

Tesis

Registro digital: 349788

Instancia: Tercera Sala

Quinta Época

Materia(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la
Federación.
Tomo LXXXII, página 2789

Tipo: Aislada

PRESCRIPCION POSITIVA, TITULO PARA LA (LEGISLACION DE NUEVO LEON).

De acuerdo con el Código Civil vigente en el año de mil novecientos veintiocho, en el Estado de Nuevo León, era indispensable para adquirir en propiedad un inmueble por medio de la prescripción, que ésta se fincará en un título suficiente para transferir el dominio, si se alegaba una posesión de buena fe. Ahora bien, si el albacea de una sucesión comprometió en venta un inmueble de ésta, firmando una minuta en la que se obligó a obtener el consentimiento de los herederos para elevar a escritura pública la operación, y el comprador, después de esperar algún tiempo, intentó un juicio en el que demandó el perfeccionamiento de la compraventa, exigiendo el consenso de los herederos y el otorgamiento de la escritura pública respectiva, juicio que se falló desfavorablemente a sus pretensiones, tanto en primera como en segunda instancia, por lo que el actor solicitó amparo, el cual le fue negado, por estimarse que en el caso había un título sin validez alguna como contrato de compraventa, por carecer de un requisito esencialísimo, que era el consentimiento de los herederos dueños del inmueble comprometido, en tales condiciones, debe estimarse que el comprador no pudo oponer la prescripción de buena fe, en el juicio iniciado en su contra por la sucesión, sobre reivindicación del inmueble, porque nunca tuvo título suficiente que le hubiera transmitido el dominio de éste o le hubiera servido de base para una posesión legal, como lo exige el Código Civil citado, pues si bien el título suficiente para transferir el dominio requerido por la ley, como base de la prescripción de buena fe, no es un título irreprochable, porque entonces bastaría por sí sólo para demostrar la propiedad, sin la necesidad de invocar la prescripción, tampoco puede ser cualquier documento y menos aún el que carezca de un elemento esencial, como es el consentimiento del dueño, para enajenar el inmueble. La ley se refiere a los títulos que tienen todas las apariencias de legalidad, de fondo y de forma, pero en los que luego aparece un vicio en la propiedad del que vendió, que puede nulificar la enajenación hecha por éste a un tercero que compró de buena fe. La única defensa de este último para conservar la propiedad del inmueble, es alegar la prescripción, cuando ha transcurrido el tiempo necesario señalado por la ley, demostrando que tiene un título constante en escritura pública, debidamente registrado, que reúne todos los elementos esenciales para transferir el dominio, como son: consentimiento del vendedor, capacidad, precio y objeto lícito; y si después aparece que el vendedor adquirió el bien indebidamente, por causa de error, dolo, violencia, incapacidad, etcétera, surge entonces la lesión o deficiencia en la propiedad a que se refieren los autores, y que da lugar a que el último adquiriente del bien, se defienda alegando la prescripción de buena fe, contra la sentencia que haya declarado nula la adquisición del que la vendió.

Amparo civil directo 7425/41. Pérez Jesús C. y coagraviada, sucesiones acumuladas. 7 de noviembre de 1944. Mayoría de tres votos. Disidentes: Agustín Mercado Alarcón y Emilio Pardo Aspe. La publicación no menciona el nombre del ponente. Engrose: Vicente Santos Guajardo.

