REBOLLEDO.
SECRETARIA: MERCEDES VERÓNICA SÁNCHEZ MIGUEZ.**

Ciudad de México. Acuerdo de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente a la sesión del día **once de mayo de dos mil dieciséis.**

VISTOS, para resolver, los autos relativos a la contradicción de tesis **12/2016** y,

R E S U L T A N D O :

PRIMERO. Denuncia. Mediante oficio número 33-T suscrito por la Actuaría Judicial adscrita al Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito, recibido el dieciocho de enero de dos mil dieciséis, ante la Oficina de Certificación Judicial y Correspondencia de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, remitió escrito signado por ***** en su carácter de autorizado de la parte quejosa ***** **EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA SUCESIÓN A BIENES DE ******* en el que denunció la posible contradicción de tesis suscitada entre el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo

CONTRADICCIÓN DE TESIS 12/2016

Circuito al resolver el juicio de amparo directo **188/2015** y el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito al resolver el amparo directo **468/2010**.¹

SEGUNDO. Trámite inicial de la denuncia. Mediante acuerdo de **veintiuno de enero de dos mil dieciséis**, el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, admitió a trámite la denuncia formulada; y a fin de integrar debidamente el expediente relativo, solicitó por conducto del **MINTERSCJN** a la Presidencia del **Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito** remita por dicho medio la versión digitalizada del original, o en su caso, la copia certificada de la ejecutoria del asunto de su índice, así como, en versión digitalizada el proveído en el que informe si el criterio sustentado se encuentra vigente, o en su caso, la causa para tenerlo por superado o abandonado, además de señalar las razones que sustenten las consideraciones respectivas, deberá remitir la versión digitalizada de la ejecutoria en la que se sustente el nuevo criterio, al mismo tiempo el envío a la cuenta de correo electrónico sentenciastccscjnssga@mail.scjn.gob.mx de la información electrónica que contenga dicha sentencia.

Asimismo, ordenó pasar los autos al Ministro Jorge Mario Pardo Rebolledo, enviándolos a la Primera Sala a fin de que su Presidente proveyera respecto a la conclusión del trámite e integración del expediente relativo a la presente contradicción.²

TERCERO. Avocamiento. Por acuerdo de **veinticuatro de febrero de dos mil dieciséis** el Presidente de esta Primera Sala decretó el avocamiento del asunto y en consecuencia tuvo por integrado el expediente de la contradicción de tesis y ordenó el envío

¹ Cuaderno de la Contradicción de Tesis 16/2016. Fojas 2-42.

² Ibid. Fojas 46 a 48.

de los autos de la presente contradicción a la Ponencia del Ministro Jorge Mario Pardo Rebolledo para su estudio y el proyecto de resolución respectivo. Asimismo, tuvo a los Tribunales Colegiados contendientes dando cumplimiento a lo solicitado e informando que el criterio emitido por cada uno de ellos continua vigente.³

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Competencia. Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, es legalmente competente para conocer de la presente denuncia de contradicción de tesis, atendiendo a lo dispuesto en los artículos 107, fracción XIII, de la Carta Magna; 226, fracción II de la Ley de Amparo vigente; en relación con los puntos primero, segundo y tercero del Acuerdo General 5/2013, emitido por el Pleno de este Alto Tribunal y publicado en el Diario Oficial de la Federación, el veintiuno de mayo de dos mil trece; en virtud de que se trata de una posible contradicción de tesis entre Tribunales Colegiados de **distinto Circuito** y el tema de fondo corresponde a la materia civil, en la que se encuentra especializada esta Sala.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis de rubro: **“CONTRADICCIÓN DE TESIS ENTRE TRIBUNALES COLEGIADOS DE DIFERENTE CIRCUITO. CORRESPONDE CONOCER DE ELLAS A LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 107, FRACCIÓN XIII, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, REFORMADO MEDIANTE**

³ Ibid. Fojas 484 y 485.

CONTRADICCIÓN DE TESIS 12/2016

DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 6 DE JUNIO DE 2011).”⁴

SEGUNDO. Legitimación del denunciante. La denuncia de contradicción de tesis proviene de parte legítima, de conformidad con lo previsto por los artículos 107, fracción XIII, primer párrafo, constitucional y 227, fracción II, de la Ley de Amparo, pues fue realizada por *********, quien se ostenta como autorizado de la parte recurrente en el amparo directo **188/2015**, en el cual el **Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito**, emitió uno de los criterios que contienen en la

⁴ Tesis: P. I/2012 (10a.), Registro: 2000331, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro VI, Marzo de 2012, Tomo 1, Página: 9, de texto: “*De los fines perseguidos por el Poder Reformador de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se advierte que se creó a los Plenos de Circuito para resolver las contradicciones de tesis surgidas entre Tribunales Colegiados pertenecientes a un mismo Circuito, y si bien en el texto constitucional aprobado no se hace referencia expresa a la atribución de la Suprema Corte de Justicia de la Nación para conocer de las contradicciones suscitadas entre Tribunales Colegiados pertenecientes a diferentes Circuitos, debe estimarse que se está en presencia de una omisión legislativa que debe colmarse atendiendo a los fines de la reforma constitucional citada, así como a la naturaleza de las contradicciones de tesis cuya resolución se confirió a este Alto Tribunal, ya que uno de los fines de la reforma señalada fue proteger el principio de seguridad jurídica manteniendo a la Suprema Corte como órgano terminal en materia de interpretación del orden jurídico nacional, por lo que dada la limitada competencia de los Plenos de Circuito, de sostenerse que a este Máximo Tribunal no le corresponde resolver las contradicciones de tesis entre Tribunales Colegiados de diverso Circuito, se afectaría el principio de seguridad jurídica, ya que en tanto no se diera una divergencia de criterios al seno de un mismo Circuito sobre la interpretación, por ejemplo, de preceptos constitucionales, de la Ley de Amparo o de diverso ordenamiento federal, podrían prevalecer indefinidamente en los diferentes Circuitos criterios diversos sobre normas generales de trascendencia nacional. Incluso, para colmar la omisión en la que se incurrió, debe considerarse que en el artículo 107, fracción XIII, párrafo segundo, de la Constitución General de la República, se confirió competencia expresa a este Alto Tribunal para conocer de contradicciones de tesis entre Tribunales Colegiados de un mismo Circuito, cuando éstos se encuentren especializados en diversa materia, de donde se deduce, por mayoría de razón, que también le corresponde resolver las contradicciones de tesis entre Tribunales Colegiados de diferentes Circuitos, especializados o no en la misma materia, pues de lo contrario el sistema establecido en la referida reforma constitucional daría lugar a que al seno de un Circuito, sin participación alguna de los Plenos de Circuito, la Suprema Corte pudiera establecer jurisprudencia sobre el alcance de una normativa de trascendencia nacional cuando los criterios contradictorios derivaran de Tribunales Colegiados con diferente especialización, y cuando la contradicción respectiva proviniera de Tribunales Colegiados de diferente Circuito, especializados o no, la falta de certeza sobre la definición de la interpretación de normativa de esa índole permanecería hasta en tanto no se suscitara la contradicción entre los respectivos Plenos de Circuito. Por tanto, atendiendo a los fines de la indicada reforma constitucional, especialmente a la tutela del principio de seguridad jurídica que se pretende garantizar mediante la resolución de las contradicciones de tesis, se concluye que a este Alto Tribunal le corresponde conocer de las contradicciones de tesis entre Tribunales Colegiados de diferente Circuito.*”

Contradicción de tesis 259/2009. Entre las sustentadas por el Cuarto Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito y el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 11 de octubre de 2011. Mayoría de diez votos. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Olga María Sánchez Cordero de García Villegas. Secretarios: Rosalía Argumosa López y Rafael Coello Cetina.

posible contradicción de tesis que ahora nos ocupa, razón por la cual se actualiza el supuesto de legitimación a que aluden los referidos preceptos.

Ahora bien, el hecho de que haya sido el autorizado de la recurrente quien hizo la denuncia correspondiente, no es obstáculo para considerar que esa denuncia fue realizada por persona legitimada para ello, pues esta Primera Sala asándose en la jurisprudencia 2ª/J. 152/2008,⁵ al resolver la diversa contradicción de tesis 256/2014,⁶ ya admitió esa posibilidad.

TERCERO. Posturas contendientes. Con la finalidad de establecer y determinar si existe o no la contradicción de tesis denunciada y, en su caso, poder establecer el criterio que debe predominar, se estima conveniente precisar el origen de los asuntos en que se emitieron los criterios contendientes, así como las consideraciones y argumentaciones en que se basaron los tribunales colegiados de circuito al emitirlos, lo que se realiza de la siguiente manera:

⁵ Jurisprudencia sustentada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVIII, Noviembre de 2008, Materia(s): Común, Página 227, cuyo contenido es el siguiente:

“CONTRADICCIÓN DE TESIS. EL AUTORIZADO EN TÉRMINOS AMPLIOS DEL ARTÍCULO 27, SEGUNDO PÁRRAFO, DE LA LEY DE AMPARO, ESTÁ LEGITIMADO PARA DENUNCIARLA. El autorizado está legitimado para denunciar la contradicción de tesis entre la derivada de la ejecutoria pronunciada en un juicio de amparo en que se le otorgó tal representación y la sostenida por otro órgano jurisdiccional. Lo anterior es así, ya que si bien es cierto que el artículo 27, segundo párrafo, de la Ley de Amparo, no precisa tal facultad, también lo es que la enumeración de las que establece es enunciativa y no limitativa pues, entre otras, prevé la de realizar cualquier acto necesario para la defensa de los derechos del autorizante. Además, aunque la denuncia referida no es un acto del procedimiento en el juicio de amparo, como del artículo 197-A de la ley citada se advierte que puede realizarse por las partes que intervinieron en los juicios en que las tesis respectivas fueron sustentadas, es indudable que dicha denuncia es un derecho garantizado por el citado precepto, en favor de las partes que intervinieron en los respectivos juicios constitucionales, con el propósito de preservar la seguridad jurídica mediante la determinación, por el órgano superior, del criterio que habrá de prevalecer y aplicarse en casos futuros.”

⁶ Contradicción de tesis aprobada por unanimidad de votos en la sesión ordinaria del 25 de febrero de 2015.

CONTRADICCIÓN DE TESIS 12/2016

I. **Origen del amparo directo 468/2010**, del índice del **Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito**, y criterio que en él se sostiene:

- El asunto deriva de un **juicio ordinario civil** en el que, entre otras prestaciones, se reclamó la nulidad de un contrato de compraventa.

Seguido el juicio en sus trámites legales, el Juez del conocimiento dictó sentencia en la que consideró procedente la nulidad demandada.

Esa determinación se confirmó en el recurso de apelación correspondiente y, en contra de esa decisión, se promovió demanda de amparo directo, registrada con el número de expediente 468/2010 del índice del Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.

Criterio. En lo que al tema interesa, el **Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito**, sostuvo lo siguiente:

“Por lo anterior, resulta que en el caso quedaron firmes las consideraciones del Juez del conocimiento en el sentido de que se demostró que el poder con el que se ostentó el supuesto representante del dueño del bien materia de la controversia fue falsificado; esta aseveración pone de manifiesto que tal documento tuvo como origen la comisión de un hecho delictuoso, que sirvió al supuesto representante para enajenar un terreno que no era suyo, resultando aplicables en la especie los siguientes artículos del Código Civil:

Artículo 2269. *Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad.*

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.

Asimismo, resulta aplicable lo dispuesto por el artículo 3009 del Código Civil, 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.’

Como se ve, 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 otorgados 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 como se dejó establecido con antelación, en la especie la compraventa del citado inmueble fue celebrada mediando la falsificación y uso de un documento falso, ya que el que se ostentó como representante del dueño del bien exhibió una escritura de poder falsa, es de concluirse que la parte compradora, como tercera adquirente, no puede invocar en su favor la buena fe registral que en su primer párrafo contempla 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 aún con la ley penal, según la cual un acto de esa naturaleza constituye un delito.

CONTRADICCIÓN DE TESIS 12/2016

Entonces, para la declaración de nulidad del contrato de compraventa no era necesario que el hoy tercero perjudicado, en su calidad de real propietario del bien, comprobara que los ahora quejosos celebraron el contrato de compraventa con dolo o mala fe, pues aun cuando se trate de adquirentes de buena fe, esta última cede frente al interés público, en atención a lo previamente expuesto; luego, son inaplicables las tesis que citan, de rubros: ‘CONTRATOS. SE AFECTAN DE NULIDAD RELATIVA CUANDO SON CELEBRADOS POR FALSO REPRESENTANTE O TRASPASANDO LOS LÍMITES DEL PODER CONFERIDO, SIN QUE SE RATIFIQUE POR EL MANDANTE’ y ‘TERCERO DE BUENA FE. LOS ACTOS QUE CELEBRA CON PERSONAS QUE APARECEN CON DERECHO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, NO SE INVALIDAN HASTA QUE SE DECLARA LA NULIDAD DEL REGISTRO EN UN JUICIO CONTRADICTORIO. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA)’, ya que no se refieren a una hipótesis como la de la especie.”

De la resolución anterior emanó la tesis aislada I.8o.C.303 C de rubro y texto siguiente:

Tesis: I.8o.C.303 C	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	161933 1 de 1
Tribunales Colegiados de Circuito	Tomo XXXIII, Mayo de 2011	Pag. 1318	Tesis Aislada(Civil)

“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.”⁷

II. Origen del amparo directo 188/2015, del índice del Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito, y criterio que en él se sostiene:

Origen. El asunto deriva de un juicio ordinario civil, radicado en el Juzgado Tercero Civil del Distrito Judicial Morelos, en el que ***** por su derecho propio y como albacea de la sucesión a bienes de ***** demandó de ***** así como, al Notario Público Número ***** del Distrito Judicial Morelos, las siguientes prestaciones:

- La nulidad absoluta respecto de la compraventa del terreno rústico pastoral, ubicado en lote ***** , fracción ***** , del

⁷ Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Registro 161933, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXXIII, Mayo de 2011, Página 1318, Tesis Aislada (Civil).

CONTRADICCIÓN DE TESIS 12/2016

poblado *****, en el Municipio Gran Morelos, Chihuahua, con una superficie de ***** hectáreas, formalizada mediante escritura pública número *****, volumen *****, otorgado en Chihuahua, Chihuahua, el día 4 de julio de 2013, en la Notaría Pública Número *****, para el Distrito Judicial Morelos, Chihuahua.

- Los codemandados, ***** y ***** negaron acción y derecho a su contraria, así como la totalidad de los hechos para todos los efectos legales correspondientes.
- Seguido el juicio en en sus trámites legales, el Juez del conocimiento dictó sentencia en la que consideró procedente la vía ordinaria, pero no probadas las acciones, por lo que absolvió en consecuencia.
- En contra de esa determinación, la parte actora, interpuso recurso de apelación, del que conoció la Segunda Sala de lo Civil del Supremo Tribunal de Justicia de Chihuahua, quien **confirmó** la sentencia de primera instancia.
- Por virtud de la resolución anterior, *****, por su propio derecho y en su carácter de albacea de la sucesión de bienes de *****, promovió juicio de amparo, del que tocó conocer al Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito, quien **negó** el amparo solicitado.

Criterio. En lo que al tema interesa, el **Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito**, sostuvo lo siguiente:

“Deviene infundado el concepto de violación sintetizado con antelación, en la parte referente a que en el caso, el magistrado responsable no contempló lo establecido en el segundo párrafo, del artículo 66 de la Ley del Registro Público de la Propiedad, el cual prevé que lo dispuesto en ese precepto, no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés social, excepción donde no importa que exista la buena fe registral.

Contrario a lo indicado por la quejosa, el magistrado responsable sí analizó dicha excepción alegada, pues implícitamente estableció que a fin de que se actualizara ésta, se tenía que acreditar la mala fe del segundo comprador, lo que no había ocurrido en el caso.

Determinación con la cual este tribunal colegiado coincide por las razones siguientes:

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha estimado que el carácter de tercero de buena fe registral, lo tendrá 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, 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) Desconozca los vicios del título del vendedor y éstos no se desprendan claramente del propio Registro Público de la Propiedad.*

Características las cuales se establecieron en la tesis 1a. XX/2014 (10a.), emitida por dicha Primera Sala, la cual resulta aplicable al caso en lo conducente, de rubro y texto siguientes:

“TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL. ESTE CONCEPTO, PREVISTO EN EL ARTÍCULO 2885 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE GUERRERO, DEBE INTERPRETARSE Y APLICARSE RESTRICTIVAMENTE.” [SE TRANSCRIBE].

Sentado lo anterior, y de interpretar literalmente y de manera aislada el citado artículo 66 de la Ley del Registro Público de la

Propiedad, como lo pretende la quejosa, se nulificaría la operancia de la figura de la buena fe registral, por lo que se estima que para desentrañar el alcance de lo ahí plasmado, debe tenerse presente la interpretación armónica e integral de tal precepto en relación a lo previsto en el diverso 65 de la citada legislación, así como en el artículo 2154 del Código Civil del Estado de Chihuahua, mismos que establecen:

Artículo 65. *La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.*

Artículo 66. *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 cuanto a tercero de buena fe una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten 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 una ley prohibitiva o de interés público.

Artículo 2154. *La venta de cosa ajena está afectada de nulidad absoluta y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios aunque hubiere actuado de buena fe; debiendo tomarse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirientes de buena fe.*

De una interpretación integral *de dichos preceptos legales, se advierte, para que pueda aplicarse el caso de excepción, esto es, que los vicios de un título pudieran oponerse al tercero adquirente de buena fe, se requiere que ese tercero tuviere conocimiento fehaciente de tales vicios, ya que los mismos derivan precisamente de las propias inscripciones.*

Esto es, el conocimiento del segundo comprador en cuanto que el bien que le fue vendido, ya había salido del patrimonio del vendedor, resulta necesario para que resulte aplicable el párrafo segundo del artículo 66 de la Ley del Registro Público de la Propiedad, pues como se advierte de dicho precepto, se exige que el tercero adquirente conocimiento en su caso, de las condiciones en que se efectuó el acto jurídico cuya nulidad se pretenda, para aplicar la excepción a que se refiere la hipótesis que nos ocupa, referente a que lo dispuesto en ese precepto, no se aplicará, entre otros supuestos, a contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público.

En esas condiciones, al haber concluido la autoridad responsable, que resultaba necesario que el tercero adquirente tuviera conocimiento de las condiciones en que compró el bien motivo del juicio, se estima que realizó una correcta interpretación integral del artículo 66 de la Ley del Registro Público de la Propiedad, en relación con el 65 de dicho ordenamiento legal, así como el 2154 del Código Civil del Estado de Chihuahua, en cuanto que es necesario para que opere una nulidad absoluta derivada de actos confeccionados contra leyes prohibitivas o de orden público, que el tercero adquirente tenga conocimiento en su caso, de las condiciones en que se efectuó el acto jurídico cuya nulidad se pretenda, para evidenciar la ausencia de buena fe y por ende el otorgamiento del acto traslativo con vulneración de una ley prohibitiva.

Sirve de fundamento a lo anterior, la jurisprudencia 114, pronunciada por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro y texto siguientes:

“REGISTRO PÚBLICO. CASOS EN QUE OPERA LA BUENA FE REGISTRAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO).” [SE TRANSCRIBE].

Asimismo, apoya lo expuesto en lo conducente, la tesis emitida por el Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito, que este órgano colegiado comparte, de rubro y texto siguientes:

“REGISTRO PÚBLICO, CASOS EN QUE NO PUEDE SER INVOCADA LA BUENA FE EN EL.” [SE TRANSCRIBE].

*Ahora, al quedar establecido que en el caso, tal como lo estimó la responsable, para que opere la excepción a la regla contenida en el segundo párrafo, del artículo 66, de la Ley del Registro Público de la Propiedad, resulta necesario desvirtuar la buena fe del tercero adquirente, en lo que se refiere al contrato de compraventa cuya nulidad se reclama, **devienen inoperantes los demás motivos de inconformidad hechos valer por la quejosa en el concepto de violación en estudio.***

CUARTO. Requisitos para la existencia de la contradicción.

La existencia de la contradicción de tesis está condicionada a que dos o más órganos jurisdiccionales de la misma jerarquía (Tribunales Colegiados de Circuito, Plenos de Circuito o Salas de la Suprema

CONTRADICCIÓN DE TESIS 12/2016

Corte de Justicia de la Nación) sostengan tesis contradictorias, entendiéndose por tesis, el criterio adoptado por el juzgador a través de argumentaciones lógico jurídicas para justificar su decisión en una controversia; por tanto, no es preciso que esos criterios constituyan jurisprudencia⁸, pues lo que determina la existencia de una contradicción, es que dos o más órganos jurisdiccionales del mismo rango, adopten criterios jurídicos discrepantes sobre un mismo punto de derecho, independientemente de que las cuestiones fácticas que rodean los casos que generan esos criterios no sean iguales.

En efecto, el Pleno del Máximo Tribunal de la República, al resolver la contradicción de tesis 36/2007, en sesión de treinta de abril de dos mil nueve, estableció por unanimidad de diez votos, que para que se dé una contradicción de tesis, es indispensable que exista un problema jurídico que amerite ser definido para el mundo jurídico, y así evitar que se sigan dando situaciones confusas y, desde luego, soluciones distintas y contradictorias a asuntos similares.

Lo anterior quedó plasmado en la jurisprudencia 72/2010, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXII, Agosto de 2010, página 7, que lleva por rubro: **“CONTRADICCIÓN DE TESIS. EXISTE CUANDO LAS SALAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN O LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO ADOPTAN EN SUS SENTENCIAS CRITERIOS JURÍDICOS DISCREPANTES SOBRE UN MISMO PUNTO DE DERECHO, INDEPENDIENTEMENTE DE QUE**

⁸Tesis aislada: 2a. VIII/93, sustentada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XII, Diciembre de 1993, página 41, cuyo texto es:

“CONTRADICCIÓN DE TESIS. PARA SU RESOLUCIÓN NO ES NECESARIO QUE ESTAS TENGAN EL CARÁCTER DE JURISPRUDENCIA. El procedimiento para dirimir contradicciones de tesis no tiene como presupuesto necesario el que los criterios que se estiman opuestos tengan el carácter de jurisprudencia, pues los artículos 107, fracción XIII de la Constitución Federal y 197-A de la Ley de Amparo no lo establecen así.”

**LAS CUESTIONES FÁCTICAS QUE LO
RODEAN NO SEAN EXACTAMENTE
IGUALES.”⁹**

Así, de conformidad con el criterio anterior, la existencia de una contradicción de tesis está condicionada a que:

- a) Los órganos contendientes sean de la misma jerarquía;

⁹ La jurisprudencia que se cita es del tenor siguiente:

“CONTRADICCIÓN DE TESIS. EXISTE CUANDO LAS SALAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN O LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO ADOPTAN EN SUS SENTENCIAS CRITERIOS JURÍDICOS DISCREPANTES SOBRE UN MISMO PUNTO DE DERECHO, INDEPENDIENTEMENTE DE QUE LAS CUESTIONES FÁCTICAS QUE LO RODEAN NO SEAN EXACTAMENTE IGUALES. De los artículos 107, fracción XIII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 197 y 197-A de la Ley de Amparo, se advierte que la existencia de la contradicción de criterios está condicionada a que las Salas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación o los Tribunales Colegiados de Circuito en las sentencias que pronuncien sostengan “tesis contradictorias”, entendiéndose por “tesis” el criterio adoptado por el juzgador a través de argumentaciones lógico-jurídicas para justificar su decisión en una controversia, lo que determina que la contradicción de tesis se actualiza cuando dos o más órganos jurisdiccionales terminales adoptan criterios jurídicos discrepantes sobre un mismo punto de derecho, independientemente de que las cuestiones fácticas que lo rodean no sean exactamente iguales, pues la práctica judicial demuestra la dificultad de que existan dos o más asuntos idénticos, tanto en los problemas de derecho como en los de hecho, de ahí que considerar que la contradicción se actualiza únicamente cuando los asuntos son exactamente iguales constituye un criterio rigorista que impide resolver la discrepancia de criterios jurídicos, lo que conlleva a que el esfuerzo judicial se centre en detectar las diferencias entre los asuntos y no en solucionar la discrepancia. Además, las cuestiones fácticas que en ocasiones rodean el problema jurídico respecto del cual se sostienen criterios opuestos y, consecuentemente, se denuncian como contradictorios, generalmente son cuestiones secundarias o accidentales y, por tanto, no inciden en la naturaleza de los problemas jurídicos resueltos. Es por ello que este Alto Tribunal interrumpió la jurisprudencia P./J. 26/2001 de rubro: “CONTRADICCIÓN DE TESIS DE TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. REQUISITOS PARA SU EXISTENCIA.”, al resolver la contradicción de tesis 36/2007-PL, pues al establecer que la contradicción se actualiza siempre que “al resolver los negocios jurídicos se examinen cuestiones jurídicas esencialmente iguales y se adopten posiciones o criterios jurídicos discrepantes” se impedía el estudio del tema jurídico materia de la contradicción con base en “diferencias” fácticas que desde el punto de vista estrictamente jurídico no deberían obstaculizar el análisis de fondo de la contradicción planteada, lo que es contrario a la lógica del sistema de jurisprudencia establecido en la Ley de Amparo, pues al sujetarse su existencia al cumplimiento del indicado requisito disminuye el número de contradicciones que se resuelven en detrimento de la seguridad jurídica que debe salvaguardarse ante criterios jurídicos claramente opuestos. De lo anterior se sigue que la existencia de una contradicción de tesis deriva de la discrepancia de criterios jurídicos, es decir, de la oposición en la solución de temas jurídicos que se extraen de asuntos que pueden válidamente ser diferentes en sus cuestiones fácticas, lo cual es congruente con la finalidad establecida tanto en la Constitución General de la República como en la Ley de Amparo para las contradicciones de tesis, pues permite que cumplan el propósito para el que fueron creadas y que no se desvirtúe buscando las diferencias de detalle que impiden su resolución.”

CONTRADICCIÓN DE TESIS 12/2016

- b) Los órganos mencionados se pronuncien sobre un mismo punto de derecho, independientemente de que las cuestiones fácticas que lo rodean no sean exactamente iguales; y

Que respecto de ese punto, sostengan criterios jurídicos discrepantes.

QUINTO. Análisis de los requisitos para la existencia de una contradicción de tesis en el caso concreto.

En el caso concreto no se satisfacen los requisitos señalados en el considerando que antecede, pues si bien los órganos que contienden en la denuncia de contradicción que nos ocupa, son de la misma jerarquía, y se pronunciaron sobre un mismo punto de derecho, lo cierto es que las bases de las que parten son distintas; y por ende, el que hayan llegado a conclusiones jurídicas diversas, no puede constituir una contradicción de criterios.

En efecto, los tribunales que contienden, respectivamente, conocieron de un juicio de amparo directo, cuyo antecedente mediato deriva de un juicio ordinario civil sobre nulidad absoluta de un contrato de compraventa que recayó sobre un bien inmueble ajeno; en el que se vieron en la necesidad de analizar **si la figura relativa al tercero adquirente de buena fe puede prevalecer cuando el acto en que interviene dicho tercero, fue celebrado violando una ley de interés público; o si por el contrario, dicha figura debe ceder ante esa violación.**

Al respecto llegaron a conclusiones divergentes, pues mientras uno dio prevalencia a la buena fe del tercero adquirente, el otro afirmó que ésta debía ceder frente el interés público.

En efecto, al resolver el amparo directo 188/2015, el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo de Décimo Séptimo Circuito, después de hacer referencia al contenido de los artículos 65 y 66 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua, así como al numeral 2154 del Código Civil de esa Entidad Federativa, señaló que de la interpretación integral de esos preceptos, se advertía que para poder aplicar el caso de excepción, es decir, que los vicios del título pudieran oponerse al tercero adquirente de buena fe, se requiere que el tercero tenga conocimiento fehaciente de tales vicios.

Partiendo de esa base, señaló que **el conocimiento del segundo comprador en relación a que el bien que le fue vendido ya había salido del patrimonio del vendedor, resulta necesario para que resulte aplicable la excepción contenida en el segundo párrafo del citado artículo 66,**¹⁰ pues este precepto exige que el tercero adquirente tenga conocimiento, en su caso, de las condiciones en que se efectuó el acto cuya nulidad se pretende.

Por tanto, concluyó que para que opere la nulidad absoluta derivada de actos confeccionados contra leyes prohibitivas o de orden público, es preciso que el tercero adquirente tenga conocimiento de las condiciones en que se efectuó el acto jurídico cuya nulidad se pretende, para evidenciar la ausencia de buena fe; y que por ende, tenía conocimiento de que el otorgamiento del acto traslativo se hizo con vulneración de una ley prohibitiva.

¹⁰ El párrafo en cuestión señala: “Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público.”

CONTRADICCIÓN DE TESIS 12/2016

Por su parte, al resolver el amparo directo 468/2010, el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, después de hacer referencia al contenido de los artículos 2269, 2270 y 3009 del Código Civil para el Distrito Federal, señaló que tratándose de la venta de cosa ajena, la protección del tercero adquirente no es ilimitada, puesto que la ley protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, a condición de que no se trate de contratos gratuitos u otorgados con violación de la ley; y si bien la norma no aclara el alcance de la expresión “*actos otorgados violando la ley*”, al respecto consideró que esa expresión debe entenderse referida a las leyes de interés público, como las leyes penales, que miran directamente a la defensa del conglomerado social y que están por encima del interés privado, y que incluso deben considerarse de mayor entidad que las que tienden a otorgar seguridad al tráfico inmobiliario.

Partiendo de esa base, indicó que en la especie la compraventa fue celebrada mediante la falsificación y uso de un documento falso, ya que quien se ostentó como representante del vendedor exhibió un poder falso; por tanto, debía concluirse que la parte compradora no podía invocar en su favor la buena fe registral, ya que ésta 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.

En esa lógica, señaló que si la venta se debió a la falsificación de un poder supuestamente otorgado por el vendedor, se está en el supuesto de excepción a que se refiere la última parte del artículo 3009 del Código Civil, ya que la falsificación pugna con el interés público; por ello, precisó, no era necesario que el propietario del bien comprobara que los compradores celebraron el contrato de

compraventa con dolo o mala fe, pues aun cuando se trate de compradores de buena fe, ésta última cede ante el interés público.

Como se advierte, **aunque los tribunales contendientes resolvieron una problemática derivada de la venta de un bien ajeno, en realidad parten de bases distintas, pues mientras en un caso, existió una doble venta, por parte de quien aparece como titular registral; en el otro, una persona valiéndose de un poder falso, vendió un inmueble a nombre del titular registral.**

Lo anterior evidencia que los casos analizados por los tribunales contendientes aunque aparentemente presentaban la misma problemática, en realidad son substancialmente diversos; por ende, no puede existir la contradicción de tesis denunciada.

En efecto, aunque ya se ha señalado que para la existencia de la contradicción de tesis, no importa que las cuestiones fácticas que rodean los casos no sean exactamente iguales, lo cierto es que para ello debe presentarse la misma problemática y ésta debe ser resuelta a partir de las mismas bases, y en el caso no puede considerarse que ello realmente haya ocurrido, pues si bien se trata de la venta de un bien ajeno, lo cierto es que, la venta se da en diversas condiciones, pues como ya se mencionó, en un asunto existió una doble venta de quien aparece como titular registral, mientras que en el otro, se suplantó la identidad del que aparece como titular registral, lo cual implica que los tribunales contendientes partieron de bases distintas, pues mientras en el primer caso, efectivamente era un tercero ajeno a quien apareció (propietario anterior) y aparece como titular registral del inmueble (segundo comprador), quien pretendía la nulidad del acto; en el segundo caso, era uno que tenía el registro (propietario original

CONTRADICCIÓN DE TESIS 12/2016

suplantado) quien pretendía la nulidad del acto; por tanto, aun y cuando aparentemente llegaron a conclusiones diversas ante una misma problemática (venta de cosa ajena), lo cierto es que si las bases de las que partieron son distintas, no puede considerarse válidamente que exista la contradicción de criterios denunciada.

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento en los artículos 107, fracción XIII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 215, 216, 226, fracción II de la Ley de Amparo vigente, y 21, fracción VIII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, se resuelve:

ÚNICO. No existe la contradicción de tesis denunciada entre el criterio sostenido por el **Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito** al resolver el amparo directo **188/2015**, y el **Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito**, al resolver el amparo directo **468/2010**.

Notifíquese; con testimonio de la presente resolución, y en su oportunidad archívese el expediente como asunto concluido.

Así lo resolvió la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por mayoría de tres votos de los Señores Ministros: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Jorge Mario Pardo Rebolledo (Ponente) y Presidente Ministro Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en contra del emitido por el Señor Ministro José Ramón Cossío Díaz, por lo que se refiere a la competencia; y por unanimidad de cuatro votos en cuanto al fondo del asunto; con ausencia de la Ministra Norma Lucía Piña Hernández.

CONTRADICCIÓN DE TESIS 12/2016

Firman el Ministro Presidente de la Sala
y el Ministro Ponente, con el Secretario de
Acuerdos, que autoriza y da fe.

PRESIDENTE DE LA PRIMERA SALA:

MINISTRO ALFREDO GUTIÉRREZ ORTIZ MENA

PONENTE:

MINISTRO JORGE MARIO PARDO REBOLLEDO

**SECRETARIO DE ACUERDOS
DE LA PRIMERA SALA:**

LIC. JUAN JOSÉ RUIZ CARREÓN

***** En términos de lo previsto en los artículos 3°, fracción II, 13, 14 ó 18, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en esos supuestos normativos.