

### Tesis

**Registro digital:** 2025433

**Instancia:** Tribunales  
Colegiados de Circuito

**Undécima Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** VII.2o.C.13 C (11a.)

**Fuente:** Gaceta del Semanario  
Judicial de la Federación.  
Libro 19, Noviembre de 2022, Tomo  
IV, página 3746

**Tipo:** Aislada

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE BUENA FE. CUANDO SE SUSTENTA EN EL HECHO DE HABER CELEBRADO COMPRAVENTA VERBAL, EL CONOCIMIENTO DE QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA HIPOTECADO EN FAVOR DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 49, PÁRRAFO PRIMERO, DE LA LEY QUE LO RIGE, NO VICIA EL JUSTO TÍTULO PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE).

Hechos: Una persona demandó la prescripción adquisitiva de buena fe de un terreno y de la casa en él construida bajo el dicho de haber celebrado un contrato de compraventa verbal, en el que se pactó el pago parcial de la operación y el resto sería entregado en cuanto se expidiera el mandato para realizar las gestiones necesarias ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; sin embargo, la acción se declaró improcedente al estimarse que carecía de justo título, en tanto el comprador había tenido conocimiento de que el inmueble se encontraba hipotecado ante dicha institución, con la que se había pactado la no enajenación en favor de terceros.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que el conocimiento de que un inmueble se encuentra hipotecado en favor del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), en términos del artículo 49, párrafo primero, de la ley que lo rige, no vicia el justo título para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva de buena fe.

Justificación: Lo anterior, porque de conformidad con el artículo 2181 del Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, en virtud del contrato de compraventa se adquiere la propiedad de una cosa o de un derecho; por su parte, el diverso artículo 867 establece "El que tiene la propiedad de una cosa puede gozar y disponer de ella; pero tal aprovechamiento sólo es lícito en cuanto se hace de acuerdo con los intereses de la sociedad.". De este modo, el derecho de propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente; es el derecho real que otorga la mayor potestad jurídica en relación con un bien, pues los otros derechos reales sólo comprenden formas de aprovechamiento parcial. Así, en virtud de la propiedad se adquiere el derecho de disposición (ius abutendi), el de apropiarse de los frutos del bien (ius fruendi) y el de usar el bien (ius utendi). El ius abutendi confiere el dominio jurídico pleno de la cosa; en virtud de éste el propietario tiene la potestad de decidir sobre todos los actos que afecten la situación jurídica de la cosa, incluyendo la traslación del inmueble en propiedad a otras personas y no se pierde por obligarse a no ejecutar ciertos actos frente a terceros, sino sólo en el caso en que se transfiera a un tercero esa potestad. Por tanto, cuando una persona adquiere en compraventa la

propiedad de un inmueble sin limitación alguna, en virtud del ius abutendi, a él le corresponde decidir sobre el estatus jurídico de la cosa, por lo que válidamente puede obligarse en la medida y grado que conforme a sus intereses convengan; sin embargo, si conforme a la potestad de dominio que le corresponde, el propietario se obliga a un no hacer, como ocurre en el caso a no enajenar (entre otras) el inmueble sin consentimiento del acreedor hipotecario bajo la sanción de tener por vencido anticipadamente un crédito y rescindida la relación contractual, ello no elimina el ius abutendi con el que cuenta el propietario; por ello, el que una persona pacte en un convenio o contrato la enajenación del inmueble en favor de terceros, siguiendo las directrices y términos prescritos por el artículo 49, párrafo primero, de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, no desaparece o anula su potestad de dominio jurídico sobre la cosa para enajenarla, de modo que pase del propietario a la institución acreditante, porque entender con ese alcance a las cláusulas contractuales acordadas al amparo de dicha disposición normativa, iría en contra de lo previsto en el artículo 2234 del Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave que prohíbe convenir la no enajenación del inmueble a tercera persona y, además, haría nudo propietario al Infonavit y usufructuario al comprador del inmueble, aspecto que es contrario al artículo 3o., fracción II, inciso a), de la ley de dicho organismo, que dispone como objetivo la operación de un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener créditos para la adquisición de habitaciones. Por tanto, si la cláusula pactada conforme al artículo 49, párrafo primero, referido, no deslegitima al comprador del inmueble para disponer de él y, desde luego, para enajenarlo; entonces, el que un ulterior adquiriente del inmueble cuente con el conocimiento del contrato de crédito con pacto de no enajenar, no puede fungir como un vicio que anule la buena fe del título imperfecto en la acción de prescripción adquisitiva.

### SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 624/2021. 8 de septiembre de 2022. Unanimidad de votos. Ponente: Lucio Huesca Ballesteros, secretario de tribunal autorizado por la Comisión de Carrera Judicial del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado. Secretario: Alan Iván Torres Hinojosa.

Esta tesis se publicó el viernes 04 de noviembre de 2022 a las 10:15 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

