

**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN  
PRIMERA SALA  
SECRETARÍA DE ACUERDOS**

**CONTRADICCIÓN DE TESIS 12/2016.  
ENTRE LAS SUSTENTADAS POR LOS  
TRIBUNALES COLEGIADOS SEGUNDO  
EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO  
DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO Y  
OCTAVO EN MATERIA CIVIL DEL  
PRIMER CIRCUITO.**

**1.- Probable tema de contradicción.**

*¿El tercero adquirente de buena fe, opera o no cuando aquél tiene conocimiento de que el acto que celebra se otorgó violando una ley prohibitiva o de buena fe?*

**2.- Denunciante.**

Quejosa en el amparo directo 188/2015. Del índice del Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito.

**3.- Legislación que se interpreta.**

Ley del Registro Público.  
Legislación Civil del Distrito Federal y del Estado de Chihuahua.

**4.- Criterios en oposición.**

- El Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito, con el criterio de que:

De la interpretación de los artículos 65 y 66 de la Ley del Registro Público, así como del diverso numeral 2154 del Código Civil del Estado de Chihuahua, se advierte que para que opere la nulidad absoluta derivada de actos confeccionados contra leyes prohibitivas o de orden público, es necesario que el tercero adquirente tenga conocimiento 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.

- El Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con la tesis:

*Novena Época*

*Registro: 161933*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Tesis Aislada*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*Tomo XXXIII, Mayo de 2011*

*Materia(s): Civil*

*Tesis: I.8o.C.303 C*

*Página: 1318*

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.**

*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.*

ggl/اتف.