



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE  
MÉXICO**

---

---

**FACULTAD DE DERECHO  
CIUDAD UNIVERSITARIA**

**SEMINARIO DE DERECHO CIVIL**

**“ANÁLISIS DE LOS SUPUESTOS DE BUENA Y  
MALA FE EN EL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO  
FEDERAL: SU REGULACIÓN Y CONSECUENCIAS”**

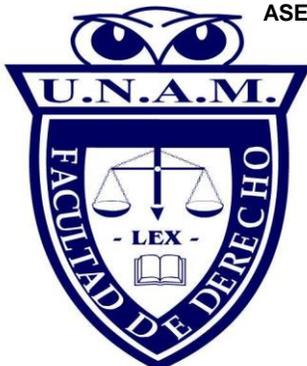
**T E S I S**

QUE PARA OPTAR POR EL TÍTULO  
DE LICENCIADO EN  
DERECHO.

**P R E S E N T A:**

**CHAVEZ MIRELES CARLOS ALBERTO**

ASESOR: LIC. ALEJANDRO DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ GARCÍA VILLALOBOS.



MÉXICO, D. F.

2014.



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## INDICE

### ANALISIS DE LOS SUPUESTOS DE BUENA Y MALA FE EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL: SU REGULACIÓN Y CONSECUENCIAS

INTRODUCCIÓN----- I

#### CAPÍTULO PRIMERO ANTECEDENTES DE LA BUENA FE

I.	Derecho romano -----	1
II.	Derecho canónico-----	11
III.	Derecho francés-----	18
IV.	Derecho italiano -----	21
V.	Derecho alemán-----	24
VI.	Derecho español -----	27
VII.	Derecho mexicano-----	30

#### CAPÍTULO SEGUNDO GENERALIDADES DEL PRINCIPIO DE LA BUENA FE

I.	La buena fe como un principio general del derecho -----	40
II.	La buena fe como fuente de derecho -----	44
III.	Contenido ético de la buena fe -----	46
IV.	Concepto de la buena fe -----	47

#### CAPÍTULO TERCERO ANÁLISIS DE LOS SUPUESTOS DE BUENA Y MALA FE EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL: SU REGULACIÓN Y CONSECUENCIAS

I.	Libro primero	
A.	Sociedad conyugal -----	51
B.	Nulidad en el matrimonio-----	54
C.	Donaciones antenuptiales -----	60

D. Del concubinato -----	-63
E. De la filiacion -----	-67
F. De los ausentes e ignorados-----	-68
II. Libro segundo	
A. De la posesión -----	-70
B. La propiedad	
i. La accesion-----	-77
ii. Copropiedad-----	-91
C. Prescripcion -----	-91
III. Libro tercero	
A. De la capacidad para heredar -----	-93
B. De los legados -----	-96
IV. Libro cuarto de las obligaciones	
A. De los contratos en general -----	-96
B. De los vicios en el consentimiento -----	102
C. Enriquecimiento ilegítimo -----	103
D. Modalidades de las obligaciones	
i. De las obligaciones condicionales-----	107
E. Transmision de la obligaciones:cesion de deudas -----	108
F. Del pago -----	110
G. Evicción y saneamiento -----	112
H. Saneamiento por vicios ocultos -----	116
I. Fraude de acreedores -----	117
J. De la simulación de los actos jurídicos-----	120
K. De la inexistencia y de la nulidad-----	122
L. De las diversas especies de los contratos	
i. De los contratos preparatorios. La promesa-----	123
ii. De la compraventa-----	126
iii. De la permuta-----	129
iv. Del arrendamiento -----	131
v. En el depósito-----	132

vi.	En el mandato -----	133
vii.	Del juego y la apuesta -----	136
viii.	De la fianza -----	137
ix.	De las transacciones -----	137
M.	Del registro público -----	138

CAPÍTULO CUARTO PROPUESTA PARA UNA MEJOR REGULACIÓN DE LA  
BUENA Y MALA FE EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

I.	Contenido de la propuesta-----	151
II.	En el libro primero “De las personas”-----	151
III.	En el libro segundo “De los bienes”-----	155
IV.	En el libro tercero “De las sucesiones”-----	160
V.	En el libro cuarto “De las obligaciones”-----	161

	CONCLUSIONES-----	164
--	-------------------	-----

ANEXO:CUADRO COMPARATIVO DE LOS CÓDIGOS CIVILES QUE HAN  
ESTADO VIGENTES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

## INTRODUCCIÓN

Existen 85 artículos dentro de los 4 libros que componen el Código Civil para el Distrito Federal vigente, que de manera específica regulan al principio de la buena fe, o dicho mejor, en 85 ocasiones el legislador emplea al referido principio jurídico para regular diversas instituciones dentro del ordenamiento civil. En 54 ocasiones se emplean las palabras buena fe y en 49 las palabras mala fe.

Considero que el tema de estudio resulta de gran importancia no sólo para el derecho civil sino para la ciencia jurídica en general, pues tras realizarlo aprendimos que no existe una regla generalizada sobre esta figura, y que sin embargo es utilizada por el legislador indistintamente en actos y hechos jurídicos de carácter patrimonial o extra patrimonial. Es decir se emplea en diversas instituciones que se regulan dentro del Código Civil, sin haber distinción en la materia o naturaleza de la institución en que se regula.

Hemos analizado a detalle la legislación actual y sus antecedentes y es incontrovertible la siguiente conclusión: *desde los inicios del derecho ha sido ponderado por el legislador la actitud con que los individuos conviven entre sí, castigando generalmente el mal actuar y premiando o mejor dicho protegiendo el buen actuar.* Decimos que generalmente es así, puesto que el lector podrá notar a lo largo del estudio que hemos realizado que algunos artículos vigentes no prevén un castigo a ese mal actuar, puede ser y así lo entendemos por un descuido legislativo; sin embargo los resaltaremos en su momento y categóricamente podemos afirmar que es intención de la ciencia jurídica y del legislador en todos los tiempos el imponer una sanción a quien actúa indebidamente frente a su símil y cuidar a quien obra con honestidad.

Queda demostrado dentro del texto del presente trabajo, que la buena fe es un principio jurídico reconocido por la ciencia del derecho. Negarlo sería atentar contra la propia naturaleza de la ciencia, pues el ideal más alto del legislador es precisamente que su actividad legislativa no sea necesaria para la comunidad, y ese ideal únicamente se verá realizado en la medida en que todos los individuos que viven en comunidad actúen con buena fe. En otras palabras, si la buena fe

imperara en todas nuestras relaciones jurídicas, la actividad legislativa no sería necesaria.

A pesar de lo anterior, creemos conveniente que algunas de las redacciones en los artículos que veremos a lo largo de éste trabajo deben mejorarse para evitar que su aplicación al mundo fáctico sea de una manera tan amplia, es decir, el precepto que enuncia un supuesto de buena o de mala fe, debe ser tan preciso que su aplicación por un juzgador, litigante o cualquier otra persona pueda verdaderamente eficaz. En otras palabras, si los textos de los artículos vigentes permanecen como hasta hoy y siguen siendo soslayados por la actividad legislativa contemporánea seguirá provocando que el principio de la buena fe dentro de la colectividad vea difícil su punto más alto, pues lejos de darle armas a quien debe juzgar o aplicar un precepto legal de esta índole pueda hacerlo de manera acertada, deja abierto a estos gran parte de la responsabilidad de calificar si un individuo actúa de buena o mala fe; aún más, vuelve prácticamente imposible demostrar la buena fe o mala fe para los litigantes y de esta manera optan por intentar alguna otra acción, volviendo así, letra muerta a los artículos que veremos en el estudio que hacemos enseguida.

Decíamos pues, que las redacciones de los artículos que se refieren a la buena y mala fe deben de modificarse y convertirse en textos más claros, acotando quizá a conductas específicas y plenamente identificadas en la ley; la calificación de la conducta de los individuos de otra manera al ser una actuación interna e individual resulta sólo un concepto moral que no aterriza a las necesidades jurídicas de la vida en comunidad.

En la medida en la que el Código Civil para el Distrito Federal califique específicamente qué debe entenderse por buena o mala fe en cada caso, los individuos y el juzgador verán de manera clara la actitud con la que en cada caso se actúa. Y así, provocará como consecuencia lógica que el principio de la buena fe deje de ser visto sólo como un ideal de la ciencia jurídica, para convertirse en un principio rector de la vida en sociedad.

Al final de este trabajo, llegaremos a conclusiones que puedan servir al estudio de este tema; ya que no ha sido abordado por los juristas; no ignoramos

que existen destacados doctrinarios que han hecho grandes esfuerzos por estudiar esta figura. Este trabajo dista mucho de ser algo por el estilo pero hemos puesto gran empeño en el, tratando de analizar todos los supuestos en que se regulan casos de buena fe y mala fe. Revisando los antecedentes de éstos en las legislaciones no vigentes y aún más, investigando los orígenes propios de muchas de esas figuras.

Se agrega como apéndice del presente trabajo, un cuadro comparativo donde se muestran los artículos que serán materia de nuestro estudio con sus antecedentes en los Códigos Civiles de 1870, 1884, 1928 y el actual de 2000. No resultará extraño al lector que la actividad legislativa en la materia ha sido prácticamente nula en los último 86 años. Empero, el referido cuadro comparativo ayudará a entender el porqué de los textos alejados en algunas ocasiones de la actividad contemporánea.

En el primer capítulo abordaremos los antecedentes de la buena fe, su aparición en la Roma antigua y su evolución a lo largo del tiempo. Compararemos también, algunas de las codificaciones más importantes en la historia de dicha figura, para terminar con los antecedentes más remotos en nuestro país y la evolución del principio hasta nuestros días.

Continuaremos en el segundo capítulo con las generalidades del principio de la buena fe, donde nos encargaremos de demostrar que es un principio general del derecho y por lo tanto fuente del mismo, así como una propuesta de definición.

En el tercer capítulo entraremos de lleno al análisis de cada uno de los supuestos que dentro de los cuatro libros del Código Civil para el Distrito Federal se regulan. Buscaremos desentrañar el supuesto que se regula en cada caso particular.

Finalmente haremos nuestra propuesta para una mejor regulación del principio, donde se presentarán posibles modificaciones a los preceptos vigentes.

CAPÍTULO PRIMERO  
ANTECEDENTES DE LA BUENA FE  
I. DERECHO ROMANO.

Recordemos que en la antigüedad el derecho se homologaba con lo divino, buscaba su justificación en las divinidades y el pueblo romano fue un gran impulsor de esto; “los antiguos decían que sus leyes las habían recibido de sus dioses, los cretenses por ejemplo, atribuían las suyas a Júpiter, los lacedenios decían que su legislación no era de Licurgo, sino de Apolo, los romanos las habían recibido de la diosa Egeria, ellas no venían de una obra humana, tenían un origen santo”.<sup>1</sup>

“Los antiguos códigos de las ciudades, eran un conjunto de ritos de prescripciones litúrgicas, de oraciones, al mismo tiempo que de disposiciones legislativas...se encontraban dispersas entre reglas concernientes a los sacrificios, a la sepultura y al culto de los muertos. La legislación de Solón era a la vez un Código, una constitución y un ritual, aunque más actual, la Ley de las XII Tablas, era un conjunto de disposiciones que contenían tanto rituales como prescripciones legales”.<sup>2</sup>

Desde los inicios de la civilización en la pequeña sociedad agrícola y ganadera que se formó en los primeros siglos de Roma, surgió un derecho arcaico, plástico y rigorista que brotó bajo la influencia de los ritos religiosos formalistas. Ya con el transcurrir del tiempo se desarrollaría un derecho que correspondería a las nuevas necesidades y condiciones económicas y sociales de la época.

Hacia finales de la República, todo cambió, la filosofía griega penetró en la sociedad romana agregando su severa moralidad, su elevada doctrina que enseñaba a amar la virtud por sí misma, tal fue ese cambio que los jurisconsultos de aquella época encontraron en ella una noción nueva, la de un derecho innato,

---

<sup>1</sup> Fustel de Coulanges, Numa Dionicio, *La Ciudad Antigua*, 3ª, ed. Barcelona, España, Obras Maestras, 1965, p. 142.

<sup>2</sup>*Ibidem*, p. 140.

fundado sobre la razón superior a las leyes escritas, así aprendieron a atemperar por la equidad, lo que el derecho civil primitivo, podía tener de demasiado riguroso, brotando un Derecho lógico, sistemático y equitativo.

Dentro de esta nueva concepción no siempre evitaron confundir el derecho con la moral "...esta confusión se ve en la definición del Derecho que nos da Ulpiano según Celso: Es el arte de lo que es bueno y de lo que es equitativo...en ella hay preceptos de moral que escapan a la sanción de la ley positiva, que más bien tienden a fijar los deberes del hombre consigo mismo que las relaciones con sus semejantes. Lo mismo ocurre cuando formula así los tres grandes preceptos del Derecho: vivir honestamente, no dañar a otro, dar a cada quien los suyos, sólo los dos últimos se refieren al Derecho, vivir honestamente, es una regla de la moral que tiene su sanción en la conciencia y no en la ley...de este modo se manifiesta todavía en la época clásica el recuerdo de la unión antigua del Derecho religioso y el Derecho profano."<sup>3</sup>

Ahora bien, el origen histórico de la buena fe es muy antiguo, su estudio requiere remontarse al más arcaico Derecho romano; veremos en el desarrollo de éste trabajo que durante los diversos periodos que lo integran se utilizaba ésta expresión con diferentes sentidos.

Resulta difícil señalar una fecha exacta del origen de la buena fe, pues conceptos jurídicos como éste, que fueron señalados en el Derecho romano, no nacen de la noche a la mañana, tienen necesariamente una evolución para desenvolverse y alcanzar su total perfeccionamiento, los autores romanistas no se ponen de acuerdo en la fecha de su aparición, la ubican en distintas épocas, al respecto la maestra Sara Bialostosky<sup>4</sup> afirma que algunos autores fijan la fecha de inclusión de las acciones *bonnae fidei*, por lo general en el muy antiguo Derecho romano, nada menos que en el siglo I a.C. o cuándo más en el II a.C.

El vocablo *fides*, era una palabra que significaba fidelidad para los romanos, ser fiel, era uno de los principios básicos de la vida, era la virtud central, "Cicerón

---

<sup>3</sup> Petit, Eugene, *Tratado Elemental del Derecho Romano*, 4ª. ed. Madrid, Época, 1977, p. 19.

<sup>4</sup> Bialostosky De Chazan, Sara, "La Buena fe en los contratos", *Revista de la Facultad de Derecho*, México, núm. 79-80, Diciembre 1970, p. 1106.

afirmaba...*la fides*; siendo tan importante en la vida romana, no necesitó ritos complicados para demostrarla, sólo en aquellos casos en que los hechos no fueren suficientes para presuponer *la fides*, era menester la ceremonia de la mano derecha...*Fides* pedía que un hombre mantuviera su palabra, independientemente de la forma en que la hubiera expresado.”<sup>5</sup>

Tras la llegada al trono romano de Numa Pompilio<sup>6</sup>, éste se dispuso a gobernar desde sus inicios con costumbres y leyes justas una ciudad que hacía poco había sido fundada con las armas, pero viendo que no habría podido habituar al pueblo a tal ordenamiento en medio de la guerra, convencido de que era necesario mitigar la fiereza del uso de las armas, decidió conducirlo por el sendero de la paz, celebrando pactos y alianzas con todos los vecinos. Sin embargo, para evitar que, una vez suprimidas las preocupaciones de los peligros externos, se debilitaran en el ocio, pensó que ante todo se debía inspirar en el pueblo el temor a los dioses. “De manera que la figura de Numa, se contrapone a la de Rómulo que representa el arquetipo del pueblo romano en el momento de la constitución del gobierno, esto es, la conquista, la guerra, el ecumenismo. Numa por el contrario, representa el paradigma de un gobierno constituido sobre los fundamentos de la paz y de la concordia, que se concreta en la institución de las corporaciones de oficio, el culto a Terminus y a la diosa Fides<sup>7</sup>.

Por lo anterior, el culto a la diosa Fides se hace una fuerte tradición de Numa Pompilio, quien instituyó su culto y los ritos inherentes a la misma. Constituyó la personificación divina del vínculo y del respeto a los *officia* o compromisos bilaterales entre dos sujetos. De allí que la diosa Fides represente ese vínculo religioso sellado por un juramento, cuya violación era una ofensa directa a la diosa, transgresión que era punida por Júpiter con todo su furor. El culto mediante el cual se desenvolvía, estaba notoriamente cargado de un simbolismo que confluía en la idea de concordia. Era celebrado por tres pontífices denominados *flamines*, cada uno de ellos representaba un diverso código ritual: así, el *flamen*

---

<sup>5</sup>*Ibidem*, p. 1104.

<sup>6</sup> Circunstancia que los historiadores sitúan entre el 716 a.C. y 674 a.C.

<sup>7</sup>Neme Viillareal, Martha Lucía, *La buena fe en el Derecho Romano*, Bogotá, Universidad de Externado, 2010, p. 35.

*Martialis*, sacerdote del dios Marte, era el emblema de la guerra victoriosa, el *flamen Quirinalis*, sacerdote del dios Quirino, símbolo del bienestar económico agrícola, y el *flamen Dialis*, era la figura emblemática de Júpiter que como decimos anteriormente era el encargado de castigar la violación de la buena fe. La celebración del rito empezaba con los *flamines*, que eran conducidos en un único carro tirado por dos caballos en señal de familiaridad, era la manera de unir a los tres sacerdotes y de esa forma cerrar un pacto sagrado. “Los sacerdotes debían celebrar un sacrificio para indicar que *la fides* no debe ser violada y que también en la mano derecha ella posee su sacra sede.”<sup>8</sup> Precisamente el gesto de la mano derecha de los *flamines* que oficiaban el rito es el que resulta más significativo en el ritual. La mano debía estar envuelta hasta los dedos, a fin de evitar todo contacto impuro, pues con el estrecharse de las diestras se sellaba un pacto que lo convertía en sagrado.

En un lapso no muy largo<sup>9</sup> y como consecuencia del contacto con la sociedad griega y de las particulares modificaciones en las relaciones sociales que suscitó el tráfico comercial con otras ciudades del Mediterráneo, pero sobre todo gracias a una orgullosa toma de conciencia de sí por parte de la misma sociedad romana, a los elementos rituales religiosos se agregaron paulatinamente aquellos de naturaleza ético jurídica, cuyo acrecentamiento y desarrollo dieron lugar a una más compleja concepción de *la fides*. En dicho proceso, se da una transformación esencial en la concepción de la misma, la eficacia inmediata del símbolo de garantía que implica la entrega de la derecha, la invocación de los dioses, la sujeción personal, se transformará hasta llevar a los romanos a ver la sede de *la fides* ya no en la mano, en el juramento, ni en el vínculo corporal, sino en una convicción íntima de respeto a una concepción de respeto ético jurídica, relevante en cuanto estimada y reconocida por la comunidad como fundante del complejo de reglas con vocación universal, el *ius gentium*, aplicable en las relaciones jurídicas, la cual se denominará *Bona Fides*.

---

<sup>8</sup>*Ibidem*, p. 36.

<sup>9</sup> Los historiadores lo ubican entre la época de Plauto y el inicio del Principado, es decir entre 251 a.C. y el 23 a.C.

*La Bona Fides* romana, señala Gómez Acebor<sup>10</sup> se utilizó siempre como una especie de recurso técnico moral encaminado a llenar lagunas legales o a corregir injusticias provocadas por la inadaptación de la normas a la realidad jurídica cambiante, tal dato aparece ya en la inicial *Fides* romana todavía no calificada de *Bona* e inspirada en una simple idea de confianza de la que se habló líneas arriba, que determinó el nacimiento de algunas figuras jurídicas como la *Fiducia*.

Tras este cambio en el Derecho romano, la concepción de la *Bona Fides* adquiere dos sentidos: en primer lugar se entiende como la concepción de la lealtad, la buena conducta del hombre honesto, elemento claramente cargado de moralidad y que aparece con los contratos consensuales, el otro sentido, se adopta con ciertos matices psicológicos que se refieren a la ausencia de malicia o dolo, a la honrada conducta de los sujetos de cada concreta relación jurídica, que se presenta como sentido subjetivo-psicológico. Estas concepciones de la *Bona Fides* perduraron a lo largo del desarrollo del Derecho romano, el primero como sentido objetivo, que fue utilizado en el terreno de las relaciones jurídico obligacionales y el segundo como sentido subjetivo en el campo de las relaciones jurídico reales.<sup>11</sup>

Esta concepción objetivista-subjetivista se vio incorporada en varias instituciones jurídicas del Derecho romano, que a la larga se verán reflejadas en instituciones jurídicas contemporáneas, tal como lo veremos en el desarrollo del presente trabajo. Por ahora mencionaremos someramente algunas de aquellas instituciones.

*En el derecho de las personas*, únicamente se encuentran ciertas hipótesis donde se tomaba en consideración la buena fe, para atenuar las consecuencias de la nulidad del matrimonio, primero en el caso de los errores *causaprobatio* que consistía en que una persona se casara equivocándose sobre su calidad o la de su cónyuge, creyendo que existía entre ellos la aptitud legal para contraer

---

<sup>10</sup> Molleda, José Antonio, "La Presunción de la Buena Fe", *Revista de Derecho Privado*, España, núm. 17-19, Julio 1978, p. 369.

<sup>11</sup> La concepción dualista del principio de la buena fe, ha perdurado en casi todas las legislaciones contemporáneas, no obstante los esfuerzos doctrinarios por una concepción unitaria del referido concepto.

matrimonio; por ejemplo: un ciudadano se casaba con una latina creyéndola ciudadana también, bajo el imperio de la *Bona fidesse* acordaba algunas veces, que los efectos de la *Justae Nuptie*, surtieran efectos entre los esposos cuyo matrimonio era nulo, siendo ellos de buena fe.<sup>12</sup>

*En el derecho de los bienes, en materia de posesión*, se estableció cuándo se debía considerar al poseedor de buena fe y cuando de mala fe, el poseedor era de buena fe, si se creía propietario y sería de mala fe, si había tomado posesión de alguna cosa sabiendo que pertenecía a otro.<sup>13</sup>

*En materia de accesión*, era necesario distinguir entre cosa principal y cosa accesoria, Margadant<sup>14</sup> nos indica que el propietario de la cosa principal, debía indemnizar al dueño de la cosa accesoria por el simple hecho de que se estaba enriqueciendo con la propiedad de otro, toda vez que por la unión de la cosa accesoria estaba acrecentando el valor de su propiedad. El problema de esta indemnización se resolvía atendiendo a la buena fe o la mala fe de los propietarios de la siguiente manera: En caso de que la unión hubiera sido hecha por el dueño de la cosa accesoria y este se encontraba en posesión de la cosa principal, según Petit<sup>15</sup> tenía una situación muy ventajosa, al poder retener la cosa, por tanto el propietario de la cosa principal podía oponer la excepción de dolo o la *reivindicatio*. Este derecho sólo se le concede obrando de buena fe y habiendo creído que la cosa principal le pertenecía. Por el contrario si se había actuado de mala fe, sabiendo que era ajena la cosa principal, se presumía que había querido hacer donación de la cosa accesoria que le pertenecía en favor del dueño de la cosa principal, sin recibir indemnización alguna; esta rigurosa solución terminó por ser moderada por razones de equidad. Por otro lado, si el dueño hacía la unión y estaba en posesión de todo, en el supuesto caso de que fuera posible la separación de ambas cosas así se hacía, pero si no podían separarse, el dueño de la cosa accesoria no podía ejercitar la acción *ad exhibendum* con el propósito de

---

<sup>12</sup> Petit, Eugene, *op. cit.*, nota 3, p. 108.

<sup>13</sup> *Ibidem*, p. 240.

<sup>14</sup> Floris Margadant, Guillermo, *El Derecho Privado Romano*, 5ª. ed., México, Esfinge, 1975, p. 236.

<sup>15</sup> Petit, Eugene, *op. cit.*, nota 3, p. 254.

obtener la separación de los bienes, por ser esta imposible, pero sí podía lograr el pago de la respectiva indemnización, siempre y cuando el propietario de la cosa principal hubiere realizado la unión de mala fe. No sucedía esto contra el poseedor de buena fe si es que todo se encontraba en posesión de un tercero ya que “el antiguo dueño de lo accesorio no tiene otro recurso para hacerse indemnizar que una acción *infactum*.”<sup>16</sup>

Las XII Tablas, establecían en una disposición especial, que en caso de que el propietario construyera en su predio con materiales robados, el dueño de estos materiales podía ejercitar la acción de *tigno juncto* a efecto de ser indemnizado por el doble valor de lo robado, esto ocurría si el constructor había procedido de buena fe, pero en contra del constructor que actuaba de mala fe podía ejercitarse la acción *ad exhibendum* para ser indemnizado, o bien la *reivindicatio* de los materiales, tras la caída de la edificación.

*En materia de usucapión*, la misma “hace adquirir la propiedad al poseedor de buena fe que ha recibido una cosa *mancipi* de quien no era propietario o no tenía la facultad de enajenarlo”<sup>17</sup> en realidad la usucapión consistía en despojar al verdadero propietario del bien; se establecía como requisito indispensable para su procedencia además del justo título, la buena fe del adquirente, atendándose que el poseedor era de buena fe, cuando creía haber recibido tradición del verdadero propietario o al menos de una persona con el poder y la capacidad para hacerlo, en este sentido la buena fe del poseedor tenía como soporte el error de hecho.<sup>18</sup> La buena fe no era necesaria durante todo el tiempo de la posesión para *usucapir*, ya que sólo se exigía en el momento de entrar en posesión del bien, se debía poseer de manera prolongada; según la Ley de las XII Tablas, durante un plazo de 2 años para los inmuebles y de 1 año para las cosas muebles, dicha posesión debía ser continuada durante todo ese tiempo, si se llegaba a interrumpir se perdía el derecho y para volver a usucapir el poseedor debía reunir nuevamente las condiciones de justo título y la buena fe.<sup>19</sup>

---

<sup>16</sup> *Ibidem*, p. 258.

<sup>17</sup> *Ibidem*, p. 261

<sup>18</sup> *Ibidem*, p. 269

<sup>19</sup> *Idem*

*En el derecho de las obligaciones, en materia de contratos,* dentro de la clasificación que los romanos establecieron para estos, se mencionan los *destricti iuris* de estricto derecho y los *bonae fidei* de buena fe. Los de estricto derecho, pertenecen a una época arcaica del Derecho romano, y ofrecían un carácter riguroso, el juez debía atenerse a la letra misma del contrato, no podía inspirarse en ninguna consideración de equidad. En contraposición, en los de buena fe, todo debía arreglarse según la equidad, afirma Margadant “el deber del sujeto pasivo debe interpretarse a la luz de las circunstancias especiales del caso, de las prácticas comerciales y de la intención de los contratantes.”<sup>20</sup> Los contratos de buena fe obligaban a indemnizar todos los daños causados por incurrir el deudor en mora o por incumplir total o parcialmente los deberes contractuales, eran considerados contratos de buena fe: la compraventa, la permuta, el arrendamiento y el de sociedad, según expone en su obra Rodolfo Sohm.<sup>21</sup> Otra distinción era entre contratos unilaterales que siempre respondían al estricto derecho y los bilaterales que eran considerados como de buena fe.

*Del pago de lo indebido,* ésta institución consistía en que una persona pagara por error lo que no debía a otra, por lo que se consideraba justo que el que había recibido el pago no se enriqueciera a su costa y estaba obligado a devolver lo que le había sido pagado. “La obligación nacida del pago de lo indebido tiene por objeto la restitución de lo que se ha pagado indebidamente, ya que se trata de cantidades de dinero, de cosa determinada o de un hecho realizado”<sup>22</sup> el demandado era tratado según hubiere actuado de buena fe o mala fe, si era de buena fe, únicamente debía dar cuenta de su enriquecimiento el día de la *litis contestatio*, de tal suerte que si había recibido en pago alguna cosa que había perecido fortuitamente quedaba liberado, por el contrario, si había obrado de mala fe, entonces debía devolver lo que recibió o su valor aun en el caso de haberla consumido, enajenado o si había perecido, además los accesorios y frutos aún los

---

<sup>20</sup> Floris Margadant, Guillermo, *op. cit.*, nota 14, p. 311.

<sup>21</sup> Sohm, Rodolfo, *Instituciones de Derecho Privado Romano*, México, Gráfica Panamericana, 1951, p. 209.

<sup>22</sup> Petit, Eugene. *op. cit.*, nota 3, p. 451.

que por su negligencia habían dejado de percibir, si se trataba de dinero, restituía la cantidad pero no los intereses.

*Venta de cosa ajena*, era válida si el vendedor cumplía su obligación entregando al comprador la cosa vendida conforme a la libre y pacífica posesión, de manera que mientras el comprador gozara pacíficamente de la cosa, no tenía derecho a reclamar nada. El comprador de buena fe tenía derecho a reclamar indemnización del vendedor de mala fe, en virtud de que sabía que no era el verdadero propietario de la cosa vendida, ya que “ha faltado a su obligación de abstenerse de todo dolo y el comprador en cuanto se de cuenta de que le han entregado una cosa ajena, puede reclamar indemnización al vendedor”<sup>23</sup> ya que el vendedor era culpable de haber dejado que el comprador ignorara el riesgo de la evicción.

*La evicción en la compraventa*, se daba en caso de que un tercero despojara al comprador de la totalidad o de una parte de la cosa vendida, por tal motivo el vendedor debía indemnizarlo si no había podido impedir la evicción; la buena fe, permitiría al comprador exigir del vendedor la garantía de evicción, para la cual podía ejercitar dos acciones, la *actio empti* que era de buena fe y la *actio ex stipulatu que era* de derecho estricto, si el comprador ejercía la segunda, tenía derecho a ser indemnizado con la cantidad consumida, pero si ejercía la primera, la indemnización se regulaba equitativamente por el juez, ya que debía ser igual al perjuicio causado por la evicción.<sup>24</sup>

*En el derecho procesal, acciones de buena fe y acciones de derecho estricto*, atendiendo a la distinción de los contratos que enunciábamos antes entre *bonae fidei* y de *strictu iuris* se estableció como división para las acciones procesales también aquellas de estricto derecho y las de buena fe.

Las acciones de buena fe, según las instituciones de Justiniano<sup>25</sup> eran las siguientes: *Comodati, depositi, pignoratitia, fiduciae, empti, venditi, locatie, conducti, pro socie, mandati, negotierum, gastorum, tutelae, familiae, ercincundae, communi dividendo, reinxeria, prescprtia verbis* y desde luego las más importantes

---

<sup>23</sup>*Ibidem*, p. 392.

<sup>24</sup>*Ibidem*, p. 393.

<sup>25</sup>*Ibidem*, p. 677.

la *actio reivindicatio, publiciana* y la *pauliana*, que desarrollamos a continuación. Ignoraremos las de estricto derecho por no ser objeto de nuestro estudio.

Acción reivindicatoria, la *actio reivindicatio*, consistía en que un propietario desposeído podía ejercitar esa acción en contra del que detentara la cosa que le fue quitada para obtener su restitución. Si la acción favorecía al demandante, éste debía ser restituido con la cosa, pero el poseedor de buena fe podía conservar los frutos, en cambio, el poseedor de mala fe, respondía de todos los frutos que hubieren sido consumidos o no, también para cuantificar la restitución debía procederse a compensaciones, tomando en cuenta los gastos y mejoras aportados por el poseedor, en todo acto se tomaba en cuenta si había procedido de buena fe o de mala fe.<sup>26</sup>

*Acción publiciana*, era concedida bajo el supuesto de que hubiera precedido de buena fe el poseedor que estuviera en vías de usucapir y se veía despojado del bien materia de la usucapición, se concedía ésta acción en virtud de que el poseedor no era propietario y estaba imposibilitado para ejercer la *reivindicatio*.

*Acción pauliana*, tenía por objeto rescindir los actos efectuados en contra de los derechos legítimos de los acreedores. Si el adquirente era a título oneroso y actuaba de buena fe, no podía ser desposeído, pues tenía la ventaja de la posesión. Si era adquirente a título gratuito del terreno debía restituirlo, sin importar si actuó de buena o mala fe, aunque en este último caso sólo era responsable en la medida de su enriquecimiento.<sup>27</sup>

Como puede verse, en el antiguo Derecho romano, se reguló con especial precisión los casos de buena y mala fe en las relaciones entre los sujetos. Lo que deja a la vista la importancia que ese pueblo dio al principio materia de este estudio. Empero, otra gran institución que aparecería poco tiempo después de la caída del gran imperio de Roma<sup>28</sup>, retomará este principio jurídico, me refiero al Derecho canónico, al que dedicaremos ahora nuestro estudio.

---

<sup>26</sup> *Ibidem*, p. 659.

<sup>27</sup> *Ibidem*, p. 669.

<sup>28</sup> Lo que sucedió muy cercano al año 476 d.C., según los historiadores momento en el que el último emperador romano Rómulo Augusto es depuesto de su trono.

## II. DERECHO CANÓNICO.

Para comprender mejor el desarrollo del Derecho canónico, los estudios de esta materia, a veces soslayada dicho sea de paso, han dividido su desarrollo en 4 grandes etapas, según explica Alfredo García Gárate en su obra<sup>29</sup> a saber:

1. El Derecho canónico primitivo (siglos I a III).
2. El Derecho canónico antiguo (siglos IV a XI).
3. El Derecho canónico clásico (siglos XII al XV).
4. El Derecho canónico moderno (siglos XVI al XIX).

La primera etapa se ve caracterizada por estar inmersa en el gran imperio romano, es así como la gran expansión territorial del pueblo de Roma, tras las victorias de Cártago, la península Ibérica, la de Macedonia, la conquista de Egipto y otras trajo consigo no sólo un poderío mayor, sino un contacto mayor con distintas culturas entre ellas la helénica y otros pueblos de oriente; pero también revueltas sociales sobre todo durante los dos últimos años de la República, que terminaron con la lucha entre César y Pompeyo y que dará por resultado que Augusto instaure una nueva forma de gobierno: El Principado, que permitirá superar las dificultades de la estructura republicana para gobernar el nuevo territorio y que permitirá la transición hacia el Imperio.

El propio Augusto desarrolla la idea de Divinidad cósmica, en la que Dios y el mundo se identifican. “Existe pues unidad de todo lo que existe en el cielo y en la tierra, siendo el emperador la manifestación de esa unidad divina. Por esa misma razón el emperador debía recibir culto al igual que los otros dioses, y su negativa era un acto de alta traición. Así pues durante el Imperio, Roma transita hacia el monoteísmo; un único emperador que representa a un único Dios, se comprende entonces que esta estructura teológica contraria al politeísmo tradicional, permitirá al cristianismo imponerse, ofreciendo su Dios único a la estructura del poder romano del siglo IV. Durante el Imperio el cristianismo fue de

---

<sup>29</sup> García Gárate, Alfredo, *Introducción al estudio del Derecho Canónico*, 2ª. ed., Madrid, Safekat, 2006, p. 27.

la más absoluta ignorancia a convertirse en la religión oficial, pasando por la persecución y después por la tolerancia.

Durante una segunda etapa, la rápida extensión del cristianismo en el Imperio, llevó al emperador Teodosio I a convertir al cristianismo en la religión oficial, acontecimiento que culmina en el año 380 con el edicto de Tesalónica *Cunctos populos*, y el bautismo de Teodosio I, “pero dicha imposición como es lógico no fue del todo fácil, lo que obligó al cristianismo a incorporar no sólo varias ceremonias o costumbres religiosas del pueblo romano sino parte del vocabulario religioso, empezando por el término *religio*, que es la aportación más notable de Roma al léxico religioso.”<sup>30</sup> Hacia el año 395, con la muerte de Teodosio I, el Imperio romano perderá su unidad, al quedar dividido definitivamente en dos partes, lo que quedará de manera definitiva unos años después con la imposición de Honorio como emperador de la parte occidental y Arcadio de la parte oriental, lo que daría dos civilizaciones distintas; mientras que en oriente el cristianismo gozaría de protección oficial, pero sometida a la autoridad imperial; en occidente llegaría a imponer su supremacía sobre el poder secular.

Ya en el año 476 con la caída del Imperio Romano, tras el saqueo de Roma por Alarico en 410, que pone de relieve la debilidad del Imperio, el cristianismo es ya todo un hecho, el vacío de poder es llenado por las autoridades eclesiásticas que presentan una organización destacada en la mayor parte de las provincias romanas, a cuyo frente se encuentra en las ciudades más importantes el obispo, que es la única autoridad que permanece en la ciudad, convirtiéndose de esta manera en el *defensor civitatis*.

“La idea de Estado se va impregnando de sentido religioso. La fe base del mundo medieval y el monarca, investido de una función religiosa, deberá estar al servicio del difícil religioso. La cristiandad medieval formará un todo armónico, en el que el Romano Pontífice se convertirá en la cabeza.”<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> *Ibidem*, p. 43.

<sup>31</sup> *Ibidem*, p. 45.

Fue así como el derecho canónico vió su desarrollo, incorporando importantes instituciones jurídicas que ahora abordaremos, partiendo desde luego de nuestro objeto de estudio.

“En efecto el Derecho Canónico fue el que dio a la buena fe el máximo desarrollo considerando a la mala fe como un pecado, no podía ser reconocida en ningún caso...este principio que dominó siempre el Derecho canónico, fue introducido por el Concilio Lateranense de 1215 y las Decretales de Gregorio IX.”<sup>32</sup>

Veremos enseguida algunas instituciones reguladas por el Derecho Canónico, no será difícil para el lector encontrar una gran similitud con las instituciones vistas en el Derecho romano, el porqué ya se expuso anteriormente.

*En el derecho de familia*, se introdujo el llamado matrimonio putativo, que era aquél matrimonio contraído de buena fe que posteriormente es declarado nulo.

En el Derecho romano, no se tuvo noticia de la teoría del matrimonio putativo, pues éste fue conocido únicamente en el Derecho canónico y no fue sino hasta el siglo XII cuando aparece en las obras de Pedro Lombardo.<sup>33</sup> Así, enseña el maestro Rojina Villegas que el matrimonio putativo es “aquel que adolece de un vicio de nulidad pero que fue contraído de buena fe, es decir ignorando la existencia de dicho vicio.”<sup>34</sup> En el matrimonio putativo canónico, la buena fe consistía precisamente en ignorar el impedimento que se oponía a la formación del matrimonio, o el vicio que ha hecho insuficiente las formalidades de su celebración. En el momento de la celebración del matrimonio, se hace necesaria la buena fe, haciendo una comparación entre Derecho canónico y el Derecho civil actual, éste último exigía únicamente que el matrimonio nulo se haya contraído de buena fe para que produzca efectos civiles, mientras que en el Derecho canónico, se exige además una justa causa de error, que lo haga excusable y la celebración publica del matrimonio.<sup>35</sup>

---

<sup>32</sup>Eugiero, Roberto de, *Instituciones de Derecho Civil*, 10<sup>a</sup>. ed., Madrid, 1998, t. I, p. 661.

<sup>33</sup> Planiol, Marcel, *Tratado elemental de Derecho Civil*, 5<sup>a</sup>. ed., México, José María Cajica, 1955, p. 447.

<sup>34</sup> Rojina Villegas, Rafael, *Compendio de Derecho Civil*, 7<sup>a</sup>. ed., México, Porrúa, 1976, t. I, p. 314.

<sup>35</sup> Planiol, Marcel, *op. cit.* nota 33, p. 448.

*En el derecho de los bienes*, en materia de posesión. En derecho canónico no debe confundirse la posesión con la propiedad pues se puede estar en posesión de una cosa sin tener necesariamente la propiedad de la misma. En el Derecho canónico “se distinguían dos clases de posesión, por una parte la posesión natural que es la simple detentación de una cosa con intención de disfrutar de ella como dueño, mientras que la posesión civil es aquella por la que uno posee una cosa como propietario, bien lo sea efectivamente o tenga razones para creer que lo es en realidad.”<sup>36</sup>

*En cuanto a la posesión* debía ser continua, pacífica, pública e inequívoca. No se consideraba equivocada la posesión cuando se manifestaba y estaba revestida de todas sus condiciones requeridas, pública, pacífica, continua y a título de propietario y de buena fe.

*En cuanto a la prescripción*, se debe comenzar diciendo que en el Derecho canónico era un modo de adquirir o liberarse de alguna servidumbre por cierto tiempo o bajo las condiciones determinadas por la ley, pero en cuanto al propósito del presente trabajo, sólo diremos que la prescripción era un medio legítimo de adquirir los derechos de otro.

Así los canonistas exigían cinco condiciones para que la prescripción fuera legítima:

1. Que la cosa pueda ser materia prescriptible;
2. Posesión;
3. Título;
4. Buena fe y;
5. Tiempo señalado por la Ley.

De estas cinco condiciones únicamente nos referiremos a lo que se refiere a la buena fe y al tiempo requerido para la prescripción, de tal suerte que la buena fe aplicada a la prescripción era la opinión por la que alguien creía ejercer sus derechos sin perjudicar a otro. Para estos efectos los estudiosos distinguen dos clases de buena fe:

1. Una buena fe necesaria para adquirir y;

---

<sup>36</sup>*Ibidem*, p. 715.

## 2. Una buena fe para liberarse de un pago.

Con respecto a la primera dicen los canonistas que la buena fe de quien ejercía el derecho, bastaba para legitimar la prescripción.<sup>37</sup> El Derecho canónico inspirado en una moral más severa, exigía buena fe en todas las prescripciones, y en todo tiempo de su duración ya que así lo dispuso el Concilio general de Letrán en 1215, bajo Inocencio III.<sup>38</sup> Por lo que hace a la temporalidad, se requería un lapso de 30 años.<sup>39</sup>

En cuanto a la mala fe, era un hecho personal al que la conciencia condenaba, las leyes religiosas empleaban toda su fuerza para prevenir el abuso que podía ocurrir con la mala fe, pues el que sabía que la cosa no le pertenecía, sabía que era un pecado y esto es lo contrario a la buena fe pues el saber que uno posee cosa ajena constituye fraude, del que la conciencia recordará y no se podrá perdonar el pecado. El sujeto tenía pues la obligación moral de arrepentirse y para perdonar el pecado tenía que restituir la cosa, por el contrario si no lo hacía y corría tiempo, el pecado aumentaría de tal suerte que el pecado no podía prescribir, por lo que para concluir diremos que el poseedor de mala fe no podía dejar de serlo a menos que se arrepintiera y entregara la cosa.<sup>40</sup>

*En la materia de contratos*, dice el maestro Rojina Villegas hablando sobre la Teoría de la Imprevisión "...fue el Derecho canónico en donde tuvo su nacimiento invocándose fundamentalmente la equidad y la buena fe..."<sup>41</sup> el propósito fundamental de esta teoría, consistía en modificar el principio que consagraba la obligatoriedad en los contratos. No obstante la trascendencia del principio de obligatoriedad dado que de él depende todo el régimen contractual, se toleraba una excepción de carácter general cuando concurrían los dos requisitos siguientes:

1. Causas extraordinarias que modificaran las situaciones económicas y;
2. Que hubieren sido imposibles de prever dichas causas.

---

<sup>37</sup> *Idem*.

<sup>38</sup> Planiol, Marcel, *op. cit.* nota 33, t. III, p. 238.

<sup>39</sup> *Ibidem*, p. 715.

<sup>40</sup> García Gárate, Alfredo, *op. cit.*, nota 29, p. 40.

<sup>41</sup> Rojina, Villegas, Rafael, *op. cit.*, nota 34, t. III, p. 171.

Enseña el autor citado que cumplidos estos requisitos existía un fundamento de equidad y buena fe, que justificaba la modificación de las cláusulas del contrato que de ser cumplidas exactamente, traerían consigo la ruina económica del deudor por causas extraordinarias y de imposible previsión. Se consideraba que los contratantes pactaban tomando en cuenta situaciones ordinarias y que cuando estas cambiaban afectando directamente la economía de una colectividad como sucede con las crisis económicas, es de justicia que el principio de obligatoriedad no funcione; sino que se modifique en razón de la equidad, ya que de cumplirse estrictamente originaría la ruina del deudor, dado que para satisfacer la prestación a que había comprometido debía hacer un sacrificio patrimonial superior al que hubiera hecho en situaciones normales.<sup>42</sup>

Puede verse que en el desarrollo del derecho canónico, imperó la idea de la buena fe en las relaciones entre los individuos. La cargada moralidad lógica en estas instituciones se verán atemperadas al paso del tiempo pero sentarán bases de muchas de las instituciones contemporáneas.

Toca ahora el tiempo de buscar antecedentes en las legislaciones europeas, tomando en cuenta que es precisamente el Derecho Francés a través del Código Napoleón quien inspiró mayormente al resto de las legislaciones civiles del viejo continente y que fue el Derecho Español quien a través de la conquista de gran parte de América importó las ideas del Código Francés.

### III. DERECHO FRANCÉS.

La Revolución Francesa, que destruyó todas las instituciones políticas del pasado y afirmando los nuevos principios de libertad e igualdad entre los ciudadanos, demandaba una recopilación de todo el derecho privado, que debía ubicarse sobre nuevas bases, como consecuencia de esto, surgieron varias leyes

---

<sup>42</sup>*Idem.*

que expresaban nuevas ideas revolucionarias, las cuales vinieron a concluir en la redacción del Código Civil Francés de 1804, conocido con el nombre de “Código Napoleón”. Esta codificación sirvió para dar un impulso verdaderamente valioso al Derecho civil en toda Europa. Fue tan grande esta obra, que con razón tanto se vanagloriaba Napoleón Bonaparte, por la participación activa que había tenido en su redacción que disertó las siguientes palabras: “Mi gloria no es haber ganado cuarenta batallas...lo que me distinguirá, lo que vivirá eternamente es mi Código Civil”.

El Código de referencia, contenía más virtudes que defectos, por la claridad en la redacción, precisión y carácter general de sus normas así como por su carácter práctico; abarcó prácticamente todo adoctrinamiento. La influencia que ejerció fue tan grande, que muchos de los Códigos posteriores lo tomaron como modelo y otros se inspiraron en sus disposiciones. A pesar de los cambios experimentados por el Derecho privado en esa época, los conceptos de buena fe del Derecho romano y canónico permanecieron y se conservaron en forma casi idéntica en el Derecho Francés, como a continuación se expone:

*En derecho de familia*, por lo que hace al matrimonio, siguió el criterio introducido por el Derecho canónico, que impedía “la aplicación retroactiva de la nulidad del matrimonio, cuando había habido buena fe en uno de los cónyuges o en los dos.”<sup>43</sup> Lo que se ve reflejado en los numerales 201 y 202 del Código Civil Francés. Para su procedencia se exigía como única condición que por lo menos uno de los dos cónyuges hubiere obrado de buena fe.

“La buena fe, consistía para uno de los cónyuges o para los dos, en el hecho de ignorar el impedimento que se opone a la celebración del matrimonio, o a la ignorancia de las irregularidades de la forma en la celebración.”<sup>44</sup> La buena fe es un estado de ánimo personal del esposo que se debe apreciar siempre *in concreto* y no *in abstracto*, el juez debía tener en cuenta la inteligencia y el mayor o menor grado de instrucción del interesado. Los efectos se pueden resumir en los siguientes puntos:

---

<sup>43</sup> Planiol, Marcel, *et al*, *Tratado práctico de Derecho Civil Francés*, 2ª. ed., México, 1928, t. II, p. 237.

<sup>44</sup> *Idem*, p.238.

1. Si los dos esposos obraron de buena fe, todos los derechos adquiridos por ellos, subsistirían en su provecho.
2. Cuando sólo uno de los esposos obró de buena fe, los derechos subsistirían en provecho de éste y de los hijos.
3. El cónyuge de mala fe, no podía pretender derecho alguno.
4. Tratándose de los hijos nacidos de matrimonio putativo, conservaban siempre su calidad de legítimos.
5. Por regla general la buena fe se presumía y debía probar el que señalarala mala fe.
6. La buena fe, sólo se requería en el momento de la celebración del matrimonio.

*En el derecho de los bienes, en materia de posesión*, el poseedor de buena fe era definido por el artículo 550 del Código Napoleón como “aquél que posee como propietario, en virtud de un título traslativo de la propiedad cuyos vicios ignora”<sup>45</sup> El título que la ley exigía en estos casos no era una condición distinta a la buena fe, sino la justificación de ella; la cual es diferente del justo título requerido en materia de usucapión. “La buena fe del poseedor consiste en ignorar el vicio que lo ha impedido llegar a ser o que debilita su título de adquisición. Por tanto, no se trata de una buena fe relativa, consistente sólo en la creencia que el autor del título era, verdaderamente propietario, la buena fe exigida por la ley debía ser absoluta en el sentido de que se extiende a todo vicio que afecta al título, sea cual fuere.”<sup>46</sup> El poseedor no estaba obligado a probar su buena fe en virtud de que la buena fe se presumía a su favor.

*En cuanto a la prescripción adquisitiva o usucapión*, el tiempo exigido para la adquisición de la propiedad inmueble mediante la prescripción, se fijaba en dos plazos. En primer término tenemos el plazo de 30 años que no requería de ningún requisito, bastaba que el poseedor tomara posesión del inmueble, aun no siendo de buena fe. Pero “cuando el poseedor es de buena fe, tiene derecho a una

---

<sup>45</sup>*Idem*, p.167.

<sup>46</sup>*Idem*, p.169.

prescripción más breve, de diez y veinte años.”<sup>47</sup> Planiol y Ripert, comentan, que “la duración de la prescripción se regula de modo distinto según que el propietario contra el cual se efectúa, se halle presente o ausente; es de diez años entre presentes y de veinte años entre ausentes. Se considera presente al propietario, cuando vive en el lugar en que halla la Corte de apelación en cuyo distrito se halla el inmueble y ausente si vive fuera de aquél lugar.”<sup>48</sup> En relación a la buena fe, como segunda condición para prescribir, se afirmaba que el poseedor era de buena fe, cuando creía que aquel que le transmitió el inmueble era su legítimo propietario.

*Derecho de las obligaciones*, en lo que toca a la teoría general de las obligaciones, disponía el artículo 1133 del Código Francés, que “los contratos obligan no solamente a lo que en ellos se expresa, sino además a todas las consecuencias que la equidad, los usos o la ley atribuyen a la obligación según su naturaleza.”<sup>49</sup> En ese orden de ideas, se estableció como principio general la obligación de cumplir los contratos conforme a la buena fe; esta consistía en este caso en “la obligación de obrar como hombre honrado y consciente, no sólo en la formación, sino también en el cumplimiento del contrato, sin atenerse a la letra del mismo. Esta exigencia plantea, por ende, al juez un problema delicado; siempre que haya que fijar a que se ha obligado determinado contratante; pero existe no sólo desde el punto de vista de la justicia, sino un interés bien entendido de los contratantes, todos los cuales han de beneficiarse por ella. La vida en sociedad se facilita de ese modo.”<sup>50</sup> La buena fe se exigía tanto al acreedor, como al deudor. Para determinar qué es lo que se adeuda, había que investigar qué es lo que honradamente podía exigirse y lo que se estaba obligando a cumplir.

#### IV. DERECHO ITALIANO.

---

<sup>47</sup> *Idem*, p.594.

<sup>48</sup> *Idem*, p.609.

<sup>49</sup> *Idem*, p. 520.

<sup>50</sup> *Idem*, p.530.

La codificación civil italiana no escapó de la inspiración francesa, sin embargo, tuvo algunas innovaciones en la materia que tratamos en este estudio.

*En el derecho de familia*, en materia de matrimonio, en cuanto a los efectos del matrimonio nulo, expone la doctrina italiana, que la regla acogida por su Código, se localizaba en el artículo 116 que prescribía “el matrimonio putativo produce efectos civiles para el cónyuge inocente en el momento de celebrarse, si sólo uno de ellos obró de buena fe y de los hijos o para ambos cónyuges y los hijos si los dos obraron de buena fe.”<sup>51</sup> En torno a la anterior disposición, se producían los siguientes efectos:

1. Respecto de los cónyuges si ambos procedieron de buena fe, la relación conyugal debía estimarse existente durante el matrimonio hasta antes de la sentencia.
2. Si sólo uno de los cónyuges procedió de buena fe, el matrimonio tenía su validez con todos sus efectos inherentes, sólo respecto del cónyuge de buena fe, y de los hijos.
3. En cuanto a los hijos, nos dice Barbero “estos hijos respecto del cónyuge de mala fe revisten el estado de hijos naturales reconocidos, siempre que respecto de ellos se admita el reconocimiento.”<sup>52</sup>

*En el derecho de los bienes*, y respecto a la posesión, para que produzca sus efectos la posesión legítima, debía cumplirse con dos requisitos importantes, la buena fe y el título, de tal manera que “es poseedor de buena fe quien posee como propietario merced a título apto para transferir el dominio cuyos vicios ignoraba; así rezaba la definición del artículo 701”<sup>53</sup> del Código Civil italiano. De la anterior definición, resulta que la posesión de buena fe se fundaba en un título, debiendo el poseedor ignorar la existencia de algún vicio que dañe la relación y constituyera un obstáculo al transferir el dominio. La posesión de buena fe, producía los siguientes efectos:

---

<sup>51</sup> Rugiero, Roberto de, *Instituciones de Derecho Civil*, 2ª. ed., España, Reus, 1956, p. 105.

<sup>52</sup> Barbero, Domenico, *Sistema de Derecho Privado*, 3ª. ed., Argentina, Ediciones Jurídicas Europa-América, 1967, t. II, p. 64.

<sup>53</sup> Rugiero, Roberto de, *op. cit.*, nota 52, p. 845.

1. La adquisición de la propiedad por usucapión.
2. El poseedor que haya hecho mejoras a la cosa, podía reclamar indemnización.
3. El poseedor de buena fe, tenía derecho a la adquisición de frutos, percibidos hasta el momento de la demanda judicial.
4. Se creaba en favor del poseedor de buena fe, una presunción de propiedad.

Finalmente respecto de las cosas muebles, se adquiría por la simple posesión, sin tiempo.

“Prescripción adquisitiva, era un modo de adquirir la propiedad; el Código Civiltaliano, la definía en su artículo 2105, como “un medio por el que, por el transcurso del tiempo y con determinadas condiciones, una persona adquiere un derecho.”<sup>54</sup> Los requisitos de la prescripción adquisitiva eran tres:

1. Una cosa susceptible de ser adquirida;
2. La posesión con ciertas condiciones y;
3. El tiempo establecido por la ley.

De los elementos anteriores, sólo nos ocuparemos del tercero, toda vez que es el de importancia para este trabajo, por lo que al respecto diremos que el Código Civiltaliano admitía la prescripción por el tiempo de 10 y 30 años.

1. La prescripción de 10 años, se fundaba en una posesión legítima y requería dos condiciones:
  - a. Un título transcrito y
  - b. La buena fe

“Dispone el artículo 2137, “quien adquiere de buena fe un título u otro derecho real sobre un inmueble, en virtud de un título que haya sido debidamente transcrito y que no sea nulo por defecto de forma, realiza la prescripción en su favor con el transcurso de 10 años, a partir de la fecha de prescripción.”<sup>55</sup>

2. En cuanto a la prescripción de 30 años, sólo tenía como requisito, la posesión durante el transcurso del tiempo mencionado, no se requería de título

---

<sup>54</sup> *Ibidem*, p. 651.

<sup>55</sup> *Ibidem* p. 657.

ni de buena fe, el artículo 2135 decía al efecto, “todas las acciones, así reales como personales, prescriben con el transcurso de treinta años, sin que pueda oponerse en contrario el defecto de título o de buena fe.”<sup>56</sup>

En el Derecho Italiano, las cosas muebles poseídas de buena fe, no estaban sujetas a prescripción, pues la posesión valía como título;<sup>57</sup> bastaba para que se acreditara la propiedad, la posesión, siendo ésta de buena fe, según informa Rugerio.

*En el derecho de las obligaciones;* la buena fe en el cumplimiento de las obligaciones, debe cumplirse según enseña el jurista italiano Francesco Messineo “con la diligencia propia del buen padre de familia, es decir que el deudor debe usar las cualidades y las cautelas que lo pongan en condiciones de poder cumplir.”<sup>58</sup> Entendiendo la noción del buen padre de familia, como el ciudadano responsable, de tal manera que la diligencia que él debía poner en el cumplimiento de las obligaciones, se valoraba con mayor rigor.

*En los contratos;* el principio de la buena fe se entendía como reciprocidad y lealtad de conducta, debía presidir a la ejecución del contrato, a su formación y a su interpretación, es decir, que la buena fe debía acompañar al contrato en cada una de sus fases.<sup>59</sup> La observancia de la buena fe, por parte de los contratantes, significaba que el acreedor no debía pretender más en el ejercicio de su derecho, y el deudor no podía entregar menos en el momento del cumplimiento de su contrato, de aquello que el sentido de probidad se exigía, teniendo en cuenta los fines del contrato.

## V. DERECHO ALEMÁN.

Como resultado de la profunda dedicación científica por parte de los estudiosos alemanes, aparece el Código Civil Alemán, que tiene sus antecedentes

---

<sup>56</sup> *Idem.*

<sup>57</sup> *Ibidem*, p. 653.

<sup>58</sup> Messineo, Francisco, *Manual de Derecho Civil y Comercial*, 2ª. ed., México, Ediciones Jurídicas Europa-América, 1971, t. III, p. 515.

<sup>59</sup> *Idem.*

inmediatos en las grandes construcciones dogmáticas del derecho romano, realizadas por los pandectistas alemanes, por lo que podríamos decir que la influencia que ejerció este derecho en la codificación alemana fue enorme, este Código representa hoy día el tipo más perfecto de la codificación civil moderna, especialmente por la técnica rigurosa y por el sistema estrictamente científico en que aparecía ordenado.

Dada la importancia del derecho civil de ese país europeo, no quisimos omitir su estudio, atendiendo al principio de buena fe de la siguiente manera:

*En el derecho de familia*, en materia del matrimonio; los alemanes no acogieron el punto de vista del matrimonio putativo del Derecho canónico, que fijaba mayor amplitud en sus consecuencias, estableciendo el Derecho civil Alemán, efectos más restringidos, que resumimos así:

1. No se admitía la buena fe por parte de ambos cónyuges.
2. “Autoriza al cónyuge de buena fe a provocar ciertas consecuencias del matrimonio válido, pero disuelto por el divorcio”.<sup>60</sup>
3. Se presumía la buena fe de ambos cónyuges, por lo tanto el cónyuge que reclamaba un derecho “tenía que probar que el otro procedió de mala fe, no su propia buena fe.”<sup>61</sup>

*En el derecho de los bienes*; para los alemanes, la posesión es un derecho provisional sobre una cosa, mientras que la propiedad constituye un derecho legítimo, no obstante lo anterior el Derecho Alemán seguía conservando una característica del antiguo Derecho germánico, al considerar que la posesión significaba un señorío de hecho sobre una cosa.

El derecho de posesión en Alemania “...se basa en una combinación de principios del Derecho romano y del Derecho germánico.”<sup>62</sup> El Derecho Alemán, distingue varias clases de posesión, aunque sólo señalaremos las características que tienen relación con la buena fe, en el orden siguiente:

---

<sup>60</sup> Enneccerus, Ludwing. *Tratado de Derecho Civil*, 4ª. ed., España, Bosch, 1953, t. IV, p. 182.

<sup>61</sup> *Idem*.

<sup>62</sup> Wolff, Martin, *Derecho de Cosas*, 3ª. ed, España, Bosch, 1951, t. I, p. 203.

1. La protección de la posesión funcionaba aun en contra de perturbaciones de buena fe.
2. El ladrón se hacía poseedor, pero no propietario, en razón de su mala fe.
3. La posesión de buena fe, era base para la usucapión.
4. El comprador de una cosa robada, sólo se hacía poseedor, no podía hacerse propietario por usucapión.
5. Nos dice Wolff que el artículo 1006 del Código Civil Alemán en relación a los bienes muebles, establecía una presunción *iuris tantum*, al señalar que “el que es poseedor de una cosa mueble, es también su propietario.”<sup>63</sup>

En materia de *usucapión*, para la procedencia de ésta, únicamente se requería de una posesión en nombre propio, buena fe y el transcurso del tiempo.

1. De la posesión en nombre propio, sólo diremos que no es necesario que uno mismo posea la cosa, sino que la persona puede servirse de intermediario (poseedor inmediato).
2. “La buena fe del poseedor se presume, según resulta de la redacción del artículo 937. La buena fe es la creencia sin culpa lata del poseedor en su propiedad”<sup>64</sup> La buena fe, debía existir en el momento de adquirir la posesión, no importando si posteriormente había mala fe.
3. El plazo para que el poseedor de buena fe pudiera adquirir por *usucapión* se fijaba en 10 años, mientras que el poseedor de mala fe “no puede adquirir por usucapión, sólo tendrá como única esperanza que pasaran 30 años, para que pudiera prescribir la pretensión de restitución que contra él tiene el propietario”<sup>65</sup> pasando ese tiempo el poseedor de mala fe estaba protegido contra los ataques del propietario.

En materia de obligaciones, el Derecho Alemán, colocaba a la buena fe, como principio rector en el campo de las relaciones jurídico-obligacionales, señalando que los negocios jurídicos habían de interpretarse de acuerdo con el principio de la buena fe, teniendo en cuenta los usos del tráfico. Así, Enneccerus

---

<sup>63</sup>*Ibidem*, p. 105.

<sup>64</sup>*Ibidem*, p. 408.

<sup>65</sup>Enneccerus, Ludwing, *op. cit.* nota 61, p. 19.

afirma: “La doctrina dominante y en particular la jurisprudencia han deducido como principio supremo y absoluto que domina todo el derecho de obligaciones, el de que todas las relaciones de obligación, en todos los aspectos y en todo su contenido, están sujetas al imperio de la buena fe.”<sup>66</sup>

Toda la conducta de los interesados en la relación obligatoria, se rige según la exigencia de la buena fe, como a continuación se expone:

1. La buena fe prohibía en primer lugar que se cometieran abusos en las pretensiones jurídicas que se reclamaban.
2. La buena fe protegía al deudor de las exigencias que chocaban contra el derecho y la equidad.
3. También se favorecía al acreedor protegiéndolo contra la conducta del deudor que viola la buena fe.
4. En determinadas circunstancias, podía resultar que la prestación fijada en el contrato, fuera más amplia, atendiendo a la buena fe.
5. En virtud de la buena fe, también podía resultar que se atendieran el deber de la prestación.<sup>67</sup>

## VI. DERECHO ESPAÑOL.

Continuando nuestra investigación sobre los distintos antecedentes sobre la buena y mala fe en el Derecho, ahora toca el tiempo de analizar la legislación española, su importancia no sólo en Europa sino en América es de sobra conocida, cabe decir que su codificación se vio fuertemente inspirada en el Código Civil Francés y en el Derecho canónico.

*En el derecho de familia, en tratándose de matrimonio;* el Derecho Español se basa en el matrimonio putativo del origen canónico que ya hemos analizado con anterioridad, estableciendo efectos civiles en favor de los cónyuges y de los hijos, cuando había habido buena fe. En efecto, el artículo 69 del Código Civil Español de aquella época disponía. “El matrimonio contraído de buena fe

---

<sup>66</sup>*Idem.*

<sup>67</sup>Enneccerus, Ludwing, *op. cit.* nota 61, p.28.

produce efectos civiles, aunque sea declarado nulo...si ha intervenido la buena fe de parte de uno sólo de los cónyuges, surte únicamente efectos civiles respecto de él y de los hijos...La buena fe se presume, si no consta lo contrario...si hubiera intervenido mala fe por parte de ambos cónyuges, el matrimonio sólo surtirá efectos civiles respecto de los hijos.”<sup>68</sup> Los dos primeros apartados, son de origen canonista, el tercero resuelve la duda en cuanto a la prueba de la buena fe. “Finalmente reconoce también efectos el código, aunque limitados a los hijos del matrimonio contraído de mala fe por parte de ambos cónyuges, lo que no entra ya en el clásico concepto del matrimonio putativo.”<sup>69</sup>

*En el derecho de los bienes*, cuando se regula la posesión, nos muestra que ha sido fruto de una combinación de elementos de los Derechos romano, germánico y canónico. La legislación española, no daba una definición general de lo que era la posesión, en realidad distinguía dos clases al establecer en su artículo 430 que “posesión natural es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho. Mientras que la posesión civil, es esa misma tenencia o disfrute unidos a la intención de hacer la cosa o derecho como suyos.”<sup>70</sup>

Señala además el profesor José Castán varias clasificaciones de la posesión en el antiguo Código CivilEspañol, entre las que sobresalen, la posesión de buena fe y la posesión de mala fe, al efecto informa que el artículo 433 del citado ordenamiento, definía a la posesión de buena fe como sigue: “se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir existe vicio que lo invalida.”<sup>71</sup>

Era pues la posesión de buena fe, una especie de la posesión civil que presuponía la existencia de dos requisitos a saber:

1. Un título o acto que justificara una adquisición legítima y;
2. La ignorancia del poseedor sobre los vicios que invalidaban dicha adquisición.

---

<sup>68</sup>Bonet, Ramon, Francisco, *Código Civil Comentado*, 2a. ed, España, Ediciones Aguilar, 1962, p. 142.

<sup>69</sup>*Idem*

<sup>70</sup> Castán, Tobeñas, José, *Derecho Civil Español Común*, 4a. ed., España, Ediciones Reus, 1964, t. II, p. 455.

<sup>71</sup>*Ibidem*, p. 479.

La ley española no estaba de acuerdo con la buena fe inicial del poseedor, por el contrario acogía la doctrina canónica en el sentido de que la buena fe debía estar presente en todo el tiempo de la posesión. La posesión que se exigía para la *usucapión*, debía ser en concepto de dueño, pública, pacífica, continua y no interrumpida.

Cuando se habla de la prescripción adquisitiva, Castán la define como “el modo de adquirir el dominio o los derechos reales por la posesión a título de dueño, continuada por el tiempo señalado en la Ley.”<sup>72</sup> La *usucapión* podía ser ordinaria o extraordinaria, la primera exige título y buena fe en la posesión, la segunda, no requiere de esos requisitos, únicamente se necesita un plazo más largo de posesión.

En cuanto a la prescripción ordinaria establecía el artículo 1957 del Código Español que “los bienes inmuebles prescriben por la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título.”<sup>73</sup> Para los efectos de la prescripción se consideraba ausente, al que residía en el extranjero.

La prescripción extraordinaria por su parte, tenía lugar con una posesión no interrumpida de 30 años. Los bienes muebles se prescribían en 3 años, si era de buena fe y de 6 si era de mala fe.

*En el derecho de las obligaciones*, en materia de contratos; Bonet nos enseña que el Código Civil Español en su artículo 1258 prescribía: “los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conforme a la buena fe y al uso o a la Ley.”<sup>74</sup> De tal suerte que los contratos se cumplían de buena fe.

En ese mismo orden de ideas, el que prometía una cosa mientras no era entregada se obligaba a conservarla con la diligencia de un buen padre de familia, según el artículo 1094 de la Legislación Civil Española, en consecuencia no debía permitirse que fuera dañada la cosa que se iba a entregar.

---

<sup>72</sup>*Ibidem*, p. 264.

<sup>73</sup>*Ibidem*, p. 267.

<sup>74</sup>Bonet Ramon, Francisco, *op. cit.*, nota 68, p. 957.

## VII. DERECHO MEXICANO.

Si bien, desde el inicio de la época colonial hasta el año de 1870, estuvo vigente en nuestro país el Derecho Civil Español, y por tal motivo para la aplicación del Derecho privado en la Nueva España, era necesario recurrir a la Ley de las Siete Partidas o a las recopilaciones de las Leyes de los Reyes de las Indias. Esta situación cambió al promulgarse el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, que en realidad, no fue el primero que tuvo vigencia en México, pues el Estado de Oaxaca ya contaba con un Código Civil desde 1828. Dado lo anterior y considerando la trascendencia de esa legislación para la época, analizaremos brevemente la regularización de la buena fe en ella.

### A) CÓDIGO CIVIL DE OAXACA DE 1828.

No obstante que para el año de 1828 ya había sido declarada la consumación de la independencia en nuestro país, aún eran reconocidos los fueros y privilegios de la iglesia católica, en consecuencia el matrimonio seguía siendo regulado por el clero, como puede apreciarse en el artículo 78 del Código en comento: “Los matrimonios celebrados según el orden de nuestra Santa Madre Iglesia Católica, Apostólica y Romana, producen en el Estado todos los efectos civiles.”<sup>75</sup> Como consecuencia de lo anterior, correspondía a la autoridad eclesiástica el conocimiento de la nulidad del matrimonio, al respecto el mencionado ordenamiento disponía:

“97. El matrimonio que haya sido declarado nulo según el Derecho eclesiástico, producirá sin embargo los efectos civiles, tanto en favor de los esposos como de los hijos, cuando ha sido contraído de buena fe por ambos esposos.” “98. Si la buena fe sólo consiste de parte de uno de los esposos, el matrimonio producirá los efectos civiles solamente en favor de este esposo y de los hijos procreados en el matrimonio.” “99. En la sentencia sobre nulidad de

---

<sup>75</sup> Ortiz Urquidi, Raúl, *Oaxaca: cuna de la codificación Iberoamericana*, México, Porrúa 1914, p. 130.

matrimonio, el juez eclesiástico declarará si ha habido buena o mala fe en su celebración de parte de los dos esposos o uno de ellos.”<sup>76</sup>

Como puede verse, este Código admitió en su totalidad la teoría del matrimonio putativo del Derecho canónico, toda vez que para que el matrimonio nulo surtiera efectos civiles en favor de los cónyuges, exigía siempre como requisito indispensable que existiera buena fe en por los menos uno de ellos.

*En el derecho de los bienes*, en materia de posesión; este ordenamiento no contaba con un capítulo especial que regulara todo lo referente a esa institución, tratándose de la buena fe únicamente contenía dos artículos que se encontraban dentro del capítulo relativo a la propiedad, disponiendo cuándo el poseedor era de buena fe y cuándo dejaba de serlo, según se interpreta del artículo 421, que a la letra dice “El poseedor es de buena fe, cuando posee como propietario, en virtud de un título que transmite la propiedad y del cual ignora los vicios. Deja de ser poseedor de buena fe desde el momento en que estos vicios le son conocidos.”<sup>77</sup> En cuanto a la adquisición de los frutos, ordenaba que el poseedor de buena fe, podía hacerlos suyos, a diferencia del poseedor de mala fe, que se obligaba a devolverlos junto con la cosa al propietario que se los reclamaba.

*En el derecho de las obligaciones*, encontramos lo siguiente: “Las convenciones legalmente formadas hacen veces de Ley para los que las han hecho...ellas deben ser ejecutadas de buena fe.”<sup>78</sup> Así disponía el numeral 931 del ordenamiento legal oaxaqueño que también otorgaba flexibilidad a las obligaciones al establecer “Las convenciones obligan no solamente a lo que se expresa en ellas sino también a todos los resultados que la equidad, el uso o la Ley dan a la obligación según su naturaleza.”<sup>79</sup> En cuanto a la obligación de velar por las conservaciones de la cosa, sujetaba al que estaba encargado de ella a poner en su conservación todos los cuidados de un buen padre de familia.

---

<sup>76</sup> *Ibidem* p. 132.

<sup>77</sup> *Ibidem*, p. 175.

<sup>78</sup> *Ibidem*, p. 145.

<sup>79</sup> *Idem*.

## B) CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870.

El primer ordenamiento civil que rigió en el Distrito Federal fue el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California conocido como “Código de 70” que estuvo vigente por 13 años.

Para poder hablar sobre este es preciso recordar, cuando menos someramente sus fuentes. Directamente sus redactores tomaron como base el proyecto de don Justo Sierra, que a su vez se inspiró en el Derecho romano, en la antigua Legislación Española, en el Código de Cardeña, el de Australia, Holanda y Portugal, el proyecto de 1851 de don Florencio García Goyena, así como del Código Napoleón.

Para entrar en materia y tener una idea acertada sobre el tema de estudio, considero imprescindible mencionar algunas ideas, sobre el estado que guardaba nuestra patria en el momento de promulgarse este Código.

Las leyes de reforma, constituyeron uno de los grandes acontecimientos históricos de México que transformó sus estructuras sociales, políticas y jurídicas. La reforma se orientó básicamente a quebrantar el poder eclesiástico, que destacaba sobre el gobierno civil, desde la colonia. Con las leyes de reforma se suprimieron los fueros y privilegios del poder eclesiástico, el matrimonio pasó a ser regulado por el gobierno civil considerándose desde ese momento como un contrato civil. De tal manera que el Código Civil de 1870, adoptó ese nuevo punto de vista. Lo que veremos claramente a continuación.

Este Código estuvo vigente del 1 de mayo de 1971 al 1 de junio de 1984.

*En el derecho de familia*, tratándose de la nulidad del matrimonio. El referido Código disponía “302. El matrimonio contraído de buena fe, aunque sea declarado nulo, produce todos sus efectos civiles en favor de los cónyuges mientras dure; y en todo tiempo en favor de los hijos nacidos antes de su celebración, durante él y trescientos días después de la declaración de nulidad.” Empero, si había habido buena fe de parte de uno solo de los cónyuges, el matrimonio producía efectos civiles únicamente en favor de éste y de los hijos, según lo disponía el artículo

303. Asimismo el 304 disponía que la buena fe se presumía; y para destruir esa presunción, se requería prueba plena. Agrega este Código, que al causar ejecutoria la sentencia de nulidad, los hijos varones mayores de 3 años, quedarían al cuidado del padre y las hijas al cuidado de la madre, si ambos cónyuges obraron de buena fe. Pero si sólo uno de ellos procedió de buena fe, todos los hijos quedarían bajo su cuidado. De lo anterior se puede afirmar que el ordenamiento en cuestión adoptó la teoría del matrimonio putativo, ya que no hace referencia a la mala fe, sólo se producen efectos civiles si había existido buena fe en uno o en ambos cónyuges, según se desprende de la lectura misma de dicho cuerpo legal.

*En el derecho de los bienes*, en materia de posesión; los redactores de este Código la definieron como sigue “Artículo 925. La tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre.” Así, la posesión podía ser de buena fe o mala fe, “Artículo 926...es poseedor de buena fe, el que posee o cree fundadamente poseer en virtud de un título bastante para transferir el dominio. Lo es también el que ignora los vicios del título”, según el siguiente artículo “927. Es poseedor de mala fe el que posee, sabiendo que no tiene título, el que fundadamente cree que lo tiene, y el que sabe que el título es insipiente o vicioso.”

La posesión de buena fe, producía los efectos siguientes:

1. Se presumía la propiedad en favor del poseedor.
2. Existía una presunción de buena fe en favor del poseedor.
3. El poseedor actual que hubiera poseído en tiempo anterior, tenía a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio.
4. El poseedor de buena fe, haría suyos los frutos percibidos.
5. El poseedor de buena fe tenía el derecho de retener la cosa hasta que se le pagarán los gastos útiles.
6. El poseedor, no respondía del deterioro o pérdida de la cosa.
7. Tenía a su favor la adquisición por prescripción.

*En materia de prescripción*, era un medio de adquirir el dominio de una cosa, mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley,

según el artículo 1155 de aquél ordenamiento. La posesión necesaria para prescribir se fundaba en justo título, buena fe, pacífica, continúa y pública, así lo disponía el numeral 1187. En cuanto al tiempo requerido para prescribir los bienes muebles se estableció en el artículo 1194 que “todos los bienes inmuebles se prescriben con buen fe en veinte años y con mala fe en treinta.” Por su parte el artículo 1196 disponía “Las cosas muebles se prescribían en tres años, si la posesión era continua, pacífica y acompañada de justo título.”

*En materia de contratos*, el artículo 1392 disponía que “los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.”

De lo anterior se desprende que todas las relaciones contractuales de la época en que tuvo vigencia el citado Código, se rigieron por el principio de buena fe.

Quedó abrogado el día 1 de junio de 1984 por el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884.

### C) CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1884.

Este ordenamiento que derogó al Código de 1870, entró en vigor el día 1 de junio de 1884. Este Código resulta ser una reproducción del anterior, con ciertas reformas que se le hicieron en relación con la libertad de testar. En lo que a la buena fe concierne, sus redactores transcribieron todos sus preceptos en forma intacta salvo por lo que hace al plazo de la prescripción que lo acortó a 10 y 5 años según veremos.

*Tratándose del derecho de familia dentro del matrimonio*, el artículo 278, prescribió que el matrimonio contraído de buena fe, aunque se declarara nulo, producía todos sus efectos en favor de los cónyuges de buena fe y de los hijos; éste artículo es correlativo al 302 del Código de 1870. Según el artículo 279: “si

había buena fe de uno solo de los cónyuges el matrimonio producía sus efectos respecto de éste y de los hijos”, que es exactamente la misma disposición que en el artículo 303 del anterior Código se regulaba. La buena fe se presumía de la misma forma que lo hacía el Código de 1870. En cuanto al cuidado de los hijos, recoge las mismas disposiciones contenidas en los artículos 306 y 307 del Código de 1870, mientras que éste los regula en los numerales 282 y 283.

*En el derecho de los bienes*, cuando regulaba la posesión, transcribió las mismas disposiciones del Código de 1870:

1. La posesión puede ser de buena o mala fe. (Artículo 822), correlativo al Artículo 920 del Código anterior.
2. También existía la presunción de propiedad en favor del poseedor. (Artículo 828), correlativo al Artículo 925 del Código anterior.
3. Quien poseía en tiempo anterior también poseía en el intermedio. (Artículo 829), correlativo al Artículo 826 del Código anterior.
4. Se presumía la posesión de buena fe en favor del poseedor. (Artículo 833), correlativo al Artículo 930 del Código anterior.
5. El poseedor de buena fe hace suyos los frutos percibidos. (Artículo 834), correlativo al Artículo 931 del Código anterior.
6. El poseedor de buena fe tenía derecho a que se le abonaran los gastos útiles. (Artículo 843), correlativo al Artículo 940 del Código anterior.
7. El poseedor de buena fe no respondía del deterioro o pérdida de la cosa. (Artículo 852), correlativo al Artículo 949 del Código anterior.

*Tratándose de la prescripción*; éste Código apuntó un cambio en cuanto a la periodicidad, así establece el Código Civil de 1884 que los bienes inmuebles prescriben en 10 años, cuando ha existido buena fe y en 20 años cuando se procedió de mala fe, no así el anterior Código que como apuntábamos requería 20 años para prescribir de buena fe y 30 de mala fe.

*En materia de contratos*; dispuso el artículo 1276, que los contratos obligaban no sólo a lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que según su naturaleza era conforme a la buena fe, precepto idéntico que comentamos en el

numeral 1392 del Código anterior. Por tanto continuó normando el principio de la buena fe, en materia contractual.

Quedó derogado en todo lo concerniente a la familia por la Ley Sobre Relaciones Familiares el día 11 de mayo de 1917 y posteriormente abrogado por el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en materia común y para toda la República en materia Federal el 1 de octubre de 1932.

#### D) EN LA LEY SOBRE RELACIONES FAMILIARES DE 1917.

Esta Ley que fue expedida en 1917, por don Venustiano Carranza, vigente a partir del 11 de mayo de 1917 regulaba únicamente las cuestiones familiares en el ámbito Federal y derogó al Código de 1884 según decíamos en lo relativo a la familia. Mantuvo idénticas las disposiciones que regularon el principio de la buena fe en materia familiar como puede verse en la teoría del matrimonio putativo, que ya hemos analizado desde el Derecho canónico, según se desprende del análisis comparativo que se hace de la forma siguiente:

1. El artículo 128, mismo que es correlativo al 302 del Código de 1870 y al 278 del de 1884, determinaba los efectos que producía un matrimonio declarado nulo, que se hubiere contraído de buena fe.
2. Se establecieron los efectos civiles en favor del cónyuge de buena fe y de los hijos, regulado en el artículo 129, símil del 303 del Código de 1870 y 279 del Código de 1884.
3. Existió una presunción de buena fe, que para destruirla se requería prueba plena, tal como se lee en el artículo 130, que encuentra su igualdad al artículo 304 y 280 de los Códigos de 1870 y 1884, respectivamente.
4. También normaba que los hijos mayores de 5 años, quedarán al cuidado del padre y las mujeres al cuidado de la madre, si ambos cónyuges actuaron de buena fe. A diferencia de los códigos precedentes que disponían que los hijos debían tener cuando menos 3 años.

5. Por último, se estableció que todos los hijos quedaban bajo la custodia del cónyuge de buena fe si el otro procedió de mala fe, según el artículo 133, correlativo del 307 de 1870 y el 283 de 1884.

Quedó abrogado por el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en materia común y para toda la República en materia Federal de 1928 vigente a partir del 1 de octubre de 1932.

#### E)CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL DE 1928.

La revolución mexicana terminó con un régimen de gobierno dictatorial y alcanzó ciertas reivindicaciones sociales para las clases desposeídas del campo y la ciudad; reivindicaciones que quedaron plasmadas en la Constitución Política que hasta hoy nos rige, promulgada en 1917 y particularmente en diversos ordenamientos secundarios; entre ellos el Código Civil de 1928, que entró en vigor el día 1 de octubre de 1932.

Esta legislación civil, tratando de abandonar los sistemas individualistas de todos los códigos anteriores, implantó la doctrina de la socialización del Derecho civil, como lo hicieron ver los redactores, en la exposición de motivos al dirigir las siguientes palabras: "...para transformar un Código Civil, en que predomina un criterio individualista, en un código privado social, es preciso reformarlo substancialmente, derogando todo cuanto favorece exclusivamente el interés particular con perjuicio de la colectividad, introduciendo nuevas disposiciones que se armonicen con el concepto de solidaridad...socializar el Derecho significa extender la esfera del Derecho del rico al pobre, del propietario al trabajador, del industrial al asalariado, del hombre a la mujer, sin ninguna restricción ni exclusivismo. Pero es preciso que el Derecho no constituya un privilegio o un medio de dominación de una clase sobre la otra."<sup>80</sup>

---

<sup>80</sup> Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en materia Federal de 1928.

El principio de socialización del Derecho privado resulta de suma importancia para el tema objeto de nuestra investigación, representa un parte agüas, en virtud de que en los códigos anteriores el principio de buena fe era fundamentalmente de tipo individualista, no siendo así para el Código de 1928, donde el juez además de considerar las situaciones muy personales del sujeto debía, además, considerar el grado de instrucción del mismo.

Las disposiciones de este ordenamiento serán posteriormente transcritas íntegramente por el Código Civil de 2000 que actualmente rige a la Ciudad de México; por lo que al hacer el estudio sobre este último se hará también por lo que respecta al anterior por resultar prácticamente idénticos.

El Código de 1928 estuvo vigente de esa forma hasta el 23 de marzo de 1975, pues en dicha fecha por reformas constitucionales los dos últimos Estados Federales (Baja California Sur y Quintana Roo) se devinieron en Estados de la Federación, por lo que dicho ordenamiento quedó vigente únicamente para el Distrito Federal hasta junio de 2000.

#### F) CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 2000.

Como es sabido por modificaciones constitucionales de junio de 2000 el Código Civil de 1928 dejó de ser uno solo para convertirse en dos el primero de junio de 2000 inició su vigencia como Código Civil para el Distrito Federal y a partir del 9 de junio de 2000 el denominado Código Civil Federal.

Siendo éste el que actualmente nos regula y es el que será objeto de este estudio.

CAPÍTULO SEGUNDO  
GENERALIDADES DEL PRINCIPIO DE LA BUENA FE  
I. LA BUENA FE COMO UN PRINCIPIO GENERAL DEL DERECHO.

“Cuando se habla de buena fe en el lenguaje ordinario, inmediatamente surgen en nuestra conciencia resonancias morales: es como si arrojáramos una piedra ética en el lago de las relaciones humanas y las ondas se expandieran en círculos concéntricos hasta alcanzar extremos insospechados, bañando saludablemente actitudes, conductas y posiciones. Actuar de buena fe, supone comportarse de una manera limpia, transparente, sin utilizar un doble estándar, atendiendo a lo que nuestro sentimiento moral nos dice que es correcto. En una

palabra, actuar de buena fe significa comportarse bien, cualquier cosa que signifique ese adjetivo.”<sup>81</sup>

Si se desea hacer referencia a la buena fe como principio general del derecho, lógicamente, debemos empezar por hacer algunas indagaciones acerca de lo que los principales doctrinarios civilistas empleaban. Así, encontramos que para algunos son las normas emanadas del derecho natural, es decir, los consideran como normas de derecho absolutas, invariables y aplicables que en cualquier época tienen validez. Son normas superiores que se imponen al derecho positivo, y derivan según se explica en las diversas escuelas, de la divinidad o de la razón natural. Por otra parte, encontramos que en la doctrina positiva se entiende por principios generales del derecho a las ideas rectoras de un sistema jurídico concreto. Finalmente, algunos otros consideran que se encuentran en las obras de los jurisconsultos expresadas en la doctrina jurídica.

Sea cual fuere la posición ideológica que se adopte y sin entrar en mayores discusiones que escaparían al propósito de este trabajo, siguiendo lo dicho por el maestro De Buen entendemos que: “...los principios generales del Derecho son los inspiradores de nuestro Derecho positivo, los elaborados y acogidos por la ciencia del Derecho que representan los imperativos de la ciencia social, en otras palabras constituyen el fundamento y origen o razón fundamental del ordenamiento jurídico...”<sup>82</sup>

El principio de la buena fe, desempeña una función estructurante del contenido ético del Derecho, en tanto que recoge conductas de índole moral, concretadas en la exigencia de un deber de comportamiento en orden a la confianza y la sinceridad con que se actúa frente a otros. En el ámbito contractual por ejemplo “...si bien es cierto, la buena fe no está referida a los requisitos de validez del acto, sí, en cambio, funciona como elemento constante e inseparable de la vida del contrato, de lo que se desprenden consecuencias jurídicas que se

---

<sup>81</sup> Trazegnies Granda, Fernando de, “LA BUENA FE”, en Córdoba M., Marcos (Direc.) *Tratado de la Buena Fe en el Derecho*, 2ª ed, Buenos Aires, La Ley, 2004, t.II, p. 21.

<sup>82</sup> De Buen, Nestor, *Introducción al Estudio del Derecho Civil*, 4ª ed, México, Porrúa, 1977, p.288

resumen en un trato preferencial para el contratante de buena fe, por contra partida de la responsabilidad que se finca al contratante de mala fe.”<sup>83</sup>

La doctora Sandra Contreras en su obra nos indica “...Otra interrogante en la doctrina jurídica, es si la buena fe, es un principio general de Derecho o no...la misión de la Ciencia Jurídica es la búsqueda de principios generales de Derecho que la nutran; y resalta así una doble función desempeñada por los mismos, la de sostener y animar a un ordenamiento jurídico ´ya que trascienden a las normas concretas...y en ellos se expresa siempre necesariamente un orden de valores de justicia material; y a la vez tienen una capacidad heurística (para resolver los problemas interpretativos de las leyes y de los simples actos, en vista de una solución), inventiva (para organizar o descubrir combinaciones nuevas) organizativa, para ordenar los actos heterogéneos, cambiantes y hasta contradictorios de la vida jurídica.´ Del análisis que se hace de la buena fe, se aprecia que ésta cumple con todas las características propias de un principio general del Derecho, esto es, la de sostener y ordenar a los ordenamientos jurídicos, labor que no requiere una formulación normativa, sin embargo, en el supuesto de que así fuera, ello no le quitaría su carácter de principio, situación que viene en gran medida a corresponder a la clasificación de la buena fe, en objetiva y subjetiva que hace De los Mozos.”<sup>84</sup>

Por su parte el maestro Galindo Garfias señala: “...No parece existir disputa acerca de que el concepto de buena fe, de la misma manera que la noción de buenas costumbres, la prohibición del ejercicio abusivo del derecho, el equilibrio de las prestaciones en los contratos onerosos, así como el deber de reparar el daño causado, etcétera, son principios que inspiran en los actuales tiempos a la obra legislativa, porque son expresión de la justicia, en los casos concretos y sobre todo, porque son la base de sustentación del orden y de la seguridad que deben regir las relaciones humanas e inspirar el ordenamiento jurídico...en el

---

<sup>83</sup> Jiménez Gómez, Juan Ricardo, *El Principio de la Buena Fe en la Teoría General del Contrato*, Facultad de Derecho, Universidad Autónoma de Quintana Roo, 2010, P.5.

<sup>84</sup> Contreras Lopez, Raquel Sandra, *Teoría Integral de la Apariencia Jurídica*, 3ª ed., México, Porrúa, 2006, p. 293.

Derecho Civil, y en todo el ordenamiento, este reviste diversos aspectos, se presenta ofreciendo matices diferentes, aunque su naturaleza fundante de la convivencia social, no requiere ser enunciado expresamente en la ley. Es un presupuesto lógico necesario de toda norma de convivencia humana y no únicamente de la norma jurídica...”<sup>85</sup>

Al respecto y congruente con lo anteriormente apuntado, los más altos tribunales de Justicia mexicana han dicho lo siguiente:

“DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS. SU DERIVACIÓN INMEDIATA Y DIRECTA DEL PRINCIPIO GENERAL DE BUENA FE. La buena fe se define como la creencia de una persona de que actúa conforme a Derecho; constituye un principio general del Derecho, consistente en un imperativo de conducta honesta, diligente, correcta, que exige a las personas de derecho una lealtad y honestidad que excluya toda intención maliciosa. Es base inspiradora del sistema legal y, por tanto, posee un alcance absoluto e irradia su influencia en todas las esferas, en todas las situaciones y en todas las relaciones jurídicas. Ahora bien, a partir de este principio, la doctrina y la jurisprudencia han derivado diversas instituciones, entre las que por su importancia para la resolución de problemas jurídicos destaca la llamada doctrina o teoría de los actos propios, que deriva de la regla consignada en el bocado que reza: *venire contra factum proprium, nulla conceditur*, la cual se basa en la inadmisibilidad de que un litigante fundamente su postura al invocar hechos que contraríen sus propias afirmaciones o asuma una actitud que lo coloque en oposición con su conducta anterior y encuentra su fundamento en la confianza

---

<sup>85</sup> Galindo Garfias, Ignacio, “El principio de la Buena Fe en el Derecho Civil”, *Revista de la Facultad de Derecho*, México, núm. 120, Mayo 1981. pp. 722 y 723.

despertada en otro sujeto de buena fe, en razón de una primera conducta realizada, la cual quedaría vulnerada si se estimara admisible aceptar y dar curso a una pretensión posterior y contradictoria. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO”<sup>86</sup>

“BUENA FE, PRINCIPIO DE. Siendo la buena fe base inspiradora de nuestro Derecho, debe serlo, por tanto, del comportamiento de las partes en todas sus relaciones jurídicas y en todos los actos del proceso en que intervengan. TERCERA SALA.”<sup>87</sup>

“BUENA FE EN LOS CONTRATOS. El principio primordial que rige a todos los contratos es el de la buena fe; cada uno de los contratantes tiene el derecho de esperar de la otra parte lealtad y rectitud en el cumplimiento de lo pactado. TERCERA SALA.”<sup>88</sup>

De las tres tesis anotadas, se desprende indubitablemente que la buena fe es un principio general del Derecho, por lo menos para el Derecho Mexicano.

## II. LA BUENA FE COMO FUENTE DE DERECHO.

García Máynez enseña que “en la terminología jurídica tiene la palabra fuente, tres acepciones que es necesario distinguir con cuidado. Se habla, en efecto, de fuentes formales, reales e históricas. Por fuente formal entendemos los procesos de creación de las normas jurídicas. Llamamos fuentes reales a los factores y elementos que determinan el contenido de tales normas. La fuente histórica, por último, aplicase a los documentos...que encierran una ley o conjunto

---

<sup>86</sup>Tesis III. *Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, T. IV, Octubre 2012, p. 2517.

<sup>87</sup> Tesis IX. *Seminario Judicial de La Federación*, Quinta Época, tomo CXXXII, p. 353.

<sup>88</sup>Tesis XXII. *Seminario Judicial de la Federación*, Sexta Época, Vol. XXIV, Cuarta parte, p. 88.

de leyes....Hemos dicho que las fuentes formales son la manifestación de normas jurídicas. Ahora bien: la idea de proceso implica la de una sucesión de momentos. Cada fuente formal está constituida por diversas etapas que suceden en cierto orden y deben realizar determinados supuestos.”<sup>89</sup>

En nuestro régimen jurídico, por disposición contenida en el párrafo cuarto del artículo 14 Constitucional y reiterada en el artículo 19 del Código Civil para el Distrito Federal, en caso de falta de ley expresa aplicable, el juez debe recurrir a la analogía o a los principios generales del Derecho y consecuentemente a la buena fe, como fuente subsidiaria de Derecho por el imperativo deber impuesto al juzgador de resolver la controversia judicial, aun en el caso de defecto u oscuridad de la ley según el numeral 18 del Código Civil aludido.

En el texto literal del concepto antes citado, no se menciona expresamente a la buena fe, como elemento susceptible de colmar las lagunas de la ley. Sin embargo, y siguiendo a lo que expresa Galindo Garfias “...se ha expuesto la razón por la que la buena fe forma parte integrante del conjunto de principios generales del Derecho y se ha manifestado asimismo que la buena fe constituye no sólo un principio informador del ordenamiento sino que es un dato *a priori* de la ley positiva. Puede decirse que es un principio jurídico fundamental...en la creación de la regla jurídica y en su interpretación y aplicación; la idea de buena fe actúa como un principio informador de la ley. Así se desprende de la lectura de los artículos 16 y 1796 del Código Civil.”<sup>90</sup>

“En el Código Civil la teoría general del contrato es regla general de los actos jurídicos, en los términos de lo previsto por el artículo 1859. De esta suerte, al analizarse el principio de la buena fe contractual se está definiendo en realidad un ámbito de aplicación más amplio, desde luego condicionado a las limitaciones que señala el mencionado precepto, esto es, en lo que no se oponga a la naturaleza de los otros actos jurídicos, o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos. Si, por otra parte, el Derecho civil constituye el Derecho común de aplicación supletoria del sistema jurídico, fácilmente se advertirá que la ubicación

---

<sup>89</sup> García Máynez, Eduardo, *Introducción al Estudio del Derecho*, 63ª ed., México Porrúa 2011, p. 51.

<sup>90</sup> Galindo Garfias, Ignacio, *op. cit.*, nota 83, p. 722

del referido principio es clave en la estructura total de un orden jurídico particular, de lo que se desprende la relevancia que puede desempeñar como pauta general que califica a éste, por una parte, y como regla objetiva de conducta, por otra.”<sup>91</sup>

### III. CONTENIDO ÉTICO DE LA BUENA FE.

“...e interrogaron al Budha (varios ministros de diferentes cultos): ¿cuál de nuestras religiones es la verdadera y cuál de nuestras leyes la acertada? –Y Él contestó: ¿dicen vuestros textos que os está permitido hacer daño a vuestros semejantes o, por el contrario, que debéis obrar siempre de buena fe? –Y ellos respondieron: dicen que debemos obrar rectamente. –Entonces, dijo Siddartha, no os preocupéis tanto por la primacía de vuestros libros sagrados o vuestros códigos. Observad sólo esta máxima: haced el bien y sed buenos”.<sup>92</sup>

La cita anterior al margen de su belleza y asertividad, denota lo que el principio jurídico de la buena fe contiene como esencia, el bien obrar de los individuos en cualquier circunstancia y bajo cualquier situación. En definitiva, el principio de buena fe en el Derecho, no es más que el reflejo de un principio de la moral unánimemente aceptado dentro del género humano. Por ello es que tratar de encajonar un principio que de suyo guarda un alto grado de complejidad y subjetivismo resulta una tarea prácticamente imposible aún, para los más grandes estudiosos de la ciencia jurídica.

Dice Nicolás Coviello, “El Derecho no disciplina la vida entera del hombre...(al) hombre considerado como individuo aislado lo gobierna exclusivamente la moral...no todas las relaciones de la vida social están protegidas por el Derecho, sino sólo aquellas que en un tiempo y lugar determinado llegan a reputarse dignas y necesitadas de tutela jurídica, porque no están suficientemente garantizadas por la moral o la costumbre...no pueden establecerse límites precisos y absolutos entre Derecho y Moral”<sup>93</sup>

---

<sup>91</sup> *Idem*

<sup>92</sup> Barroso Figueroa, José, “El Principio de la Buena Fe en el Derecho Civil”, *Revista de la Facultad de Derecho*, México, núm. 119, t. XXXI, 1981, p.393.

<sup>93</sup> *Ibidem*, p. 409.

#### IV. CONCEPTO DE LA BUENA FE.

A continuación trataremos de hacer una recopilación de las principales definiciones que algunos estudiosos de la materia han realizado. Precisamente el maestro Barroso Figueroa, nos menciona: “Dar un principio omnivalente de buena fe, es poco menos que imposible. Si de por si es inasible la caracterización conceptual de la buena fe, resulta especialmente difícil tratar de fijar su contenido cuando se procede a ello con relación a un cierto ordenamiento jurídico cuyo perfil ideológico no aparece definido, como es el caso de nuestro Código Civil para el Distrito Federal, que no obstante la vehemente protesta de la Comisión Redactora de crear un ‘Código Privado Social’, quedó en un intento fallido, últimamente ecléctico, que a veces deslumbra por su vanguardismo y otras aparece anquilosado y hasta anacrónico. Con la confluencia de tan dispares orientaciones, es lógico que la noción de buena fe tenga a veces una clara orientación de interés social y otras de subjetivo individualismo.”<sup>94</sup>

Por su parte don Joaquín Estriche lo define como: “La creencia o presunción en que uno está de que aquél de quien recibe una cosa por título lucrativo u oneroso, es dueño legítimo de ella y puede transferirle su dominio; y el modo sincero y justo con que uno procede en sus contratos, sin tratar de engañar a la persona con quien los celebra.”<sup>95</sup> Estas definiciones presentan la desventaja de sólo acotarse a los actos jurídicos de tipo patrimonial y a los contratos y como veremos más adelante la buena fe está presente también en relaciones de tipo extrapatrimonial e incluso en hechos jurídicos.

Borja Soriano por otra parte y citando a Planiol, lo defiende de la siguiente manera: “la buena fe es la obligación de conducirse como hombre honrado y concienzudo no solamente en la formación, sino en la ejecución del contrato y de no atenerse a la letra de éste...la buena fe se exige tanto del acreedor como del

---

<sup>94</sup>*Idem.*

<sup>95</sup>*Ibidem*, p. 410.

deudor. Para determinar lo que es debido hay que averiguar lo que la honradez permite exigir y lo que la misma obliga a cumplir.”<sup>96</sup>

Siguiendo con las definiciones, Capitant, dice: “Buena Fe. 1. Estado de espíritu consistente en creer por error que se obra conforme a derecho y que la ley toma en cuenta para proteger al interesado contra las consecuencias de la irregularidad del acto. Ejemplo, el poseedor que cree haber adquirido una cosa del verdadero propietario; el tercero que trata con el heredero aparente creyendo que es el verdadero; el esposo o los esposos que ignorando la causal de nulidad que invalida su matrimonio; la persona que construye sobre el terreno ajeno creyendo que es de su propiedad. El heredero que ignora que constituía el objeto de un depósito; el tercero que contrata con el mandatario sin saber que han concluido los poderes de éste; 2. Lealtad respecto de la palabra dada.”<sup>97</sup>

La definición anterior presenta el equívoco de considerar a la buena fe como un estado de error y veremos en el desarrollo del presente trabajo que no siempre es así.

Barroso Figueroa, por su parte, concluye lo que transcribimos a continuación: “La noción de buena fe carece contemporáneamente de una articulación omnicomprendensiva y unívoca, que permita precisar su exacta naturaleza. Hay que considerarla más bien como un principio de Derecho, que debe permear todo el ordenamiento jurídico y que no es por ende, privativo de alguna de sus instituciones... La expresión `buena fe´ empleada en los textos legales mexicanos tiene una pluralidad de significados, pues equivale unas veces a actitudes subjetivas como actuar por ignorancia o error, o a hacerlo con honradez por ejemplo no disimulando el error en que a la formación de un contrato, se encuentra una contraparte y otras, a condiciones meramente objetivistas como cuando significa cumplimiento total de las obligaciones contractuales, o que una adquisición se hizo en determinadas condiciones legalmente autorizadas, o que se posee con título suficiente. De lo anterior resulta que la buena fe consiste en un principio que obliga al comportamiento justo y honesto de los individuos, pero

---

<sup>96</sup> *Ibidem*, p. 409.

<sup>97</sup> *Idem*

también en determinadas previsiones tendientes a lograr la estabilidad social, la seguridad general y la solidaridad en las relaciones jurídicas de los hombres.”<sup>98</sup>

De los Mozos, hace una interesante división del mismo concepto diciendo en primer término que “la buena fe subjetiva es aquella, basada en la convicción de no dañar a otro, de no cometer daño con base a una creencia en la que se está por error; y que es requisito habilitante para determinada situación jurídica.” Mientras que en contraste encuentra que “la buena fe objetiva, es el comportamiento de fidelidad que se sitúa en el mismo plano que el uso o la ley, es decir, adquiere función de norma dispositiva, de ahí su naturaleza objetiva que no se halla basada en la voluntad de las partes, sino en la adecuación de esa voluntad al principio que inspira y fundamenta el vínculo negocial.”<sup>99</sup>

La doctora Contreras López, la define como sigue: “La buena fe, en el campo del Derecho implica que haya una creencia positiva que tiene una persona respecto a otra, o que tiene respecto a las cosas, por la autoridad de la persona que las dice, y que es válida en un momento y lugar determinado, y que supone se contiene en un ordenamiento positivo y en los principios de justicia.”<sup>100</sup>

Como puede entenderse dar un concepto sobre este principio fundamental resulta prácticamente imposible, esta la utilización del mismo por el legislador que se pierde en un sin número de supuestos cada uno de los cuales se debe atender por separado más aún si se piensa que dentro de la jerga común se utiliza con distintas acepciones a lo que se le da dentro de la ciencia jurídica.

De manera humilde ya reserva de encontrarla también en la parte conclusiva del presente estudio, hemos apresurado una propuesta de definición del principio que venimos estudiando; creemos que puede ser comercializado como sigue:

*La buena fe es la actitud con que un individuo parte de algún acto jurídico se comporta de manera honesta y sin intención de dañar a su contraparte, quién a su vez se ve afectada en dicho acto ya sea: por la ignorancia de aquél de alguna circunstancia natural o legal que lo daña, por haber cometido un error involuntario*

---

<sup>98</sup> *Ibidem* p. 428.

<sup>99</sup> De los Mozos, José Luis, *Principio de la Buena Fe. Sus aplicaciones prácticas en el Derecho Civil Español*, 13ª ed., Barcelona, Bosch, 1965, p. 25.

<sup>100</sup> Contreras López, Raquel Sandra, *Op. Cit.*, nota 82, p. 286.

*que perjudica a su contraparte o al objeto del mismo o por haber creído fundadamente alguna situación equívoca que atenta contra el propio acto.*

### CAPÍTULO TERCERO

#### ANÁLISIS DE LOS SUPUESTOS DE BUENA Y MALA FE EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL: SU REGULACIÓN Y CONSECUENCIAS

##### I. LIBRO PRIMERO.

##### A. SOCIEDAD CONYUGAL.

Antes de entrar al estudio de cada uno de los supuestos que se regulan en la legislación civil sobre buena y mala fe, es necesario hacer la siguiente advertencia; solamente estudiaremos el Código Civil para el Distrito Federal por lo que si únicamente ponemos el número del artículo sin enunciar el ordenamiento o bien, nos referimos a la Ley o el Código sin mayor explicación, quien haga el favor de leer el presente trabajo, deberá entender que nos referimos a dicho ordenamiento.

Recordemos que conforme a la legislación actual, el matrimonio puede celebrarse bajo el régimen de separación de bienes o el de sociedad conyugal, en

el primero, cada uno de los cónyuges conserva la propiedad y administración de los bienes que les son propios; y en el segundo, los bienes adquiridos durante el matrimonio son de ambos cónyuges, debiéndose tomar en cuenta y en todo caso las capitulaciones matrimoniales.

Afirma Rico Álvarez al definir la sociedad conyugal “es un régimen normativo derivado de la celebración de capitulaciones matrimoniales que permite a los cónyuges hacerse coparticipes de sus derechos y obligaciones.”<sup>101</sup>

Ahora bien el Código Civil regula qué debe suceder con los bienes que integran la sociedad conyugal ante la nulidad del matrimonio y distingue si ambos cónyuges o sólo uno de ellos actuaron de buena fe, o en su caso si los dos lo hicieron de mala fe, como sigue:

*“Artículo 198. En el caso de nulidad de matrimonio, se observará lo siguiente:*

*“I. Si los cónyuges procedieron de buena fe, la sociedad conyugal se considera subsistente hasta que se pronuncie sentencia ejecutoria y se liquidará conforme a lo establecido en las capitulaciones matrimoniales;*

*II. Si los cónyuges procedieron de mala fe, la sociedad se considera nula desde la celebración del matrimonio, quedando en todo caso a salvo los derechos que un tercero tuviere contra el fondo común. Los bienes y productos se aplicarán a los acreedores alimentarios y si no los hubiere, se repartirán en proporción de lo que cada cónyuge aportó; y*

*III. Si uno solo de los cónyuges tuvo buena fe, la sociedad subsistirá hasta que cause ejecutoria la sentencia, si la continuación le es favorable al cónyuge inocente; en caso contrario, se considerará nula desde un principio. El cónyuge que hubiere obrado de mala fe no tendrá derecho a los bienes y*

---

<sup>101</sup>Rico Álvarez, Fausto, et al., *Derecho de Familia*, México, Porrúa, 2012,p. 184.

*las utilidades; estas se aplicarán a los acreedores alimentarios y, si no los hubiere, al cónyuge inocente.”*

Para explicar los distintos supuestos planteados por la disposición transcrita partamos del siguiente ejemplo: Un matrimonio es celebrado bajo el régimen de sociedad conyugal con el pacto en las capitulaciones matrimoniales de que los bienes que sean adquiridos por cualquiera de los cónyuges, será de ambos por partes iguales. Ahora bien y siguiendo con nuestro ejemplo, uno de los cónyuges adquiere una casa durante su matrimonio que es posteriormente declarado nulo por no haber sido celebrado ante el juez del registro civil sino ante una persona que usurpó dicho carácter ¿Qué pasará con dicha casa?

En el ejemplo expuesto, las consecuencias serían distintas según los cónyuges hubieran actuado de buena o mala fe como sigue:

a) Si los dos cónyuges actuaron de buena fe, es decir no sabían que la persona que se hacía pasar por juez no lo era, la casa formará parte de la sociedad conyugal y al liquidarse ésta como consecuencia de la nulidad citada, debemos estar a las bases establecidas en las capitulaciones matrimoniales para su liquidación.

Recordemos que conforme al artículo 189 fracción X del Código en las capitulaciones matrimoniales deben establecerse las bases para liquidar la sociedad conyugal, y en nuestro ejemplo estaremos precisamente a lo que se haya establecido en ellas. Ahora bien ¿qué pasa si no hay dichas capitulaciones? Consideramos que debemos estar a lo dispuesto por los artículos 182 BIS, 182 TER y 182 QUÁTER del citado ordenamiento mismos que son del tenor siguiente:

“Artículo 182 BIS. Cuando habiendo contraído matrimonio bajo el régimen de sociedad conyugal, falten las capitulaciones matrimoniales o haya omisión o imprecisión en ellas, se aplicará, en lo conducente, lo dispuesto por este capítulo.

Artículo 182 TER. Mientras no se pruebe, en los términos establecidos por este Código, que los bienes y utilidades obtenidos por algunos de los cónyuges pertenecen solo a uno de ellos, se presume que forman parte de la sociedad conyugal.

Artículo 182 QUÁTER. Salvo pacto en contrario que conste en las capitulaciones matrimoniales, los bienes y utilidades a que se refiere el artículo anterior corresponden por partes iguales a ambos cónyuges.”

Por lo tanto debemos considerar que la casa de nuestro ejemplo es de los dos cónyuges, salvo que probara lo contrario uno de los cónyuges.

Es importante esta disposición pues si no existiera, bien podría pensarse que ante la nulidad del matrimonio y los efectos retroactivos dela misma, que el bien es de quien lo adquirió, sin embargo el legislador le reconoce efectos precisamente por la *buena fe* con la que actuaron los dos cónyuges.

b) Si los dos cónyuges actuaron de mala fe, es decir los dos sabían que no era juez la persona que presidía el acto, o pensemos por ejemplo que se declara nulo porque los dos sabían de la existencia de un matrimonio anterior; dejando a salvo derechos de terceros como por ejemplo la hipoteca sobre la casa en virtud de un crédito para adquirirla, la casa deberá aplicarse para cumplir con las obligaciones alimentistas, por ejemplo respecto de los hijos y en caso de no haberlos se deberá dar a cada cónyuge lo que aportó para la casa, por ejemplo, si el aportó un 30% y ella un 70% independientemente que en las capitulaciones se hubiera establecido que todos los bienes de la sociedad conyugal fueran por partes iguales.

c) Por último, si sólo uno de los cónyuges actuó de buena fe y el otro de mala fe, por ejemplo él sí sabía que no se trataba de juez y ella no, o él estaba casado y ella lo ignoraba, tendríamos que distinguir en qué medida le es conveniente para el cónyuge inocente que subsista la sociedad conyugal o que no se le reconozca efectos (en ese ejemplo ella). Si el bien lo adquirió ella, debido a su buena fe, el bien debe considerarse de ella y no beneficiarse él de los efectos de la sociedad conyugal pero si el bien lo adquirió él, ella tiene derecho a que se le reconozca participación en virtud de la sociedad conyugal y la parte que a él corresponde deberá aplicársele a los acreedores alimentarios, por ejemplo los hijos y si no los hay, a ella por haber actuado de buena fe.

## I. B. NULIDAD EN EL MATRIMONIO.

Los siguientes artículos en los que encontramos regulación de la buena y mala fe dentro del libro primero, entratándose de nulidad en el matrimonio. Los artículos a que nos referimos son 248, 255, 256 y 257 mismos que se transcriben ahora.

*“Artículo 248. El vínculo de un matrimonio anterior, existente al tiempo de contraerse el segundo, anula éste aunque se contraiga de buena fe, creyéndose fundadamente que el consorte anterior había muerto. La acción que nace de esta causa de nulidad puede deducirse por el cónyuge del primer matrimonio, por sus hijos o herederos, y por los cónyuges que contrajeron el segundo. No deduciéndola ninguna de las personas mencionadas, la deducirá el Ministerio Público.*

*Artículo 255. El matrimonio contraído de buena fe, aunque sea declarado nulo, produce todos sus efectos civiles en favor de los cónyuges mientras dure; y en todo tiempo, en favor de sus hijos.*

*Artículo 256. Si ha habido buena fe de parte de uno sólo de los cónyuges, el matrimonio produce efectos civiles únicamente respecto de él y de los hijos.*

*Si ha habido mala fe de parte de ambos consortes, el matrimonio produce efectos civiles solamente respecto de los hijos.*

*Artículo 257. La buena fe se presume; para destruir esta presunción se requiere prueba plena”.*

1. La primera disposición citada se refiere a la hipótesis de contraer un matrimonio, subsistiendo uno anterior, esto, como bien sabemos, es un impedimento para contraer matrimonio, así lo podemos ver en el artículo 156 fracción XI del Código y en tal virtud el matrimonio celebrado con este impedimento es nulo, por así declararlo el artículo 235, sin embargo, asertivamente el citado ordenamiento regula una hipótesis que de facto puede

darse y es que se crea incluso fundadamente que el cónyuge anterior ha muerto, en este caso la persona que pretende contraer nuevas nupcias actúa de buena fe en virtud del desconocimiento de la verdad, es decir que su antiguo cónyuge no ha muerto.

El artículo en comento no regula las consecuencias que se dan por esa causa de nulidad, por lo que anteriormente decíamos, es solamente un caso aislado de regulación específica para un caso de nulidad en el matrimonio, de entre varios posibles. Para entender sus consecuencias debemos estar a la regulación dada en las tres disposiciones siguientes, mismas que ya han sido transcritas. Es decir, el matrimonio así contraído será nulo independientemente del actuar de los cónyuges, pero ello no impide que ambos o sólo uno actúe de mala fe, en tal caso se actualizarán en concreto los supuestos que veremos a continuación. No debemos olvidar que la causa de nulidad prevista en esta primera disposición (artículo 248) es la de nulidad del matrimonio en virtud de existir un matrimonio preexistente, por lo que en cualquier caso, debe dividirse en 50% los bienes que correspondan al cónyuge que tenía una unión anterior, obviamente para el caso de que su anterior matrimonio estuviere celebrado bajo el régimen de sociedad conyugal, es decir del 50% que le correspondería por virtud del segundo matrimonio, al cónyuge culpable corresponderá un 25% al cónyuge anterior. Lo anterior se deduce de la disposición anterior en la sociedad conyugal. (artículo 198).

Pensemos ahora en el siguiente ejemplo, una pareja decide contraer matrimonio, deciden ajustar el mismo al régimen de sociedad conyugal y como producto de tal unión procrean un par de hijos, al paso del tiempo comparece a juicio una persona que dice haber estado casada anteriormente con uno de ellos sin haber jamás disuelto tal vínculo. El cónyuge acusado comparece al juicio aduciendo que tenía conocimiento de la muerte de su anterior pareja, el juez no obstante lo anterior y aplicando correctamente el artículo 248 lo declara nulo y considera que los dos cónyuges del segundo matrimonio han tenido buena fe por lo que: a) el matrimonio producirá todos sus efectos civiles respecto de ambos cónyuges desde la celebración de este (nos referimos a los del segundo

matrimonio) de tal suerte que los bienes adquiridos durante el matrimonio pertenecerán a ambos; aquí se separará el 50% que corresponde al cónyuge casado anteriormente para su pareja anterior, tal como comentábamos antes, si este también se encontraba regido por sociedad conyugal y; b) respecto de los hijos que procrearon, es decir, no afectarán sus derechos de filiación y alimentos.

1. La segunda disposición, artículo 255, regula el evento en que el matrimonio nulo es contraído de buena fe por ambos cónyuges. Si bien, dicho artículo no expresa que la buena fe sea de parte de ambos cónyuges, considero que sólo es omiso en tal expresión y que sin embargo sí busca regular tal circunstancia, lo anterior porque de la lectura de los artículos siguientes se infieren las otras dos posibilidades, es decir, la buena fe en uno solo de los cónyuges y la mala fe en ambos, máxime que el segundo párrafo del artículo 256 se incluyó hasta el Código de 1928 como comentaremos un poco más adelante.

Tenemos pues que el primer supuesto será si ha habido buena fe de parte de ambos cónyuges, no obstante la declaratoria de nulidad del matrimonio, se tendrá las siguientes consecuencias:

a) El matrimonio producirá todos sus efectos civiles en favor de ellos, desde la celebración del mismo y hasta la ejecución de la sentencia que lo declare nulo y;

b) El matrimonio producirá siempre sus efectos respecto de los hijos nacidos dentro del matrimonio y hasta 300 días después de la declaratoria de nulidad del mismo. Esto último aunque no se expresa dentro del mencionado artículo se funda en la fracción II del artículo 324.

1. El artículo 256 por su parte regula dos hipótesis distintas es decir, lo normado en el primer párrafo de lo que se desprende que sólo uno de los cónyuges ha actuado de buena fe, en tal circunstancia tendremos que:

a) El matrimonio sólo producirá efectos en favor del cónyuge inocente, el culpable de mala fe, no podrá exigir ningún efecto del matrimonio y;

b) Para los hijos nacidos dentro del matrimonio y hasta 300 días después de la declaratoria de nulidad del mismo siempre producirán sus efectos.

Recordemos el ejemplo anotado en el primer supuesto, pero ahora pensemos en que el juez determina que *el* cónyuge ha actuado de mala fe ocultándole a su segunda pareja el primer matrimonio, en ese caso, tenemos que por una parte el cónyuge culpable no podrá exigir ningún beneficio de la sociedad conyugal, por lo que todos los bienes serán exclusivamente del cónyuge engañado (inocente); y por el otro, que los hijos tendrán en todo caso a salvo sus derechos alimentarios y de filiación.

El segundo párrafo del artículo 256 se refiere a un supuesto distinto del anteriormente analizado, cabe hacer mención que no se encontraba regulado, fue en el Código Civil de 1928 donde se incluyó el mismo, nos referimos a la situación en la que ambos cónyuges han actuado de mala fe. De ella se concluye que:

- a) Ninguno podrá reclamar efecto alguno respecto del matrimonio;
- b) Solamente producirá efectos respecto de los hijos nacidos durante el matrimonio y hasta 300 días después de la declaratoria de nulidad y;
- c) En caso de no haberlos, el matrimonio no producirá ningún efecto.

Recordemos ahora el mismo ejemplo del artículo 248 pero pensemos esta vez que el Juez declara que ambos cónyuges han obrado de mala fe, en ese caso:

a) Ninguno de los dos tendrá derecho a los bienes de la sociedad, se aplicarán exclusivamente a los hijos que procrearon y los nacidos hasta 300 días después y en todo caso a los acreedores que existieren de la sociedad, y en caso de no haber los dos anteriores se repartirán en la proporción que cada uno aportó a la sociedad;

b) Los hijos tendrán derecho a los bienes que integraron la sociedad conyugal, en caso de haberlos y;

c) Creemos que el matrimonio contraído anteriormente, si se contrajo bajo sociedad conyugal, deberá ver su parte proporcional según apuntábamos antes, aunque desde luego no existe un precedente judicial ni un fundamento jurídico para sostener lo dicho; solo la propia naturaleza del matrimonio y la mala fe con que actúan ambos cónyuges.

Al no encontrar definición dentro del Código de lo que debe entenderse por efectos civiles, entendemos que serán todos los efectos que produce la unión

marital, a saber: respecto de los bienes, respecto de las personas de los cónyuges y respecto de los hijos. En otras palabras, las consecuencias jurídicas patrimoniales y extrapatrimoniales que se generan por el matrimonio.

2. En el artículo 257 encontramos una regla por demás interesante, y es que la buena fe se presume, así se lee del artículo ya transcrito.

Mención especial requiere ese artículo, toda vez que de la redacción del mismo, algunos doctrinarios suponen es una regla general para todos los casos de buena y mala fe que regula el Código, podría parecer así, sin embargo debemos ver que el referido artículo tiene su antecedente en los códigos de 1884 y 1870, en donde expresaban concretamente que en esos casos y únicamente en ellos se presumía la buena fe.<sup>102</sup> Fue el Código de 1928 quien quitó tal señalamiento, aunque no encontramos ni en la exposición de motivos ni en ningún otro documento de aquella época algo que explique la reforma, sin embargo, considero no fue la intención del legislador de 1928 convertirla en regla general, si hubiese sido así lo habría incorporado en disposiciones preliminares o bien hubiera dicho que es regla general para todo el Código Civil. Por lo tanto y debido a lo anterior, concluyo que debe seguir leyéndose entrelíneas la frase *en estos casos* como lo decían los artículos en los Códigos de 1870 y 1884.

### C. DONACIONES ANTENUPCIALES.

Debemos recordar que las donaciones antenupciales según expresa el Código, son obsequios cualquiera que sea la denominación que se les dé, que da un tercero a ambos cónyuges o sólo a uno de ellos en consideración al matrimonio o bien bajo la misma consideración las que hace un cónyuge al otro. Como su nombre bien lo indica éstas son antenupciales, es decir, son realizadas antes del matrimonio; de ahí la importancia que recae en el artículo que analizaremos a

---

<sup>102</sup> Concretamente eran el artículo 280 en el Código de 1884 y el 304 del Código de 1870 mismos que se transcriben a continuación: “280. La buena fe *en estos casos* se presume: para destruir esta presunción se requiere prueba plena. 304. La buena fe *en estos casos* se presume: para destruir esta presunción se requiere prueba plena.”

continuación ya que, se verá una distinta consecuencia entre cada una de ellas, dependiendo del actuar de los cónyuges la regla está contenida en el artículo que transcribimos a continuación:

*“Artículo 262. Declarada la nulidad del matrimonio, se observarán respecto de las donaciones antenuptiales las reglas siguientes:*

*I. Las hechas por un tercero a los cónyuges, podrán ser revocadas;*

*II. Las que hizo el cónyuge inocente al culpable quedarán sin efecto y las cosas que fueren objeto de ellas se devolverán al donante con todos sus productos;*

*III. Las hechas al inocente por el cónyuge que obró de mala fe quedarán subsistentes;*

*IV. Si los dos cónyuges procedieron de mala fe, las donaciones que se hayan hecho, quedarán a favor de sus acreedores alimentarios. Si no los tienen, no podrán hacer los donantes reclamación alguna con motivo de la liberalidad.”*

Cabe hacer mención, que dicho artículo se encuentra dentro de capítulo IX de los matrimonios nulos e ilícitos y no dentro del capítulo VII de las donaciones antenuptiales, consideramos que debería estar localizado dentro del capítulo VII ya que se refiere a dicho acto independientemente del origen de la actualización del supuesto que lo es precisamente la nulidad del matrimonio.

Como puede verse el primer elemento para que se actualice dicha hipótesis normativa es que se declare la nulidad del matrimonio, recordemos que las causales de nulidad se encuentran en el artículo 235, de tal manera tendremos que una vez dictada la sentencia que nulifique el matrimonio:

a) Las declaraciones realizadas por el cónyuge inocente al cónyuge culpable quedarán sin efectos y quien ha actuado de mala fe, deberá devolver dichos bienes, con todos sus productos si los hubiere.

b) Las hechas por el que ha obrado de mala fe a quien ha actuado de buena fe, deberán quedar subsistentes y el primero no podrá hacer reclamaciones sobre ellas.

c) Si ambos cónyuges han sido culpables (han actuado de *mala fe*) los bienes quedarán en favor de sus acreedores alimentarios si los hay. En caso contrario, deberán conservar el estado que guardan, sin poder hacer los cónyuges reclamaciones por tal motivo.

Como puede verse el artículo en análisis no prevee la hipótesis en la que ambos cónyuges actúan de buena fe sin embargo, se considero que deben subsistir las donaciones realizadas, pues claramente se nota que el legislador ha querido hacer valer las consecuencias del matrimonio nulo incluso las de carácter patrimonial.

d) Un análisis por separado requiere la primera fracción de dicho artículo ya que si un tercero hace una donación a los cónyuges (de la redacción del artículo se entiende que la hace a ambos) éste podrá revocarla, independientemente del comportamiento que hayan tenido los cónyuges respecto a la nulidad del matrimonio, pues no lo califica, como sí lo hace en las dos fracciones siguientes. Varias interrogantes genera ésta primera fracción, la primera es ¿a quién se refiere como donatario? Es decir ¿se debe hacer la donación a ambos cónyuges, o basta que sea a cualquiera de ellos para que la revocación pueda llevarse a cabo? La regla general es que las donaciones no pueden revocarse (2338 *in fine*) específicamente en tratándose de donaciones antenuptiales se puede ver de la interpretación del capítulo VII artículos 219 a 231, concretamente del artículo 230 que dichas donaciones quedan sin efecto si el matrimonio deja de efectuarse, es decir, si el matrimonio no se lleva a cabo, sin embargo, en el artículo que analizamos ahora, es precisamente la realización de dicha unión la que permite que sea declarado nulo, bien, el matrimonio se llevó a cabo, pero con posterioridad es declarado nulo (con independencia de la causa de nulidad que sea) la consecuencia lógica es que el artículo 230 ya no es mas aplicable al caso, es decir, esa donación producirá todos sus efectos que desde luego será la traslación de la propiedad al donatario, lo anterior arroja la siguiente pregunta

¿debemos entender que al ser generalmente los efectos de la nulidad de carácter retroactivo, ese matrimonio debe ser considerado como inexistente; y en tal virtud, dicha donación quedará sin efectos como expresa el artículo 230?, de ser afirmativa la respuesta a la interrogante anterior ¿por qué el artículo 262 se refiere a *revocación* y no a *que queda sin efectos* como lo hace el 230?, las consecuencias que tenga la nulidad, es decir, los efectos civiles del matrimonio, así como el momento en que el mismo se considerará existente dependerá de la buena o mala fe de cada consorte, tal cual lo veíamos en los supuestos analizados en los artículos 255 y 256 ¿verdaderamente será independiente la revocación del tercero del actuar de los cónyuges? ¿No será precisamente ése el detonante para que éste determine si desea o no revocar la donación que efectuó? Para clarificar lo antes dicho partamos del siguiente ejemplo.

Pensemos que el padre de la novia dona a ambos un par de centenarios antes de la celebración del matrimonio, transcurrido un tiempo es declarado nulo su matrimonio cualquiera que sea la causa que quiera pensarse y se ha decretado que ambos han actuado de mala fe, en tal caso se podrá actualizar la hipótesis de la primera fracción y el padre podrá revocar la donación. Pero ahora pensemos que los centenarios son únicamente para su hija, en tal circunstancia el padre no podrá hacer la revocación aún cuando ella, haya actuado de buena fe.

Respecto a la primera fracción del artículo 262 tenemos lo siguiente:

a) El tercero no debería poder revocar dicha donación y será declarada nula, pues sufrió un error en el motivo determinante de su voluntad al pensar que con su donación beneficiaba a dos personas que válidamente podían unirse en matrimonio;

b) Por lo anterior, el tercero puede revocar su donación con independencia de la buena o mala fe que hayan tenido los cónyuges respecto a la nulidad del matrimonio, pues no necesariamente hubo un culpable de tal error y;

c) No se requiere que la donación sea realizada a ambos cónyuges, pues independientemente de que se realice a sólo uno de ellos, se hará en razón del matrimonio que no existe más, y en por tal razón el donante ya no desea que subsista su liberalidad.

## D. DEL CONCUBINATO.

Ahora veremos el artículo 291 bis, referente al concubinato. Recordemos que fue el Código Civil de 1928 el que reconoció esta figura en la legislación mexicana, al respecto la exposición de motivos expresó: "...Hay entre nosotros, sobre todo en las clases populares, una manera peculiar de formar familia: el concubinato. Hasta ahora se habían quedado al margen de la ley los que en tal sentido vivían; pero el legislador no debe cerrar los ojos para darse cuenta de un modo de ser muy generalizado en algunas clases sociales, y por eso en el Proyecto se reconoce que produce algunos efectos jurídicos el concubinato, ya en bien de los hijos, ya en favor de la concubina, que al mismo tiempo es madre y que ha vivido por mucho tiempo con el jefe de familia. Esos efectos se producen cuando ninguno de los que viven en concubinato es casado, pues se quiso rendir homenaje al matrimonio, que la Comisión considera como la forma legal y moral de constituir la familia; y si se trata del concubinato, es, como se dijo antes, porque se encuentra muy generalizado; hecho que el legislador no debe ignorar...", debemos recordar también, que esta institución ha sido cambiante en las últimas épocas, primigeniamente se consideró que sólo producía efectos jurídicos en la filiación y la sucesión, posteriormente se ampliaron dichos efectos para incorporar alimentos en favor del concubinario y así sucesivamente hasta la más importante reforma en el año 2009 que fue la primera institución que permitió la unión entre parejas del mismo sexo, como bien sabemos posteriormente también sufrió el cambio la institución del matrimonio. Al efecto nos comenta Rico Álvarez: "El concubinato es la unión de hecho entre dos personas con el propósito de constituir una familia y que satisface los requisitos legales para gozar de protección jurídica."<sup>103</sup> Es fácil deducir que el artículo que analizaremos a continuación se incorporó hasta la reforma al Código Civil de 2000, anteriormente no obstante el ordenamiento predecesor lo incorporó a la legislación mexicana, no destinó un

---

<sup>103</sup> Rico Álvarez, Fausto, et al., *op. cit*, nota 95, p. 184.

capítulo especial dentro del Código para esta figura, sino que la reguló en artículos dispersos en todo el ordenamiento civil.

Veamos entonces el artículo citado 291 Bis, es el primer artículo del Capítulo XI del Libro I que es precisamente el especialmente destinado a esta institución. A continuación transcribimos el mencionado artículo.

*“Artículo 291 BIS. Las concubinas y los concubinos tienen derechos y obligaciones recíprocos, siempre que sin impedimentos legales para contraer matrimonio, han vivido en común en forma constante y permanente por un período mínimo de dos años que precedan inmediatamente a la generación de derechos y obligaciones a los que alude este capítulo.*

*No es necesario el transcurso del período mencionado cuando, reunidos los demás requisitos, tengan un hijo en común.*

*Si con una misma persona se establecen varias uniones del tipo antes descrito, en ninguna se reputará concubinato. Quien haya actuado de buena fe podrá demandar del otro, una indemnización por daños y perjuicios.”*

En términos de los dos primeros párrafos del artículo transcrito, deben cumplirse tres requisitos para que haya concubinato:

- 1) Que dos personas hayan vivido en común de forma constante y permanente;
- 2) Que dichas personas estén libres de impedimentos para contraer matrimonio y;
- 3) Que la unión respectiva haya durado 2 años o que antes de dicho plazo la pareja haya procreado un hijo en común.

El último párrafo del artículo transcrito es el supuesto que verdaderamente interesa para efectos de este trabajo, este dispone una sanción para aquél que proceda de mala fe estableciendo varias uniones de las antes referidas. El

legislador omitió referirse los otros dos supuestos que ha venido regulando y que podemos claramente identificar en los artículos antes analizados, es decir, que ambos concubinarios actúen de mala fe y que ambos actúen de buena fe, en el artículo del que hablamos ahora, solamente considera que alguno debe ser necesariamente engañado. Por mi parte creo que es necesario la adición de un nuevo párrafo, toda vez que debemos atender a la esencia de la propia institución, en donde como se expresó en la exposición de motivos del Código de 1928, se busca primero tener una protección a la mujer así unida. No soslayamos que a partir de la reforma de 2009 esta institución se modificó para reconocer las uniones entre parejas del mismo sexo, no obstante la institución surgió para proteger a la mujer, actualmente se trata de proteger a cualquier persona que opte por este tipo de unión.

Pensemos en el siguiente ejemplo, dos personas deciden hacer vida en común y durante 2 años conviven cumpliendo los requisitos que antes referíamos, al paso del tiempo ambos se confiesan tener un matrimonio preexistente. En tal caso ambos actuaron de mala fe al ocultárselo al otro. Supongamos ahora que las mismas personas se lo confiesan antes de empezar con la relación de concubinato; al margen de que la relación concubinaria no existirá por no cumplirse con el segundo requisito. En ambos ejemplos podremos ver que no resulta ningún perjuicio para nadie, si bien por haber mentido o por haberlo consentido, es decir por haber actuado ambos de mala fe o bien por haber actuado ambos de buena fe, el único efecto que existirá será precisamente el de no generar la unión en concubinato. Al parecer, el silencio en la ley producirá precisamente los efectos que antes concluíamos, no estaría de más que se expresara así en el propio cuerpo legal para evitar confusiones o interpretaciones y sobre todo salva guardar los posibles derechos que tuviere un tercero contra ambos.

Pero bien, el tercer párrafo tal cual está redactado, generará que una misma persona no pueda tener varias relaciones de este tipo, de este modo solamente puede existir *mala fe* si engaña a alguna o algunas de las personas con quien se una de esa manera ocultándole el impedimento para contraer matrimonio o que tiene otro concubinato, en tal caso deberá pagar daños y perjuicios a la

persona o personas a quienes ocultó su inaptitud de generar la consecuencias del concubinato, es requisito que estas últimas sean verdaderamente engañadas por el otro, ocultándoseles el impedimento que tiene para generar las consecuencias de derecho, de otra manera tal omisión no generará consecuencias pues no existendispocisiones al respecto, como decíamos anteriormente.

## E. DE LA FILIACION.

El artículo siguiente es el 344 que a la letra dice:

*“Artículo 344. La declaración de nulidad de matrimonio, haya habido buena o mala fe en los cónyuges al celebrarlo, no afectará la filiación de los hijos.”*

No requiere mayor explicación por su claridad. Solamente mencionaremos que dicho artículo fue incluido hasta el Código de 1928, anteriormente en el Código de 1870 se requería que cuando menos uno de los cónyuges hubiere tenido buena fe para legitimar a los hijos.

Lo anterior es así, debido a que antiguamente la ley distinguía a los hijos ilegítimos (nacidos fuera de matrimonio) de los legítimos (nacidos dentro del matrimonio) por ello el legislador de 1928 consideró importante aclarar que aunque el matrimonio fuera nulo, los hijos se considerarían legítimos o sea nacidos del matrimonio con independencia de la buena o mala fe que tuvieran los padres.”<sup>104</sup>

Al respecto nos comenta De Ibarrola “Hemos borrado ya de nuestros códigos la distinción y la clasificación de hijos naturales en *adulterinos*, los ilegítimos de la unión de personas, de las cuales, al menos una de ellas, estuviera casado con persona distinta; *incestuosos*, los habidos entre personas que no podrían contraer matrimonio entre sí, sin la obtención de dispensa, por razón de parentesco. Los hijos *nefarios* eran los habidos entre parientes que no podían contraer matrimonio entre sí, por ser imposible concedérseles la dispensa. En

---

<sup>104</sup> La exposición de motivos del Código de 1928 expresa lo siguiente: “ Por lo que toca a los hijos, se comenzó por borrar la odiosa diferencia entre hijos legítimos y los nacidos fuera de matrimonio; se procuró que unos y otros gozasen de los mismos derechos, pues es una irritante injusticia que los hijos sufran las consecuencias de las faltas de los padres, y que se vean privados de los más sagrados derechos, únicamente porque no nacieron de matrimonio de lo cual ninguna culpa tiene...Se concedió al hijo nacido fuera de matrimonio el derecho de investigar quien es su madre, y se estableció en favor de los hijos nacidos de concubinato, la presunción de ser hijos naturales del concubinario y de la concubinaria”. Ídem.

derecho anterior fueron llamados hijos *sacrílegos* los habidos entre personas de las cuales una o ambas estuvieran ligadas por voto solemne de castidad. Entiéndase bien: el sacrilegio lo cometían los padres, no el niño. Hijos *mánceres* eran los habidos de prostituta cuya denominación era precisa para distinguirlos en el derecho anterior, en que por tradición del Derecho romano se reconocían con eficacia jurídica el *concubinato* y *la barraganía*. En el Derecho actual ha perdido importancia la calidad de *primogénito*, primero de los nacidos, al desaparecer los mayorazgos que atribuían preferencia fundamentalmente en las sucesiones en favor del primogénito.”<sup>105</sup>

#### F. DE LOS AUSENTES E IGNORADOS.

El último artículo que encontramos dentro del libro I del Código Civil con regulación de buena fe es el artículo 719 que transcribimos:

*“Artículo 719. Los que hayan entrado en la herencia harán suyos los frutos percibidos de buena fe, mientras el ausente no comparezca, sus acciones no sean ejercitadas por sus representantes, o por los que por contrato o cualquiera otra causa tengan con él relaciones jurídicas.”*

El artículo anterior se refiere a el supuesto en que una persona ausente es llamada a heredar, por tal motivo debe deferirse como si éste no estuviera, por lo mismo serán sus coherederos o substitutos según sea el caso quienes serán considerados como poseedores de los bienes que aquél debían corresponder, en tanto el ausente, sus representantes, acreedores o legatarios no comparezcan a ejercer los derechos que les correspondan a aquellos. Además deben hacer inventario de los bienes que por tal circunstancia hayan adquirido, para que en caso de la comparecencia antes referida, puedan éstos reclamar los frutos y demás derechos que a ellos correspondan, lo anterior puede verse de los artículos 716, 717 y 718.

---

<sup>105</sup>De Ibarrola Antonio, *Derecho de Familia*, 4ª ed., México, Porrúa, 1993, p. 419.

El artículo en análisis dispone que los coherederos o herederos sustitutos que reciban la herencia dejada al ausente pueden hacer suyos los frutos de dichos bienes hasta en tanto no comparezca aquél, sus representantes y demás causahabientes a reclamar sus eventuales derechos, el elemento de la buena fe, depende del conocimiento que aquéllos coherederos o sustitutos tengan del desconocimiento del ejercicio de los derechos del ausente o sus causahabientes en el procedimiento de sucesión respectivo. Es decir, en tanto los que adquieran los bienes que debieron haber correspondido por vía sucesoria al mencionado ausente no conozcan la existencia de éste o bien el ejercicio de los derechos de sus causahabientes en la mencionada sucesión actuarán de buena fe. Debemos resaltar que el artículo 717 del Código dispone que las personas que adquieren así los bienes del ausente son declarados poseedores y no propietarios.

Veamos en el siguiente ejemplo, mediante disposición testamentaria se llama a suceder como heredero único a una persona que tiene declaratoria de presunción de muerte, por tal motivo comparece otra persona nombrada como heredero sustituto en el mismo. El único bien de la herencia es un departamento. El heredero es declarado definitivo tras la respectiva aceptación y nombramiento del cargo de albacea y en tal virtud se adjudica y decide darlo en arrendamiento. Pasado algún tiempo aquella persona declarada en presunción de muerte comparece a reclamar su herencia. El hasta ahora heredero cobra un par de meses más de renta no obstante tener conocimiento de que se ha ejercido su derecho el heredero ausente, esas últimas rentas cobradas deberán ser regresadas a la herencia para que el ausente las tome, lo anterior debido a que al tener conocimiento de la comparecencia del ausente y cobrar las rentas respectivas se habrá eliminado el supuesto de buena fe que dispone el mencionado artículo.

Ahora en el caso de que en el mismo supuesto el heredero sustituto tiene conocimiento que aquella persona con presunción de muerte ha aparecido, es decir, el ausente no lo es más, pero que el mismo no se ha enterado de que existe una disposición testamentaria a su favor y menos que alguien más ha tomado posesión de los bienes que le correspondían. El artículo 719 especifica el ejercicio

de los derechos del ausente respecto a la sucesión, sin embargo; ¿Debemos considerar que en tanto no ejerza dichos derechos por ejemplo por desconocerlos no se acredita la mala fe del heredero sustituto? en otras palabras ¿La buena fe del heredero sustituto depende necesariamente del ejercicio de los derechos del ausente en la mencionada sucesión? Creemos que no, que en el momento mismo en que el heredero sustituto tenga conocimiento por cualquier medio de que el ausente ya no lo es, deberá inmediatamente dejar de percibir los frutos del bien propiedad del mismo; no obstante que en este sentido sea omiso el precepto en mención.

## II. LIBRO SEGUNDO.

### A. DE LA POSESIÓN.

Vamos ahora a empezar con el análisis del segundo libro del Código Civil, encontramos que la primera institución en que se encuentra regulada la buena y mala fe es precisamente en la posesión. Son varios los artículos en que se contiene la regulación del principio de buena fe que es materia del presente trabajo, a saber: 798, 799, 800, 806, 807, 808, 810, 811, 812, 813 y 815 y que iremos analizándolos uno por uno.

La posesión tal como la define Rojina Villegas es "...un poder físico que se ejerce de manera directa y exclusiva sobre una cosa para su aprovechamiento total o parcial, o para su custodia, como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal, o de una situación contraria a derecho."<sup>106</sup> El artículo 790 del Código no define a la posesión propiamente, sino al poseedor diciendo que es: quien ejerce un poder de hecho sobre una cosa. Así podemos decir que la posesión es el poder de hecho que se ejerce sobre una cosa o el goce de los derechos.

El orden en que aparecen los distintos artículos respecto a la buena o mala fe, evita un entendimiento armónico de la institución, razón por la cual, para el

---

<sup>106</sup> Rojina Villegas, Rafael, *Compendio de Derecho Civil*, México, Porrúa, 2005, p. 191.

desarrollo de este tema analizaremos en un orden distinto al que aparecen en el Código.

Empezaremos con el artículo 806, que es precisamente el que introduce el concepto de poseedor de buena fe, y los dos artículos siguientes, es decir, el 807 y 808 que protegen al mismo.

*“Artículo 806. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.*

*Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.*

*Entiéndase por título la causa generadora de la posesión.*

*Artículo 807. La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla.*

*Artículo 808. La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.”*

De los artículos anteriores podemos observar lo siguiente:

a) El título es la causa generadora de la posesión, que tal como decíamos al principio puede ser por virtud de un derecho ya sea real o personal.

b) Es poseedor de mala fe el que no tiene título o el que conoce el vicio en el mismo que le impide poseer con derecho.

c) Es poseedor de buena fe aquél que tiene título ideal para darle derecho a poseer, o bien, ignora que dicho título tiene algún vicio que le impide poseer con derecho; tiene siempre la presunción de serlo, corresponderá al que afirme lo contrario la tarea de demostrarlo. La presunción referida, termina en el momento en que tiene conocimiento de que posee ilegalmente, por conocer el vicio del título que le da origen.

Pensemos, a manera de ejemplo, que una persona celebra un contrato de compraventa de un automóvil con otra que se dedica a delinquir, de lo que el comprador tiene conocimiento, pero el precio del auto le parece irresistible y decide comprárselo a sabiendas de que él no es el dueño, al margen de las demás consecuencias de derecho que se generarían, ese poseedor será de mala fe pues conoce el vicio del título por el que adquiere.

Ahora supongamos que una persona decide comprarle un automóvil a un joven que le muestra la factura original a su nombre y demás documentación que acredita su propiedad, así pasado unos días el comprador (poseedor) tiene noticia de que su vendedor era menor de edad y que el vehículo había sido un regalo de sus padres. En este caso se le considerará como poseedor de buena fe que desconocía la minoría de edad de su vendedor.

Continuando con nuestro tema vemos ahora el artículo 798:

*“Artículo 798. La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales. El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.”*

De lo antes transcrito tenemos que:

a) Existe una presunción de propiedad a favor del poseedor independiente de si es de buena o mala fe.

b) Si es poseedor de buena fe tiene la presunción de haber obtenido la cosa o derecho del dueño legítimo.

Posteriormente el Código distingue a los poseedores de bienes muebles de los que poseen bienes inmuebles, lo anterior puede verse de los artículos 799 y 800.

*“Artículo 799. El poseedor de una cosa mueble perdida o robada no podrá recuperarla de un tercero de buena fe que la haya adquirido en almoneda o de un comerciante que en mercado público que se*

*dedique a la venta de objetos de la misma especie, sin reembolsar al poseedor el precio que hubiere pagado por la cosa. El recuperante tiene derecho de repetir contra el vendedor.*

*Artículo 800. La moneda y los títulos al portador no pueden ser reivindicados del adquirente de buena fe, aunque el poseedor haya sido desposeído de ellos contra su voluntad.”*

La importancia de las disposiciones anteriores es hacer notar que el Código Civil, protege al poseedor de buena fe, que ignorando el origen del bien que adquiere deberá conservarla, teniendo en todo caso a salvo del propietario el derecho de repetir contra el que se las otorgó y no contra el poseedor. Para el caso de que sea un bien mueble tiene el poseedor la posibilidad de recuperarla si reembolsa a quien le ha adquirido el precio que ha pagado.

Pasamos ahora a analizar los artículos 810, 811 y 815 que se refieren a las consecuencias que tienen los que son poseedores de buena fe, así como los artículos 812 y 813 relativos a los poseedores de mala fe.

*“Artículo 810. El poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, tiene los derechos siguientes:*

*I. El de hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no es interrumpida;*

*II. El de que se le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho de retener la cosa poseída hasta que se haga el pago;*

*III. El de retirar las mejoras voluntarias, si no se causa daño en la cosa mejorada, o reparando el que se cause al retirarlas;*

*IV. El de que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de los frutos naturales e industriales que no hace suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión; teniendo derecho al interés legal sobre el importe de esos gastos desde el día que los haya hecho.*

*Artículo 811. El poseedor de buena fe a que se refiere el artículo anterior no responde del deterioro o pérdida de la cosa poseída, aunque haya ocurrido por hecho propio; pero sí responde de la utilidad que el mismo haya obtenido de la pérdida o deterioro.*

*Artículo 815. Las mejoras voluntarias no son abonables a ningún poseedor; pero el de buena fe puede retirar esas mejoras conforme a lo dispuesto en el artículo 810, fracción III.”*

Entendemos entonces que el poseedor de buena fe puede:

a) Hacer suyos los frutos percibidos hasta en tanto no se haya interrumpido su buena fe, y en su caso, que se le repongan los gastos hechos por él para la producción de los mismos una vez interrumpida la misma.

b) Retener la cosa poseída, hasta en tanto se le paguen los gastos necesarios y útiles para la conservación del bien.

c) El de retirar las mejoras hechas por él, siempre que pague las reparaciones por los daños causados al retirarlas o no lo dañe.

d) No responder por la pérdida o deterioro de la cosa poseída.

Finalmente veremos al poseedor de mala fe regulado en los artículos 812 y 813.

*“Artículo 812. El que posee por menos de un año, a título traslativo de dominio y con mala fe, siempre que no haya obtenido la posesión por un medio delictuoso, está obligado:*

*I. A restituir los frutos percibidos;*

*II. A responder de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa, o por caso fortuito o fuerza mayor, a no ser que pruebe que éstos se habrían causado aunque la cosa hubiere estado poseída por su dueño. No responde de la pérdida sobrevenida natural o inevitablemente por el sólo transcurso del tiempo.”*

*Tiene derecho a que se le reembolsen los gastos necesarios.*

*“Artículo 813. El que posee en concepto de dueño por más de un año, pacífica, continua y públicamente, aunque su posesión sea de mala fe, con tal que no sea delictuosa, tiene derecho:*

*I. A las dos terceras partes de los frutos industriales que haga producir a la cosa poseída, perteneciendo la otra tercera parte al propietario, si reivindica la cosa antes de que se prescriba;*

*II. A que se le abonen los gastos necesarios y a retirar las mejoras útiles, si es dable separarlas sin detrimento de la cosa mejorada.*

*No tienen derecho a los frutos naturales y civiles que produzca la cosa que posee, y responde de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa.”*

Podemos observar que al poseedor de mala fe, le hace depender la temporalidad de la que es poseedor, a saber, si es menos de unaño lo obliga: a) restituir todos los frutos percibidos; y b) responder de la pérdida o deterioro del bien, aún en caso de fuerza mayor, salvo prueba en contrario.

Mientras que si posee por más de 1 año, lo faculta para: a) obtener las dos terceras partes de los frutos industriales; b) retirar las mejoras útiles, si no le causa daño al separarlas del bien y que se le abonen los gastos necesarios; y c) sólo responder de la pérdida o deterioro sobrevenidos por su culpa.

Ahora tratemos de ilustrar los anteriores conceptos con un ejemplo: Pensemos que una persona posee un bien inmueble, mismo que ha adquirido por un contrato de compraventa privado, ignorando que quien le vendió no era el dueño legítimo del mismo. Posee por poco menos de 1 año, lapso en que sufre la evicción del bien. Este poseedor es de buena fe al tener un título justo pero con un vicio que ignora y por tal razón tendrá siempre esa presunción salvo prueba en contrario, como tal, será considerado como propietario ya que su posesión deriva de la transmisión del derecho real de propiedad, adicionalmente tendrá los derechos que consigna el artículo 810 y será además liberado de responder del

deterioro del inmueble tal como lo determina el 811. Supongamos ahora que se le puede demostrar que conocía el vicio de su título desde el inicio de la posesión, por esa sencilla razón el personaje en nuestro ejemplo será considerado como poseedor de mala fe y sus consecuencias serán diametralmente distintas, de entrada, deberá responder del deterioro del bien sin importar si es por su culpa o por causa ajena a él, así lo dispone el artículo 812 ya que en nuestro ejemplo decíamos había poseído por poco menos de 1 año, además deberá devolver todos los frutos que le haya dejado el bien al propietario.

Del ejemplo anterior podemos fácilmente notar que existe un distinto tratamiento a quien posee por buena fe de aquel que lo hace de mala fe, sin embargo este último se encuentra con ciertos derechos que le son otorgados por la ley, así se puede revisar en el último párrafo del artículo 812 y en el artículo 813, circunstancia que hasta el análisis realizado en este trabajo de investigación no habíamos encontrado. Pues hemos visto que en las distintas instituciones hasta ahora analizadas siempre se castigaba la mala fe y jamás le daba prerrogativas o derechos precisamente como castigo de su mal actuar.

## B. LA PROPIEDAD.

La siguiente institución que veremos será la propiedad. Hemos tomado a la propiedad como la institución genérica que contiene a varios artículos, que como veremos en el desarrollo del tema se refiere a otras como copropiedad o accesión por citar algunas. Los artículos que a continuación vamos a analizar son: 897, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 916, 921, 922, 925, 927, 928, 929, 931, 932 y 977.

Recordemos que la propiedad es el "...poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto."<sup>107</sup>

Como decíamos antes usaremos a la propiedad como género para analizar a otras instituciones que dependen de ella y que no podrían valerse de forma aislada, la primera será:

---

<sup>107</sup> *Ibidem*, p. 100

## B.I. LA ACCESION.

La primera institución en que encontramos regulación dentro de la de propiedad es la accesión y la dividiremos para su análisis en accesión en bienes inmuebles y accesión en bienes muebles.

Debemos recordar la definición que de accesión nos da el artículo 886 “La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente. Este derecho se llama de accesión.” Por otro lado Domínguez Martínez la define de la siguiente manera: “Medio para adquirir la propiedad de una cosa accesoria por el propietario de otra principal, a la que la primera se le une o incorpora natural o artificialmente.”<sup>108</sup> Quién también nos recuerda los dos principios fundamentales que rigen en materia de accesión: “Primero. Lo accesorio sigue la suerte de lo principal; y Segundo. Nadie puede enriquecerse sin causa a costa de otro.”<sup>109</sup> Y critica la definición dada en ley diciendo lo siguiente “Existe la tendencia tanto doctrinal como legislativa, como apuntábamos de considerar a los frutos en su caso a los productos de una cosa, como un supuesto de accesión. Así el Código Civil establece en su artículo 886 que la propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente. Este derecho cierra así su texto dicho derecho se llama accesión.

Como podemos observar, conforme al artículo transcrito la accesión legalmente considerada no se circunscribe a la unión o incorporación de una cosa accesoria a otra principal; también se manifiesta en las producciones de la cosa, sean frutos o productos.

Sin embargo insistimos por nuestra parte en que todo caso de accesión proviene de la unión o incorporación de una cosa, precisamente accesoria, a otra distinta y calificada principal. La producción de frutos o productos por el contrario,

---

<sup>108</sup> Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Derecho Civil, Parte General: Personas, cosas, negocio jurídico e invalidez*, 4a ed., México, Porrúa, 1994. p. 360.

<sup>109</sup> *Ibidem*, p. 361.

tiene lugar con una sola cosa que es de fuente productora y pasan a ser a su vez una cosa distinta.

Así, en la accesión (unión, incorporación) de dos cosas resulta una; por el contrario, en la producción de frutos o productos por una cosa, de ésta surge otra que se le independiza.”<sup>110</sup>

La doctrina ha dividido en dos especies la accesión en bienes inmuebles, a saber:

1. La natural que puede ser por: aluvión, avulsión, formación de isla o cambio de cauce de río y;

2. La accesión artificial que se da por: edificación, siembra o plantación.

Únicamente abordaremos la accesión artificial, ya que en la natural la buena o mala fe de los involucrados es irrelevante lógicamente, debido a que la voluntad del hombre no interviene por tratarse de un hecho jurídico.

El artículo 896 consagra un principio general que será aplicable siempre salvo prueba en contrario, este principio es que toda construcción, plantación o siembra, se entiende hecha por el dueño del terreno y por su cuenta, de manera que se considera que esa obra ha sido costeadada por el dueño. Sin embargo, la realidad presenta situaciones en las que no es así, y veremos que el actuar de buena o mala fe de las partes involucradas será el elemento determinante para decidir sobre la propiedad de los bienes. Al respecto nos comenta Rojina Villegas:

“El dueño de la principal adquiere, por regla general, la accesoria; pero como esta accesión no puede ser a costa de tercero, y como por otra parte no puede haber enriquecimiento sin causa en detrimento de otro, rige, por equidad, en esta materia, un segundo principio que ya enunciamos y, por tanto, en toda accesión o enriquecimiento, cuando hay buena fe en ambas partes, debe darse una compensación. El dueño de la cosa principal, al adquirir la accesoria, tiene que indemnizar el valor de ésta. Este principio no se aplica en los casos de mala fe y, por tanto, la buena o mala fe es de fundamental importancia para determinar los derechos de las partes en esta forma de adquirir el dominio.

---

<sup>110</sup> *Ibidem*, p. 369.

No puede formularse un principio general para establecer la buena o mala fe, porque son muy diversos los medios de adquirir por accesión; pero sí puede establecerse que toda unión o incorporación hecha voluntariamente por una parte, con conocimiento de que una cosa es ajena, supone mala fe en aquel que une o incorpora cosa de su propiedad a costa de otro. En cambio, el desconocimiento de esta circunstancia con la creencia fundada de que las cosas que se unen o incorporan pertenecen al que hace esa unión, hace presumir la buena fe y por tanto, para determinar su derecho se tomará en cuenta esta circunstancia para la indemnización.”<sup>111</sup>

Veamos de manera general los artículos que se refieren a la buena y mala fe para después analizarlos uno a uno.

*“Artículo 897. El que siembre; plante o edifique en finca propia, con semillas, plantas o materiales ajenos, adquiere la propiedad de unas y otros, pero con la obligación de pagarlos en todo caso y de resarcir daños y perjuicios si ha procedido de mala fe.*

*Artículo 900. El dueño del terreno en que se edifique, siembre o plante de buena fe, tendrá derecho de hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización prescrita en el artículo 897, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, solamente su renta. Si el dueño del terreno ha procedido de mala fe, sólo tendrá derecho de que se le pague el valor de la renta o el precio del terreno, en sus respectivos casos.*

*Artículo 901. El que edifica, planta o siembra de mala fe en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado o sembrado, sin que tenga derecho de reclamar indemnización alguna del dueño del suelo, ni de retener la cosa.*

*Artículo 902. El dueño del terreno en que se haya edificado con mala fe, podrá pedir la demolición de la obra, y*

---

<sup>111</sup> Rojina Villegas, Rafael, *op. cit.*, nota 100, p. 319

*la reposición de las cosas a su estado primitivo, a costa del edificador.*

*Artículo 903. Cuando haya mala fe, no sólo por parte del que edifique, sino por parte del dueño, se entenderá compensada esta circunstancia y se arreglarán los derechos de uno y otro, conforme a lo resuelto para el caso de haberse procedido de buena fe.*

*Artículo 904. Se entiende que hay mala fe de parte del edificador, plantador o sembrador, cuando hace la edificación, plantación o siembra, o permite, sin reclamar, que con material suyo las haga otro en terreno que sabe es ajeno, no pidiendo previamente al dueño su consentimiento por escrito.*

*Artículo 905. Se entiende haber mala fe por parte del dueño, siempre que a su vista, ciencia y paciencia se hiciere el edificio, la siembra o la plantación.*

*Artículo 906. Si los materiales, plantas o semillas pertenecen a un tercero que no ha procedido de mala fe, el dueño del terreno es responsable subsidiariamente del valor de aquellos objetos, siempre que concurren las dos circunstancias siguientes:*

*I. Que el que de mala fe empleó materiales, plantas o semillas, no tenga bienes con qué responder de su valor;*

*II. Que lo edificado, plantado o sembrado aproveche al dueño.”*

De manera general podemos concluir que:

1. Se entiende que hay mala fe:
  - a. Para el que edifica, planta o siembra con materiales propios o ajenos, si sabe que es propiedad de otro el terreno y no pide previamente y por escrito su consentimiento.

b. Para el dueño del terreno, si se percata de que se lleva a cabo la edificación, plantación o siembra en su terreno y lo permite.

2. Se entiende que hay buena fe, si el que edifica o el dueño del terreno desconocen que el terreno o los materiales respectivamente les son ajenos.

3. La combinación de la buena o mala fe de quien es dueño del terreno y del que es dueño de los materiales e incluso de un tercero nos da la posibilidad de observar diez casos distintos dentro de la accesión artificial en inmuebles, separaremos cada uno de ellos, aclarando desde ahora que únicamente algunos de ellos se expresan en las disposiciones transcritas, las otras son consideraciones propias:

i. Que el *dueño del terreno edifique, siembre o plante en su terreno con materiales propios*, evidentemente esta es la regla que se presume en el artículo 896 y no presenta ninguna complicación, la obra y el terreno serán propiedad de la misma persona.

ii. Que el *dueño del terreno edifique, siembre o plante en su terreno de buena fe con materiales de otra persona que ha obrado también de buena fe*, en este caso, el dueño del terreno hará suya la obra respectiva, previo pago de los materiales empleados a aquél teniendo éste último en todo caso los derechos que le otorgan los artículos 898 y 899.

iii. Que el *dueño del terreno edifique, siembre o plante en su terreno de mala fe con materiales de otra persona que ha obrado de buena fe*, en este caso, el dueño del terreno hará suya la obra respectiva, previo pago de los materiales empleados y la indemnización respectiva por daños y perjuicios a aquél teniendo éste último en todo caso los derechos que le otorgan los artículos 898 y 899.

iv. Que el *dueño del terreno edifique, siembre o plante en su terreno de mala fe con materiales de otra persona que ha obrado también de mala fe*, en este caso el dueño de los materiales no recibe castigo por su mala fe y únicamente el dueño del terreno hará suya la obra respectiva, previo pago de los materiales empleados y la indemnización respectiva por daños y perjuicios a aquél teniendo éste último en todo caso los derechos que le otorgan los artículos 898 y 899.

Se obtiene lo anterior tomando en cuenta que el artículo 792 castiga la mala fe del dueño del terreno que construye con materiales de otro sin calificar el actuar de éste último y que el artículo 901 castiga a quien construye de mala fe en terreno ajeno con la pérdida de la obra. Al ser este terreno propio de quién construyó empleando de mala fe materiales de otro quién a su vez permitió que así sucediera sin reclamarlo tal como lo dispone el artículo 904. Creemos que deberá un juez tomar en cuenta el razonamiento dado en el artículo 903 y proceder en tal sentido, sin embargo se hace aquí la aclaración que no está regulado esta hipótesis. No existe criterio jurisprudencial al respecto que ayude a resolverlo.

v. Que el *dueño del terreno edifique, siembre o plante en su terreno de buena fe con materiales de otra persona que ha obrado de mala fe*, en este caso, el dueño del terreno hará suya la obra respectiva, sin pago de los materiales empleados a aquél perdiendo éste último los derechos que le otorgan los artículos 898 y 899 por su mala fe.

Hacemos también aquí la aclaración que éste caso carece de un sustento legal, sino lo concluimos tomando en cuenta que el artículo 897 hace depender la indemnización por daños y perjuicios del actuar del dueño del terreno y no del de los materiales. Consideramos que el dueño de los materiales empleados que ha procedido de mala fe deberá recibir algún castigo y perder quizá el derecho a que se le paguen los materiales y la indemnización y en todo caso también los derechos que le conceden los artículos 898 y 899, en este caso también deberá resolver un juez. No existe criterio jurisprudencial al respecto.

vi. Que el *edificador, sembrador o plantador haga su obra en terreno ajeno de buena fe y el dueño del terreno tenga también buena fe*, para este caso el dueño del terreno tendrá derecho de hacer suya la obra, siembra o plantación, previo pago de los materiales empleados, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, solamente su renta.

vii. Que el *edificador, sembrador o plantador haga su obra en terreno ajeno de mala fe y el dueño del terreno tenga buena fe*, para este caso el que edificó, sembró o plantó pierde lo edificado, plantado o sembrado, sin que tenga derecho

de reclamar indemnización alguna del dueño del suelo, ni de retener la cosa, y éste podrá pedir la demolición de la obra, y la reposición de las cosas a su estado primitivo a costa del edificador (en este caso el artículo 892 solamente habla de edificador, consideramos que también se entiende a lo sembrado y plantado) o bien hacer suya la obra, sin pago de los materiales ni indemnización.

viii. Que el *edificador, sembrador o plantador haga su obra en terreno ajeno de mala fe y el dueño del terreno tenga también mala fe*, en este caso se entenderá compensada esta circunstancia y se arreglarán los derechos de uno y otro, conforme a lo resuelto para el caso de haberse procedido de buena fe por ambos.

ix. Que el *edificador, sembrador o plantador haga su obra en terreno ajeno de buena fe y el dueño del terreno tenga mala fe*, el dueño del terreno sólo tendrá derecho de que se le pague el valor de la renta o el precio del terreno, en sus respectivos casos.

Debemos indicar aquí que las consecuencias para el edificador, sembrador o plantador tampoco se encuentran previstas, entonces se debe hacer una interpretación a contrario sensu del artículo 901 y darle derecho a pedirle indemnización al dueño del terreno quién además ha procedido de mala fe. No existe ningún criterio jurisprudencial.

x. Que el *edificador, sembrador o plantador haga su obra con mala fe utilizando materiales de un tercero que actúa de buena fe en terreno ajeno donde el dueño actúa con buena fe*, el que edificó, sembró o plantó debe pagar los materiales al tercero, dueño de los materiales quien ha procedido de buena fe, siendo en todo caso responsable subsidiario el dueño del terreno siempre que se cumplan los dos requisitos que consagra el artículo 906 y no ejerza el derecho que da el 902.

*En esta materia no debemos olvidar que en todo caso seguiremos las reglas que rigen a la accesión, por lo que el terreno se considera la cosa principal y la construcción, siembra o plantación será la accesoria y además la ley castiga en cada caso a quien se enriquece sin causa justificada y a costa de otro.*

Ahora toca el turno de ver a la accesión en muebles que recordemos puede darse por incorporación, mezcla, confusión o especificación. Habrá incorporación cuando dos cosas muebles pertenecientes a distintos dueños se unen por voluntad de éstos, por casualidad o por voluntad de uno solo de ellos. El Código Civil estudia los casos de mezcla y de confusión a la vez. La mezcla se refiere a los sólidos y la confusión a los líquidos. Los artículos del 926 al 928 regulan las formas de adquirir por incorporación, mezcla y confusión. La especificación consiste en dar forma a una materia ajena, o sea, en transformar por el trabajo esa materia. Como veremos a continuación, la propiedad de dichos bienes dependerá en gran medida de la buena o mala fe con que se actúe, al igual que comentábamos para la accesión en inmuebles se siguen los mismos principios, por lo que los comentarios vertidos ahí, le son aplicables también en lo que veremos a continuación.

Empecemos con el estudio de la incorporación. Para Domínguez Martínez, esta forma de accesión no puede darse en líquidos ni semillas o granos, así lo expresa el referido autor.

“Del concepto anterior (refiriéndose al artículo 916) se desprende, en efecto, que en el caso se trata de dos cosas, las cuales tanto por el significado en sí del vocablo como por el contenido de otros preceptos por mencionarse más adelante, se trata de objetos sólidos corpóreos, que devienen en una unidad, con exclusión de líquidos o de otras materias como granos, semillas, etc.

En efecto, el dispositivo comentado alude a cosas muebles; además, no señala la posibilidad de que éstas se unan por casualidad, lo cual, podría tener lugar en líquidos o cuando menos en objetos fácilmente mezclables; en tercer término, el artículo 919 de nuestro código contiene una enumeración ejemplificativa de cosas en las que la incorporación puede operar y como tales menciona a las pinturas, los impresos, los grabados, las litografías y otros. Se trata en todo caso de objetos corpóreos y de una o varias composiciones, pero sólidos y no mezclables; tan es así, que el artículo siguiente prevé la posibilidad de que

las cosas unidas lleguen a separarse y subsistir independientemente, lo que no es factible si se mezclan.”<sup>112</sup>

Los artículos en los que se encuentra regulada esta forma de accesión, son los que se transcriben a continuación.

*“Artículo 916. Cuando dos cosas muebles que pertenecen a dos dueños distintos, se unen de tal manera que vienen a formar una sola, sin que intervenga la mala fe, el propietario de la principal adquiere la accesoria, pagando su valor.*

*Artículo 921. Cuando las cosas unidas no puedan separarse sin que la que se reputa accesoria sufra deterioro, el dueño de la principal tendrá también derecho de pedir la separación; pero quedará obligado a indemnizar al dueño de la accesoria, siempre que éste haya procedido de buena fe.*

*Artículo 922. Cuando el dueño de la cosa accesoria es el que ha hecho la incorporación, la pierde si ha obrado de mala fe; y está, además, obligado a indemnizar al propietario de los perjuicios que se le hayan seguido a causa de la incorporación.*

*Artículo 923. Si el dueño de la cosa principal es el que ha procedido de mala fe, el que lo sea de la accesoria tendrá derecho a que aquél le pague su valor y le indemnice de los daños y perjuicios; o a que la cosa de su pertenencia se separe, aunque para ello haya de destruirse la principal.”*

Tendremos que determinar en primer término cuál de los dos bienes es el principal y cuál es el accesorio, dicha calificación nos determinará el proceder en lo sucesivo. Para ello los artículos 917 y 918 nos ordenan en primera instancia tomar como principal a la que tenga más valor y este primer criterio de distinción lo

---

<sup>112</sup>*Ibidem*, p. 367

entendemos como valor comercial, el siguiente criterio que da el 918 es decir, en el caso de que no pueda determinarse cuál tiene mayor valor comercial o pensemos, sea el mismo, entonces dice será principal aquella cuyo uso, perfección o adorno se haya conseguido por la unión de la otra, considero que este es un *valor estético o útil*. De cualquier forma la ley prevé dos posibles soluciones a quienes sufran la incorporación, la primera es separarlas y la segunda es que queden unidas. Si se desea separarlas el Código da 3 soluciones:

1. La primera solución para separarlas que da la ley es que si puede hacerse sin que ninguno de los dos bienes (principal y accesorio) sufran detrimento y puedan subsistir con independencia así se haga (artículo 920) aunque no califica la actitud de los propietarios considero que solamente es dable cuando *ambos actúan de buena fe* o bien para el caso de que *ambos actúen de mala fe*.

2. Si la primera solución que comentamos no es posible, la ley da una segunda, en efecto ordena el artículo 921 que se priorice a la principal en detrimento de la accesorio, es decir, que se proceda a su separación aún si la accesorio sufre deterioro, pero en este caso si califica la *buena fe del dueño de la accesorio* y le da la posibilidad de recibir una indemnización si así a procedido, o sea que si el dueño de la cosa accesorio a procedido de *mala fe*, entonces perderá el derecho a dicha indemnización y además perderá también su bien.

3. La tercera solución que ordena la ley está contenida en la parte final del artículo 923 pues prevé la posibilidad de que sea el dueño de la principal quien haya provocado la incorporación y además lo haya hecho de *mala fe*, en ese caso deberá separarse la accesorio sin importar el daño a la principal siempre y cuando el dueño de esa última haya tenido *mala fe*, por lo que si el dueño de la principal ha tenido *buena fe* no podrá procederse así ¿se sigue aquí la regla de que la suerte de lo accesorio sigue a la de lo principal? Desde luego que no, el artículo 923 corta con ese principio precisamente por el actuar de mala fe del dueño de la principal lo que demuestra la gran importancia de la materia de estudio de este trabajo.

En oposición, si lo que se desea es que permanezcan unidas la ley da otras 3 hipótesis:

1. La primera solución es que si *el dueño de la principal es quien ha provocado* la incorporación de *buena fe*, entonces deberá pagarle una indemnización al dueño de la accesoria siempre y cuando éste haya tenido *buena fe* también (artículo 921).

2. La segunda solución es que si *el dueño de la principal ha provocado* la incorporación pero de *mala fe*, deberá pagar el valor de la accesoria a su dueño además de indemnizarlo por los daños y perjuicios que le haya ocasionado (923).

3. La tercera será que si *el dueño de la accesoria ha provocado* la incorporación de *buena fe* entonces tendrá el derecho de indemnización a que se refiere el artículo 921, pero si ha procedido de *mala fe* entonces perderá en favor del dueño de la principal su bien y además deberá de indemnizarle por los daños y perjuicios que le haya ocasionado a éste último (artículo 922). Esta última solución no resulta del todo justa, pues en todo caso debería pagarle también el valor del bien principal a su dueño y no solo indemnizarlo, igual castigo que para el caso contrario prevé el artículo 923.

Ejemplifiquemos los anteriores supuestos, pensemos que una persona autora (dueña) de un escrito imprime el mismo en papel que es de otro, pensando que es de su propiedad y que su verdadero dueño lo ignora, lo hacen pues de buena fe. Conforme al artículo 919 el escrito será lo principal y el papel lo accesorio, separarlos lógicamente resultaría imposible sin dañar al papel y al haber actuado *ambos de buena fe* el autor sólo deberá indemnizar al propietario del papel del uso de su bien (artículo 921). Pero ahora pensemos que el dueño del papel se da cuenta del error que el autor está cometiendo y aún así lo permite, en tal caso: perderá el derecho a ser indemnizado (artículo 921 *in fine*) perderá el papel en favor del autor (artículo 922) y además deberá de indemnizar al autor (artículo 922 *in fine*). Finalmente pensemos que el autor sabiendo que el papel que él posee es de peor calidad que el del otro y aprovechando una distracción lo imprime en el ajeno sin que el dueño del papel se percate, en ese caso deberá

pagar al dueño del papel el valor del mismo y además indemnizarlo en los daños y perjuicios causados por su actuar (artículo 923).

Los siguientes dos artículos regulan la segunda y tercera forma de accesión en bienes muebles: la mezcla y confusión, recordemos que la mezcla es para sólidos mientras que la confusión es para los líquidos. Este caso de accesión es el único en el que la ley da como posible solución la creación de una copropiedad, se puede ver en el artículo 926 y 927. Los artículos que regulan la buena y mala fe en esta forma de accesión son los siguientes:

*“Artículo 927. Si por voluntad de uno solo, pero con buena fe, se mezclan o confunden dos cosas de igual o diferente especie, los derechos de los propietarios se arreglarán por lo dispuesto en el artículo anterior; a no ser que el dueño de la cosa mezclada sin su consentimiento, prefiera la indemnización de daños y perjuicios.*

*Artículo 928. El que de mala fe hace la mezcla o confusión, pierde la cosa mezclada o confundida que fuere de su propiedad, y queda, además, obligado a la indemnización de los perjuicios causados al dueño de la cosa o cosas con que se hizo la mezcla.*

*Artículo 932. La mala fe en los casos de mezcla o confusión se calificará conforme a lo dispuesto en los artículos 904 y 905.”*

Vemos entonces que la buena o mala fe se calificará de la misma forma que para el caso de edificación, siembra y plantación (artículos 904 y 905). Por lo que los comentarios hechos al analizar esos artículos son aplicables aquí también.

La ley en su artículo 926 como decíamos da como solución para esta forma de accesión a la copropiedad entre ambos dueños en la proporción en que cada uno aportó, pero únicamente para el caso de que las cosas se mezclen o confundan de manera accidental (natural) por lo que no es importante su análisis en este trabajo, por no intervenir la voluntad del ser humano, sin embargo, el artículo 927 soluciona el caso de mezcla o confusión donde *ambos* propietarios

*han tenido buena fe* de la misma manera, es decir, creando copropiedad, a no ser que el que no provocó tal accesión desee ser indemnizado por los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado.

El único comentario adicional será hacer notar la complejidad, en todo caso, de saber distinguir las cosas mezcladas o confundidas si son de la misma especie y aún más, poder distinguir cuál bien es principal y cuál accesorio.

Por último la incorporación, que como decíamos al principio incluye un elemento de trabajo para transformar un bien.

*“Artículo 929. El que de buena fe empleó materia ajena en todo o en parte, para formar una cosa de nueva especie, hará suya la obra, siempre que el mérito artístico de esta, exceda en precio a la materia, cuyo valor indemnizará al dueño.*

*Artículo 931. Si la especificación se hizo de mala fe, el dueño de la materia empleada tiene derecho de quedarse con la obra sin pagar nada al que la hizo, o exigir de éste que le pague el valor de la materia y le indemnice de los perjuicios que se le hayan seguido.”*

Como se puede apreciar no se regula la hipótesis de que ambos actúen de mala fe o ambos actúen de buena fe. En este caso se ve también que la actitud del dueño de los materiales no es relevante; lo que es desafortunado pues podría darse tal escenario. Creemos que en todo caso el juez deberá castigar la mala fe de éste y atender al principio jurídico que analizamos.

## B.II COPROPIEDAD.

El artículo 977 es el único en que se regula la buena fe dentro de esta institución pero es en tratándose de Registro Público de la Propiedad.

*“Artículo 977. La división de una cosa común no perjudica a tercero, el cual conserva los derechos reales que le pertenecen antes de hacerse la partición,*

*observándose, en su caso, lo dispuesto para hipotecas que graven fincas susceptibles de ser fraccionadas y lo prevenido para el adquirente de buena fe que inscribe su título en el Registro Público.”*

Como vemos del artículo anterior, protege al tercero de buena fe registral, institución que veremos con mayor amplitud cuando lleguemos a la parte registral del Código Civil, por ahora baste decir que el tercero que de buena fe inscribe un título válido y suficiente en el Registro Público de la Propiedad con tal de que sea oneroso, ve protegido su derecho real contra cualquier otra circunstancia que le afecte.

## II.C. PRESCRIPCIÓN.

Lo que veremos en seguida es el papel que juega la buena o mala fe en la prescripción adquisitiva; debemos recordar que “la prescripción adquisitiva, llamada por los romanos usucapión, es un medio de adquirir el dominio mediante posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública, y por el tiempo que marca la ley”<sup>113</sup> los artículos en que se regula son los siguientes:

*“Artículo 1152. Los bienes inmuebles se prescriben:*

*I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;*

*II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;*

*III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;*

*IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o*

---

<sup>113</sup>*Ibidem*, p. 244

*que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.*

*Artículo 1153. Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe, se prescribirán en cinco años.*

*Artículo 1155. La posesión adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.”*

Podemos ver que la buena o mala fe es sólo un elemento que influye para determinar el tiempo que se debe tener posesión del bien antes de hacerse propietario y no como en la accesión donde hace depender de ese elemento para adquirir. Se puede adquirir la propiedad por prescripción aun cuando se proceda de mala fe, es más según el artículo 1155, incluso precediendo de un delito. Simplemente la mala fe influye para aumentar el término de prescripción tal como decíamos. Debemos recordar que la posesión de buena fe se presume en todo momento salvo prueba en contrario. ¿Existe verdaderamente una justificación legal que sustente la prescripción de mala fe? ¿Debemos seguir considerando que un individuo aun con su mal actuar pueda adquirir la propiedad de un bien determinado aunque vaya contra toda la interpretación armónica de los demás supuestos de mala fe?.

Por último debemos hacer mención que la posesión ya sea de buena o mala fe debe tenerse durante todo el tiempo en que se está prescribiendo, es decir, la posesión durante los 5 ó 10 años en caso de ser inmueble y 3 ó 5 en tratándose de muebles debe tenerse siempre de la misma manera, ya sea de buena o mala fe respectivamente se posee desde un principio de buena fe durante el tiempo en que se prescriba debe mantenerse dicha forma y viceversa. La anterior aclaración se hace en virtud que tras analizar los anteriores Códigos notamos que los artículos 1190 y 1082 del Código Civil de 1870 y 1884

respectivamente requerían que la buena fe existiera únicamente al entrar a la posesión, aunque después cambiara dicha circunstancia.

### III. LIBRO TERCERO.

#### A. DE LA CAPACIDAD PARA HEREDAR.

En el Libro III que nos disponemos a estudiar, son únicamente dos los artículos que se refieren a la buena o mala fe. El primero de ellos se refiere al supuesto de que una persona creyendo ser heredero enajene un bien que forma parte de la herencia; el segundo se refiere al derecho que tienen los legatarios de reivindicar de un tercero la cosa legada, con especial atención a la protección registral que se da al tercero de buena fe.

Para entender mejor dichos supuestos recordemos algunos conceptos en materia de sucesiones como son la herencia, el legado la capacidad para heredar entre otros.

Asprón Pelayo en su obra afirma que la capacidad de heredar tiene 3 elementos: “*Existencia*: quien no existe no es persona y por tanto no puede ser sujeto de derechos y obligaciones; por ejemplo, el que se muere antes que el autor de la herencia no puede heredar porque no existe al momento de darse la apertura de la sucesión. *Capacidad*: en materia de Derecho civil, como ya se dijo, es la regla. No basta con existir para poder heredar, además se requiere no caer en las incapacidades que marca la ley; por ejemplo, el notario ante el que se otorga un testamento, si existe, pero es incapaz de heredar por influjo contrario a la voluntad e integridad del testamento. *Dignidad*: presupone que el sujeto que desea heredar existe y es capaz pero que por razones de orden ético, al legislador le parece que ese sujeto no debe heredar, excepto que el propio autor de la herencia haya considerado lo contrario.”<sup>114</sup> Todas las personas tanto físicas como morales son aptas para heredar, salvo los casos en que la propia ley exprese lo contrario, y nadie puede ser privado de la capacidad de heredar de manera

---

<sup>114</sup> Asprón Pelayo, Juan Manuel, *Sucesiones*, 3ª ed, México, McGraw-Hill, 2008 p. 13.

absoluta, sino únicamente respecto a ciertas personas o ciertos bienes. Por lo que tener capacidad para heredar es la regla. El artículo 1313 del Código es el que regula los casos de incapacidad para heredar.

El primero de los dos artículos sobre buena y mala fe que se encuentran dentro del Libro III es el artículo 1343 que ahora transcribimos:

*“Artículo 1343. Si el que entró en posesión de la herencia y la pierde después por incapacidad, hubiere enajenado o gravado todo o parte de los bienes antes de ser emplazado en el juicio en que se discuta su incapacidad, y aquel con quien contrató hubiere tenido buena fe, el contrato subsistirá; mas el heredero incapaz estará obligado a indemnizar al legítimo, de todos los daños y perjuicios.”*

Vemos que la buena fe debe ser de aquél con quien el heredero que cae en incapacidad sobrevenida contrató y no de éste, que pudiera parecer lo más lógico, es decir, al parecer el artículo referido presume la mala fe del heredero pues únicamente expresa que si aquél con quién contrató es de buena fe entonces deberá ser indemnizado. Ahora bien, supongamos que el heredero lo hace de mala fe, independientemente de lo anterior recibirá la sanción, la crítica va en el sentido de decir si no debe el artículo tomar en cuenta al heredero y en un momento determinado liberarlo del pago de daños y perjuicios si es que ha actuado con buena fe, pues ignoraba su incapacidad de heredar. Es evidente que debería darle al heredero la presunción de buena fe y solo para el caso de mala fe castigarle con el respectivo pago.

Pongamos el siguiente ejemplo, una persona que por testamento es nombrada como único heredero y albacea renuncia sin causa justificada a ejercer el cargo por lo tanto caerá en incapacidad tal cual lo ordena el artículo 1696, las únicas causas en que legalmente puede una persona renunciar al cargo de albacea son los supuestos del artículo 1698. Su renuncia deberá tramitarse por vía judicial. Mientras eso sucede, pensemos que esa persona enajena un inmueble que forma parte de la masa hereditaria. Aquella persona con la que contrató lo

hace a sabiendas de que es su contraparte el único heredero de una sucesión ya que le muestra el testamento en que consta su designación. Al ser emplazado el albacea a protestar su cargo éste lo rechaza sin situarse en alguna de las hipótesis del 1698, el juez lo declara incapaz de recibir la herencia y los efectos deberán retrotraerse al momento en que se abrió la sucesión y por tal motivo no heredará. Sin embargo la persona con la que contrató encontrará a salvo su inmueble por haber éste sido actor de buena fe y el supuesto heredero deberá indemnizar por los daños y perjuicios al nuevo heredero nombrado judicialmente.

## B. DE LOS LEGADOS.

El siguiente artículo que analizaremos es el 1415 que se encuentra dentro de la regulación de los legados.

*“Artículo 1415. Los legatarios tienen derecho de reivindicar de tercero la cosa legada, ya sea mueble o raíz, con tal que sea cierta y determinada, observándose lo dispuesto para los actos y contratos que celebren los que en el Registro Público aparezcan con derecho para ello, con terceros de buena fe que los inscriban.”*

Nuevamente postergamos en análisis de este artículo ya que toca la figura del tercero de buena fe para efectos registrales que lo veremos más adelante. Baste por ahora hacer mención que el artículo de referencia también abre la posibilidad de reivindicar la cosa legada aun cuando sea mueble, situación que ya no es posible en virtud de las más recientes reformas en materia registral que han derogado la parte a lo que antiguamente se denominaba *folio mobiliario*, consideramos por tal motivo que es una reminiscencia de la anterior regulación y que no fue modificada junto con el sistema registral.

## IV. LIBRO CUARTO DE LAS OBLIGACIONES.

### A. DE LOS CONTRATOS EN GENERAL.

Es hora de ver el último Libro del Código Civil. Empecemos por recordar la definición más conocida del contrato como el acuerdo de voluntades para producir o transferir derechos y obligaciones, recordemos también la distinción que se hace entre el convenio siendo éste el género y la especie precisamente el contrato. Ésta arcaica distinción ha perdido cualquier interés en la actualidad, nuestro Código Civil incluso hace aplicar las mismas reglas para uno u otro (artículo 1859). Por lo mismo las reglas que de buena o mala fe veamos a continuación serán aplicables a los convenios también.

El primer artículo sobre buena o mala fe que encontramos dentro del cuarto libro es el 1796, que es quizá el que con más frecuencia se utiliza al ejemplificar a la buena fe, es llamado como “buena fe contractual”. Ahora transcribimos el artículo.

*“Artículo 1796. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la Ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza son conforme a la buena fe, al uso o a la ley, con excepción de aquellos contratos que se encuentren en el supuesto señalado en el párrafo siguiente.*

*Salvo aquellos contratos que aparezcan celebrados con carácter aleatorio, cuando en los contratos sujetos a plazo, condición o de tracto sucesivo, surjan en el intervalo acontecimientos extraordinarios de carácter nacional que no fuesen posibles de prever y que generen que las obligaciones de una de las partes sean más onerosas, dicha parte podrá intentar la acción tendiente a recuperar el equilibrio entre las obligaciones conforme al procedimiento señalado en el siguiente artículo.”*

Al respecto enseña Sánchez Medal “El artículo 1796 del Código Civil adopta esta primera acepción de la buena fe, cuando establece que los contratos desde

que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley'...a esta primera significación de buena fe, podría llamársele *buena fe-vinculante* o *buena fe-norma*, en virtud de que se identifica con un principio moral que rige la conducta de las partes y las obliga a preparar, celebrar y, sobre todo, a ejecutar los contratos sin atenerse sólo a lo expresamente pactado o a la letra del convenio, sino a ajustarse también a la naturaleza misma de las prestaciones convenidas y del contrato celebrado..."<sup>115</sup>

El segundo párrafo del artículo fue incorporado hasta el vigente Código, anteriormente no existía esa excepción. La llamada "Teoría de la Imprevisión" fue adoptada por nuestro Código hasta enero de 2010. La observación que hace al respecto de la excepción de referencia Ripert es de forma brillante "...dando al juez el poder de revisar el contrato conforme a la buena fe, despierta en los contratantes esta inmensa esperanza: no estar obligados, y esta buena fe del legislador engendra la mala fe del contratante".<sup>116</sup> Como podemos ver la también llamada clausula *rebus sic stantibus* tiene sus detractores, al respecto la Suprema Corte de Justicia ha dicho:

*"PRINCIPIO DE BUENA FE CONTRACTUAL. ES ÚTIL PARA COLMAR LAGUNAS LEGISLATIVAS. Al establecerse en el artículo 1796 del Código Civil Federal, que los contratos deben cumplirse no sólo en los términos pactados, sino también conforme a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, debe entenderse que dicha disposición tiene la función de colmar las inevitables lagunas del sistema legal, en tanto la ley previene las situaciones más frecuentes, eliminando o prohibiendo los abusos más comunes, en que muchas conductas indebidas escaparían de la regulación normativa si se considerara*

---

<sup>115</sup> Sanchez Medal, Ramón, *De los Contratos Civiles*, México, Porrúa, 2010, p. 55.

<sup>116</sup> *Ibidem*, p. 100

*permitido o lícito cualquier comportamiento que la ley hubiere omitido prohibir.*

*En otras palabras, la buena fe legalmente establecida, se traduce en un límite que tiende a evitar el dolo civil en ciertos casos de ejercicio disfuncional del derecho o de maquinaciones tendientes a provocar daños a través del uso desviado de medios legales, inicialmente legítimos si se les considera de manera aislada. Constituye también un freno a las posibilidades de ejercer derechos, que no puede traspasarse cuando se han creado expectativas en otros sujetos de derecho, o se ha creado una apariencia de que se actuará de tal o cual manera en el futuro, conforme al contenido de los actos jurídicos en que la voluntad se haya manifestado, produciéndose las consecuencias inherentes en los términos que se establecen en el precepto de mérito. QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL. QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.”<sup>117</sup>*

*“CONTRATOS. INAPLICABILIDAD DE LA TEORIA DE LA IMPREVISION. El artículo 1796 del Código Civil del Distrito Federal, supletoriamente aplicado, siguiendo el sistema rígido de los contratos, acorde con el principio relativo a los efectos de la declaración de voluntad, dispone que aquéllos obligan a las partes al exacto cumplimiento de las prestaciones expresamente pactadas, y además, a las consecuencias que de los mismos se deriven, según su naturaleza, conforme a la buena fe, al uso o a la ley, precepto que, en esas condiciones, no deja lugar a su interpretación a fin de aplicar la teoría de la imprevisión en*

---

<sup>117</sup>Tesis.I.5ta. C.49 C (10) Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, 10<sup>a</sup>. época, libro XXIII, Agosto de 2013, tomo 3, p. 1697.

*razón de esa buena fe, que obviamente constituye un principio general de Derecho, pues precisamente, con base en ella, el obligado debe conducirse como persona consciente de su responsabilidad en el cumplimiento cabal de sus obligaciones, cualquiera que resulte la magnitud de su contenido, aun cuando sobrevengan acontecimientos que no se previeron o no pudieron preverse y que la modifiquen, sin que ello impida, por otra parte, que de existir causas imprevisibles que alteren fundamentalmente la economía de un determinado grupo social, no apreciado por las partes, se modifiquen las condiciones de los contratos relativos, mediante disposiciones de carácter general. TERCERA SALA.*<sup>118</sup>

*“TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN. INAPLICABILIDAD DE LA, EN TRATÁNDOSE DE ACTOS DE COMERCIO. El artículo 78 del Código de Comercio, no exige alguna formalidad o requisito para que los contratos mercantiles tengan validez, pues únicamente establece que los mismos deben cumplirse en la forma y términos que las partes quisieron obligarse. Luego, es claro que dicho dispositivo legal, consagra el principio de pacta sunt servanda, esto es, indica que lo estipulado por las partes, en cualquier forma que se haya establecido, debe ser llevado a efecto. Por tanto, es inconcuso que, en tratándose de actos mercantiles, no es posible aplicar la teoría de la imprevisión, que sostiene que los tribunales tienen el derecho de suprimir o modificar las obligaciones contractuales, cuando las condiciones de la ejecución se encuentren modificadas por las circunstancias, sin que las partes hayan podido prever esta modificación -*

---

<sup>118</sup> Tesis 3ª sala, Seminario Judicial de la Federación, 6ª época, volumen 139-144,4ª parte, p.29

*que los canonistas de la edad media consagraron en la cláusula rebus sic stantibus-, pues tal principio, es contrario a lo que consagra el citado precepto legal. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.”<sup>119</sup>*

De esta manera vemos que la excepción no es del todo absoluta ya que deben cumplirse algunos requisitos para su actualización y que la teoría de la imprevisión no es aplicable a todos los contratos. Concluye Sánchez Medal lo siguiente:

“1. La teoría de la imprevisión no aplica en los contratos aleatorios, sólo a los sujetos a plazo, condición o de tracto sucesivo.

2. Los acontecimientos deben ser extraordinarios de carácter nacional que no fuesen posibles de prever y que generen que las obligaciones de una de las partes sean más onerosas.

3. La solicitud debe hacerla el perjudicado dentro de los 30 días siguientes a los acontecimientos extraordinarios.

4. La solicitud no da derecho a suspender el cumplimiento del contrato.

5. Los efectos de la modificación o la rescisión del contrato no aplica a las prestaciones realizadas antes de que surgiera el acontecimiento extraordinario e imprevisible, sino que estas modificaciones aplican a las posteriores.”<sup>120</sup>

## B. DE LOS VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO.

Ahora veremos los siguientes dos artículos que se regulan es decir el 1815 y 1816, se encuentran dentro de Capítulo Primero del Título Primero “Fuentes de las Obligaciones” de la primera parte del libro Cuarto; ahora los transcribimos:

---

<sup>119</sup> Tesis III. Segundo. C. 13 C, Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta, 9ª época, tomo VIII, septiembre de 1998, p. 1217

<sup>120</sup>Sánchez Medal, *opcit*, nota 112 p. 60

*“Artículo 1815. Se entiende por dolo en los contratos, cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.*

*Artículo 1816. El dolo o mala fe de una de las partes y el dolo que proviene de un tercero, sabiéndolo aquélla, anulan el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico.”*

Como podemos observar ambos artículos se refieren a la mala fe, es decir, la mala fe es la excepción y la buena fe es la regla que impera en materia contractual en nuestro Código Civil.

Tradicionalmente se han estudiado como vicios del consentimiento al error, al dolo, a la lesión y a la violencia, sin embargo, no existe unanimidad doctrinal, al respecto comenta Zamora y Valencia “...El maestro Borja Soriano, empleando la terminología del Art. 1109 del Código Napoleón, estudia como vicios al error, a la violencia y al dolo...El maestro Gutiérrez y González enumera como vicios de la voluntad: el error, la violencia, la lesión y la reticencia...y el maestro Treviño García enumera como vicios: el error, el dolo, la mala fe y la violencia, e indica que algunos autores agregan la lesión.”<sup>121</sup>

Tenemos pues que la mala fe es la disimulación de uno de los contratantes sobre el error en que se mantiene el otro y que anulará el acto jurídico si ha sido la causa determinante de éste, hay quienes en tal sentido opinan que en éste caso no será un vicio en el consentimiento sino falta de consentimiento y que por tanto la sanción no debiera ser la nulidad sino la inexistencia.

Ejemplificando lo anterior pensemos que una persona vende un automóvil como último modelo, en tal sentido lo anuncia y hace depender de ello el costo del mismo, una persona interesada en él acepta comprarlo, el vendedor se da cuenta de que el vehículo no es último modelo ya que existe una línea posterior de la

---

<sup>121</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel, Contratos Civiles, México, Porrúa, 2012, p. 26.

marca del mismo, no obstante lo oculta y decide llevar así la venta, es notoria su mala fe en el contrato y estará atentado de nulidad al ser esa la causa por la que su comprador celebró con él el acto jurídico.

### C. ENRIQUECIMIENTO ILEGITIMO.

Vamos a recordar de manera rápida lo que se entiende por enriquecimiento ilegítimo en la doctrina y en la ley. Al respecto Rico Álvarez desarrolla a partir del artículo 1882 los elementos de la institución que ahora abordamos, transcribimos al autor en comentario:

“...Art. 1882. El que sin causa se enriquece en detrimento de otro, está obligado a indemnizarlo de su empobrecimiento en la medida que él se ha enriquecido...A partir de esta disposición, pueden señalarse los elementos esenciales que, de acuerdo con la doctrina, configuran la institución: 1. Enriquecimiento: esto es, el aumento en el activo del patrimonio de una persona (o la no disminución debida en el mismo); 2. Empobrecimiento: disminución del activo de otra (o su no aumento debido); 3. Relación de causa-efecto entre empobrecimiento y enriquecimiento: es lógico que existan ambos, pero lo que se señala es que se encuentren relacionados, de tal manera que el enriquecimiento de una persona sea consecuencia directa e inmediata del empobrecimiento de otra; 4. Ausencia de causa: el Código Civil no define ni explica el concepto de causa. Debemos entender la falta de causa como la ausencia del derecho del acreedor de exigir el cumplimiento, o la carencia de obligación por parte del deudor para realizar el pago, ya que no existe una deuda previa que vincule a ambos patrimonios; por ello mismo, no existe motivo para el enriquecimiento de uno y el empobrecimiento del otro. A fin de evitar confusiones con el concepto `causa en los contratos, parecería más adecuado utilizar la expresión sin razón o sin derecho’”.<sup>122</sup>

---

<sup>122</sup> Rico Alvarez Fausto y Garza Bandala Patricio, *Teoría General de las Obligaciones*, 5ª ed., México, Porrúa, 2010, p. 231.

En síntesis, entendemos que el enriquecimiento ilegítimo es aquél aumento patrimonial que una persona sin derecho y en perjuicio de otra que sí lo tenía donde, la primera debe indemnizarle a la segunda en la medida en la que se ha enriquecido. La doctrina y la propia ley distinguen al enriquecimiento ilegítimo del pago de lo indebido no obstante se regulan en el mismo capítulo. El primero es género y el segundo es la especie, así tenemos que todo pago de lo indebido es un enriquecimiento ilegítimo pero no todo enriquecimiento ilegítimo es pago de lo indebido. La doctrina nacional nos dice que el pago de lo indebido es sólo una de las especies del género; como veremos a continuación fue ésta la única que se reguló en el Código, salvo por lo que hace al primer artículo que veremos, el 1883 que se refiere a una obligación de hacer y no de dar como es el pago.

Veamos ahora los comportamientos que tanto de mala como de buena fe da el Código en esta institución, los mismos se ven del 1883 al 1890, conviene hacer desde ahora el apunte que fue el Código de 1928 quien introdujo una mayor regulación al respecto, ya que los predecesores es decir el de 1884 y de 1870 regulaban al enriquecimiento ilegítimo pero solamente en 5 artículos generales.

*“Artículo 1883. Cuando se reciba alguna cosa que no se tenía derecho de exigir y que por error ha sido indebidamente pagada, se tiene obligación de restituirla.*

*Si lo indebido consiste en una prestación cumplida, cuando el que la recibe procede de mala fe, debe pagar el precio corriente de esa prestación; si procede de buena fe, sólo debe pagar lo equivalente al enriquecimiento recibido.”*

El segundo párrafo del artículo recién transcrito es el único que nos regula el enriquecimiento ilegítimo derivado de una prestación de hacer o de un hecho, el Código no define en ninguna parte lo que debemos entender por prestación cumplida, por lo que creemos que se refiere precisamente a lo que comentábamos anteriormente: una obligación de hacer que alguien recibe sin justa causa.

Pensemos que una persona recibe el servicio profesional de un pintor, quien pinta toda la fachada exterior de su casa, al terminar este último se da cuenta que se ha equivocado de casa ya que la dirección y el número del

inmueble coinciden con los de otra delegación política donde sí había sido contratado; de lo que el dueño de la casa se percató y no impidió que el pintor llevara a cabo su labor. Su proceder de mala fe, al haberse dado cuenta del acontecimiento y no haber sido advertido al trabajador, lo obliga a pagar el precio corriente de la prestación; lo anterior puede entenderse como el pago de los servicios del pintor más los materiales, si su actuar hubiese sido de buena fe, sólo debiera pagar los materiales del pintor.

Los siguientes artículos regulan el pago de lo indebido es decir el enriquecimiento ilegítimo a través de una prestación de dar.

*“Artículo 1884. El que acepte un pago indebido, si hubiere procedido de mala fe, deberá abonar el interés legal cuando se trate de capitales, o los frutos percibidos y los dejados de percibir, de las cosas que los produjeren.*

*Además, responderá de los menoscabos que la cosa haya sufrido por cualquier causa, y de los perjuicios que se irrogaren al que la entregó, hasta que la recobre. No responderá del caso fortuito cuando éste hubiere podido afectar del mismo modo a las cosas hallándose en poder del que las entregó.*

*Artículo 1885. Si el que recibió la cosa con mala fe, la hubiere enajenado a un tercero que tuviere también mala fe, podrá el dueño reivindicarla y cobrar de uno u otro los daños y perjuicios.*

*Artículo 1886. Si el tercero a quien se enajena la cosa la adquiere de buena fe, sólo podrá reivindicarse si la enajenación se hizo a título gratuito.*

*Artículo 1887. El que de buena fe hubiere aceptado un pago indebido de cosa cierta y determinada, sólo responderá de los menoscabos o pérdidas de ésta y de sus accesiones, en cuanto por ellos se hubiere enriquecido. Si la hubiere*

*enajenado, restituirá el precio o cederá la acción para hacerlo efectivo.*

*Artículo 1888. Si el que recibió de buena fe una cosa dada en pago indebido, la hubiere donado, no subsistirá la donación y se aplicará al donatario lo dispuesto en el artículo anterior.*

*Artículo 1889. El que de buena fe hubiere aceptado un pago indebido, tiene derecho a que se le abonen los gastos necesarios y a retirar las mejoras útiles, si con la separación no sufre detrimento la cosa dada en pago. Si sufre, tiene derecho a que se le pague una cantidad equivalente al aumento de valor que recibió la cosa con la mejora hecha.*

*Artículo 1890. Queda libre de la obligación de restituir el que, creyendo de buena fe que se hacía el pago por cuenta de un crédito legítimo y subsistente, hubiese inutilizado el título, dejado prescribir la acción, abandonando las prendas, o cancelado las garantías de su derecho. El que paga indebidamente sólo podrá dirigirse contra el verdadero deudor o los fiadores, respecto de los cuales la acción estuviere viva.”*

De lo visto anteriormente tenemos que:

1. El que recibe el enriquecimiento ilegítimo siempre debe restituir lo recibido.
2. El Código siempre presume la buena fe de quien sufre el empobrecimiento en su patrimonio indebidamente.
3. El que recibe el enriquecimiento puede actuar de cuatro maneras:
  - a. De buena fe y quedárselo.
  - b. De mala fe y quedárselo.
  - c. De buena fe y enajenarlo.
  - d. De mala fe y enajenarlo.
4. Puede o no haber un tercero que a su vez puede actuar:

- a. De buena fe.
- b. De mala fe.

#### D. MODALIDADES DE LAS OBLIGACIONES.

##### D.I. DE LAS OBLIGACIONES CONDICIONALES.

El siguiente artículo que veremos será el 1950, éste se encuentra dentro de Las Obligaciones Condicionales y ordena lo siguiente:

*“Artículo 1950. La resolución del contrato fundado en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efecto contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público en la forma prevenida por la ley.”*

La regulación en éste artículo es clara, deriva del incumplimiento del deudor (en la relación obligacional) contra un tercero ajeno a la relación que ha adquirido el bien inmueble, si en la escritura pública de la transmisión del derecho real no se ha estipulado expresamente que la falta de pago de éste resuelve el contrato y además dicha escritura ha sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Cabe mencionar que en los antiguos Códigos de 1884 y 1870 existía un artículo el 1468 y el 1352 respectivamente que liberaba al tercero de buena fe que adquiría un bien mueble independientemente de que existiera la misma estipulación. Es decir, la resolución fundada en la falta de pago por parte del adquirente de un bien mueble no era aplicable en tratándose de un tercero de buena fe que hubiere adquirido dicho bien. Y actualmente el artículo 1951 dice lo siguiente

*“Artículo 1951. Respecto de bienes muebles no tendrá lugar la rescisión, salvo lo previsto para las ventas en las que se faculte al comprador a pagar el precio en abonos.”*

Como vemos a diferencia de sus predecesores el Código actual abre la posibilidad de virar en contra del tercero de buena fe, si el adquirente es facultado

a pagar el precio en abonos. Recuérdese aquí el artículo 2130 en sus fracciones segunda y tercera.

#### E. TRANSMISIÓN DE LA OBLIGACIONES:CESIÓN DE DEUDAS.

A continuación analizamos el artículo 2057 que se refiere ala Cesión de Deudas.

Recordemos que es posible que una deuda (obligación) sea transmitida a otro deudor diverso del primigenio, el Código lo prevé con la única condición de que el acreedor de su consentimiento con dicha transmisión, así puede verse en el artículo 2051, ahora bien, dicha sustitución no implica una novación, únicamente existe un cambio en la persona del deudor por lo que la obligación primitiva queda con toda su fuerza tal como fue contraída, pues explican los doctrinarios que "...lo esencial del vínculo es el resultado que debe ser alcanzado, no la persona por cuyo medio ha de alcanzarse, siguiendo los pasos trazados por la doctrina alemana"<sup>123</sup>

Como decíamos el acreedor deberá manifestar su aceptación con la sustitución de su deudor, es facultad del acreedor aceptar o rechazar la sustitución de quien le debe, lo que es lógico pues debemos recordar que la solvencia económica de su deudor será de suma importancia para éste por la llamada prenda general tácita en ese sentido no es insignificante el cambio de deudor para el acreedor, tan importante es lo anterior que el artículo 2054 presume el silencio del acreedor como un rechazo. Lo comentado será transcendental para los siguientes artículos, a saber, 2055 y 2056. Sin embargo el artículo 2053 da dos posibilidades, la primera es que el deudor primitivo quede totalmente liberado y ninguna responsabilidad conserve sobre dicha obligación; pero también se permite que pacten quede vinculado con quien fuera su acreedor si el deudor sustituto resultare insolvente.

El artículo 2057 que es el que contiene regulación sobre buena fe en la institución que venimos estudiando contiene lo siguiente:

---

<sup>123</sup>*Ibidem*, p. 519.

*“Artículo 2057. Cuando se declara nula la sustitución de deudor, la antigua deuda renace con todos sus accesorios; pero con la reserva de derechos que pertenecen a tercero de buena fe.”*

Como puede verse la buena fe a que se refiere el artículo recién transcrito es de un tercero ajeno a la institución de que se ha hablado, y éste tercero puede ser de aquellos a que se refiere el artículo 2055, si se ha constituido fianza o prenda que garantice la obligación y no al acreedor que es a quien debería protegerse en nuestra opinión.

Desde mi punto de vista juega un papel de suma importancia la buena o mala fe con que se genera el cambio en el deudor, por lo tanto considero que sería oportuno establecer un artículo que facultara expresamente al acreedor a pedir la nulidad de la transmisión para el caso de que se le hubiera ocultado de mala fe la situación patrimonial del nuevo o el antiguo deudor ya que seguramente esa información le llevará a tomar la decisión de aceptar o no el cambio.

## F. DEL PAGO.

De acuerdo al principio general de Derecho *pacta sunt servanda*, los contratos se celebran con el objetivo de ser cumplidos, ya veíamos en anteriores análisis que existe en el principio de buena fe contractual, recordamos ahora el artículo 1796, en efecto, todo acuerdo de voluntades debe cumplirse de buena fe, el desarrollo normal de toda obligación consiste en que el deudor cumpla con su obligación, bien sea entregando lo que se obligó a dar, haciendo lo que se comprometió a hacer, o bien absteniéndose de lo que no debe hacer. El acreedor por otro lado, debe estar dispuesto a aceptar la prestación. Lo anterior tendrá como consecuencia lógica y natural la extinción de la relación jurídica, puesto que nada podrá ya exigir el acreedor al deudor.

La autonomía de la voluntad de las partes es amplia en ésta materia, sin embargo, la ley establece disposiciones supletorias referidas a quién puede hacer el pago, a quién puede hacerse válidamente el pago, lugar, tiempo y modo de

hacerlo, para los casos en que las partes no hayan previsto expresamente estos aspectos.

El primer artículo que encontramos con regulación relativa a la buena fe es el 2076 y se refiere precisamente a un supuesto de supletoriedad para el caso de a quién puede hacerse válidamente el pago, a continuación lo transcribimos:

*“Artículo 2076. El pago hecho de buena fe al que estuviere en posesión del crédito, liberará al deudor.”*

El artículo anterior no define qué debemos entender por crédito y menos aún por buena fe, si hacemos desde ahora una interpretación general de aquellos supuestos de buena fe que hemos estudiado en el presente trabajo podemos lógicamente concluir que se refieren al desconocimiento o ignorancia de una hecho específico por parte de quién realiza la acción. Pero en este caso, no se entiende como puede alguien desconocer que otra persona distinta a su acreedor tiene la posesión del crédito (cualquier cosa que con eso pretenda decir el legislador) el único ejemplo que se me ocurre es el hecho de que quién posea el crédito haga pensar al deudor que es representante de su legítimo acreedor o bien que éste así lo crea y en consecuencia realice ante él el pago respectivo, de cualquier forma el artículo es de difícil interpretación y da lugar a confusión.

El siguiente artículo que contiene regulación sobre buena fe es el 2087 y se refiere al supuesto de pago hecho con bien ajeno.

*“Artículo 2087. No es válido el pago hecho con cosa ajena; pero si el pago se hubiere hecho con una cantidad de dinero u otra cosa fungible ajena, no habrá repetición contra el acreedor que lo haya consumido de buena fe.”*

El principio general es que no es válido pagar con un bien ajeno una obligación propia, sin embargo, si el pago es hecho con un bien fungible, por ejemplo con dinero ajeno, no pueden ser reivindicados del acreedor si los ha consumido de buena fe según dice el artículo, entendemos *acontrario sensu*, que si los ha consumido de mala fe, sí podrían ser reivindicados dichos bienes fungibles; parece ser que el legislador no consideró que la propia naturaleza de tales bienes hace imposible que el dueño de los mismos aporte cualquier clase de

prueba tendiente a probar la mala fe del acreedor ya que son prácticamente imposibles de individualizar e identificar, además omitió lo que en otro principio de buena fe había previsto, nos referimos al caso de posesión de buena fe que prevé el numeral 800 del Código. Que ya hemos analizado con anterioridad.

“Artículo 800. La moneda y los títulos al portador no pueden ser reivindicados del adquirente de buena fe, aunque el poseedor haya sido desposeído de ellos contra su voluntad.”

Lo dicho en aquél momento se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertase

### G. EVICCIÓN Y SANEAMIENTO.

La siguiente institución que analizaremos será precisamente la Evicción y el Saneamiento, veremos los supuestos en que la buena o mala fe interviene, trataremos de resumir dichos supuestos y poner un ejemplo que nos ayude a entenderlos.

Por ahora debemos recordar de manera rápida que se entiende como saneamiento para el caso de evicción a la situación de un acreedor que, por consecuencia de un acto jurídico, está legitimado a recibir la propiedad (o cualquier otro derecho real) de su deudor y un tercero alega frente a él un mejor derecho y anterior al suyo, y triunfa en juicio, haciéndole perder parcial o totalmente dicho derecho. Parte de la doctrina nacional afirma que únicamente puede existir evicción en tratándose de enajenaciones, es decir, en aquellos actos jurídicos en los que exista un enajenante y un adquirente. Está definida en el artículo 2119. Recordemos también que existen dos tipos de evicción: la total y la parcial. En la total el adquirente se ve privado de toda la cosa que supuestamente adquirió. En la parcial el adquirente se ve privado sólo de una parte de la cosa objeto de la enajenación, la evicción parcial puede a su vez ser de dos tipos: que al adquirente se le prive solamente de una parte de la cosa o bien que de varias partes de ellas, al efecto pueden verse los artículos 2134 y 2135. Por regla general la evicción es total, solamente bajo disposición expresa de la ley será parcial.

De ésta manera llegamos al artículo 2122 que es el primer supuesto en que interviene la buena fe o mejor dicho la mala fe, transcribimos ahora el citado artículo.

*“Artículo 2122. Es nulo todo pacto que exima al que enajena de responder por la evicción, siempre que hubiere mala fe de parte suya.”*

Decíamos anteriormente que parte de la doctrina concluye que la evicción únicamente puede darse en tratándose de enajenaciones, congruente con ello, el artículo 2121 permite que sean las partes quienes de común acuerdo estipulen sobre los efectos de la evicción al grado de que pueden pactar que no se encuentre presente en su contrato, esto no quiere decir que quien adquiera no pueda sufrir evicción sino que quien enajena no tendrá obligación de responder de ella. Sin embargo que quien enajena y renuncia a responder totalmente de la evicción pueda hacerlo con buena fe, pues si renuncia al cumplimiento de entregar la cosa objeto del contrato libre de evicción, es porque muy probablemente no lo este, en tal sentido debería de advertírsele a quien adquiere y éste asumir dicho riesgo incluso mediante enajenación de derechos litigiosos. De cualquier forma el artículo 2123 da las reglas para este tipo de renunciaciones e impone para el caso de que el adquirente declare que conocía al momento de la adquisición la posible evicción y aún así decidió liberar a su enajenante del caso de saneamiento. De manera natural dijimos que el adquirente debe declarar que conoce sobre la posible evicción del objeto que adquiere, ya que en nuestra opinión es la única forma de demostrar que el enajenante actúa de buena fe.

A continuación vemos los artículos 2126, 2127 y 2129 que se refieren a casos en que la buena o mala fe adquiere un papel trascendental para ésta institución.

*“Artículo 2126. Si el que enajenó hubiera procedido de buena fe, estará obligado a entregar al que sufrió la evicción.*

*I. El precio íntegro que recibió por la cosa;*

*II. Los gastos causados en el contrato, si fueren satisfechos por el adquirente;*

*III. Los causados en el pleito de evicción y en el de saneamiento;*

*IV. El valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el vencedor satisfaga su importe.*

*Artículo 2127. Si el que enajena hubiere procedido de mala fe, tendrá las obligaciones que expresa el artículo anterior, con las agravaciones siguientes:*

*I. Devolverá, a elección del adquirente, el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción;*

*II. Satisfará al adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa;*

*III. Pagará los daños y perjuicios.*

*Artículo 2129. Si el que enajena y el que adquiere proceden de mala fe, no tendrá el segundo, en ningún caso, derecho al saneamiento ni a indemnización de ninguna especie.”*

De lo anterior podemos ver claramente que la forma de indemnizar es diametralmente distinta para el adquirente que procede de mala fe. Empero, el artículo 2129 rompe con toda lógica liberando del castigo del mal actuar al enajenante y dejando con toda la carga al adquirente en mi opinión debió haber hecho perder los beneficios del adquirente, hacer pagar la indemnización al enajenante conforme al artículo 2127, pero a éste debió haberle hecho obligatorio cuando menos las fracciones I y la mitad de la fracción II del citado artículo, y de ésta manera ser congruente con los otros casos que hemos analizado de mala fe de ambas partes, dejando a salvo los derechos del tercero y repartiendo las cargas en proporción a lo que cada uno aportó al contrato sufriendo en consecuencia sus respectivas pérdidas.

Considerando lo anterior, tomando en cuenta los supuestos que se regulan en el artículo 198 fracción II para el caso de la Liquidación de la Sociedad Conyugal y el artículo 903 referente al caso Accesión Artificial.

Mención especial requiere el artículo 2128 que equipara un caso de mala fe, aunque no se encuentra expresamente dicho como en todos los artículos hasta ahora analizados en éste trabajo.

*“Artículo 2128. Si el que enajena no sale sin justa causa al pleito de evicción, en tiempo hábil, o si no rinde prueba alguna o no alega, queda obligado al saneamiento en los términos del artículo anterior.”*

El artículo anterior es decir el 2127 determina la forma en la que ha de indemnizar el enajenante que proceda de mala fe según veíamos anteriormente.

En todo caso, se entiende por buena fe el que el enajenante tenga la convicción de tener legitimación para enajenar la cosa objeto del contrato, y por mala fe que éste sepa que la cosa le es ajena.

Para mejor entender los anteriores supuestos veamos un ejemplo:

Supongamos que una persona enajena en contrato privado un bien inmueble que le es ajeno y en el mismo se libera de responder para el caso de evicción sin que conste la declaración de que hablábamos anteriormente, al margen de la nulidad relativa a la que estará atentada la transmisión por no haberse otorgado en la forma prevenida por la ley, ese pacto será nulo según veíamos, es vencido en juicio y condenado por su mala fe a indemnizar conforme a lo establecido en el artículo 2127, aunque no es el objetivo del presente trabajo ver la parte procesal debemos dejar claro que en éste caso existirán cuando menos dos juicios, el primero de la evicción donde el dueño del bien vencerá al adquirente y le obligará a devolverle el mismo y el segundo que es propiamente el del saneamiento donde el adquirente exigirá a su enajenante el pago de la indemnización por haber sufrido la evicción y aquí será donde el aspecto de la buena y mala fe tendrá un valor trascendental.

## H. SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS.

Dentro del mismo capítulo que venimos analizando, se encuentra otro caso de saneamiento, este es el caso de responder por los Vicios Ocultos, se entiende

por tal "...la responsabilidad a cargo del enajenante respecto del adquirente por haber enajenado una cosa que presenta defectos de tal naturaleza que no le permite a éste último tener una posesión útil de la cosa."<sup>124</sup> Debemos recordar que para que los vicios ocultos puedan tener lugar, en primer término se requiere, que se trate de contratos conmutativos, así puede verse en el artículo 2142. Ahora bien la responsabilidad del enajenante dependerá de su proceder ya sea de buena o de mala fe. Al respecto veremos los artículos 2145, 2147 y 2148; son casos en que no está expresamente regulado por el Código la buena o mala fe, sin embargo, puede deducirse del sentir del texto y el análisis propio de la figura. Que se refieren a ese principio.

Para el caso de que actúe de buena fe:

"Artículo 2148. Si el enajenante no conocía los vicios, solamente deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato, en el caso de que el adquirente los haya pagado".

Para el caso de que actúe de mala fe:

"Artículo 2145. Si se probare que el enajenante conocía los defectos ocultos de la cosa y no los manifestó al adquirente, tendrá éste la misma facultad que le concede el artículo anterior, debiendo, además, ser indemnizado de los daños y perjuicios si prefiere la rescisión.

Artículo 2147. Si la cosa enajenada pereciere o mudare de naturaleza a consecuencia de los vicios que tenía, y eran conocidos del enajenante, éste sufrirá la pérdida y deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato con los daños y perjuicios.

El artículo que sí contiene una disposición expresa sobre la mala fe es el artículo 2158.

---

<sup>124</sup>*Ibidem*, p. 461.

*“Artículo 2158. Las partes pueden restringir, renunciar o ampliar su responsabilidad por los vicios redhibitorios, siempre que no haya mala fe”.*

Lo dicho para el artículo 2122 en el caso de evicción le es aplicable para el artículo antes transcrito. Ya que de igual forma resulta casi imposible que alguien de buena fe restrinja o renuncie su responsabilidad por vicios ocultos de manera parcial o absoluta.

## I. FRAUDE DE ACREEDORES.

La siguiente institución que se analizará será la llamada Acción Pauliana o Reivindicatoria, ésta se encuentra reglamentada dentro del capítulo denominado “De los actos celebrados en Fraude de Acreedores”. Su origen se remonta hasta el Derecho Romano, con el pretor Paulo donde ya conocían la figura.

Recordemos brevemente, que si un deudor celebra un contrato, o en general un acto del que resulta su insolvencia perjudicando a su acreedor, éste puede pedir la rescisión o anulación de ese acto. Así se lee de los artículos que enseguida revisaremos en los que veremos que la buena fe o mala fe jugará un papel decisivo dentro de las consecuencias de la figura.

Las condiciones que deben verificarse para que los acreedores puedan hacer rescindir un acto practicado en su perjuicio son diversas, según se trate de actos celebrados a título oneroso o a título gratuito. Sin embargo hay condiciones comunes que trataremos ahora.

Según Borja Soriano, estas son las reglas comunes:

- “1. El acto debe celebrarse por el deudor o bien por su representante.
2. El acto debe ser no simplemente material, sino jurídico, supuesto que está sujeto a ser rescindido o anulado.
3. El acto debe celebrarse realmente, es decir, no debe ser simulado porque entonces no se trata de un caso de acción paulina sino de otra figura denominada simulación de los actos jurídicos en fraude de acreedores.
4. El acto debe tener por efecto la disminución del patrimonio del deudor.

5. El acto debe ser causa de la insolvencia del deudor, insolvencia que constituye un perjuicio para el acreedor.”<sup>125</sup>

Ahora bien, cuando el acto es oneroso, la nulidad sólo podrá tener lugar cuando haya mala fe tanto por parte del deudor como del tercero que contrató con él. Así se ve de la lectura de los siguientes artículos.

*“Artículo 2164. Si el acto fuere oneroso, la nulidad sólo podrá tener lugar en el caso y términos que expresa el artículo anterior, cuando haya mala fe, tanto por parte del deudor, como del tercero que contrató con él.*

*Artículo 2166. Hay insolvencia cuando la suma de los bienes y créditos del deudor, estimados en su justo precio, no iguala al importe de sus deudas. La mala fe, en este caso, consiste en el conocimiento de ese déficit.”*

“La mala fe del tercero, consiste evidentemente, en saber que el deudor enajenante esta insolvente o quedará insolvente por efecto del proyectado acto o contrato. No basta sin embargo que el tercero sepa tan solo que su enajenante tiene deudas; es preciso que conozca el estado de insolvencia del mismo enajenante.”<sup>126</sup>

Del otro lado podemos encontrar que el tercero con quien se contrate actúe de buena fe, justo es, que esos actos produzcan sus debidos efectos porque el engañado no debe quedar perjudicado en sus derechos por fraude en el que no tiene parte. Más aún, el propio deudor puede tener buena fe, porque puede enajenar las propiedades sin la conciencia de perjudicar con ello a sus acreedores.

Cuando el acto es gratuito, no importará si el deudor y el tercero tienen buena o mala fe, al final la nulidad del acto operará sin importar lo anterior. Según el autor que venimos citando lo anterior se da en respeto al principio jurídico que dicta “cuando haya conflicto de derechos la controversia se decidirá a favor del

---

<sup>125</sup>Borja Soriano, Manuel, *Teoría General de las Obligaciones* 10ª ed., Porrúa, México, 1985, p531

<sup>126</sup>*Ibidem*, p. 537

que trate de evitarse perjuicios y no a favor del que pretenda obtener lucro.”<sup>127</sup> así puede verse del artículo siguiente:

*“Artículo 2165. Si el acto fuere gratuito, tendrá lugar la nulidad aun cuando haya habido buena fe por parte de ambos contratantes.”*

Por su parte el artículo 2167 dispone lo que sigue:

*“Artículo 2167. La acción concedida al acreedor, en los artículos anteriores, contra el primer adquirente, no procede contra tercer poseedor, sino cuando éste ha adquirido de mala fe.”*

El supuesto anterior se refiere al caso en el que el deudor, en perjuicio de su acreedor, enajena bienes a una persona la cual, a su vez los transmite a un tercero. Para que el acreedor pueda ejercitar la acción pauliana contra este sub-adquirente (el Código lo llama tercer poseedor) se requerirá:

1. Que el acreedor tenga la acción contra el primer adquirente, dándose aquí la reglas que ya hemos analizado para los actos gratuitos y los onerosos; y
2. Que el sub-adquirente haya procedido con mala fe.

Finalmente los artículos 2168 y 2169 disponen:

*“Artículo 2168. Revocado el acto fraudulento del deudor, si hubiere habido enajenación de propiedades, éstas se devolverán por el que los adquirió de mala fe, con todos sus frutos.*

*Artículo 2169. El que hubiere adquirido de mala fe las cosas enajenadas en fraude de los acreedores, deberá indemnizar a éstos de los daños y perjuicios, cuando la cosa hubiere pasado a un adquirente de buena fe, o cuando se hubiere perdido.”*

Como se ve se castiga al adquirente de mala fe, obligándolo a devolver a los acreedores con todos sus frutos el objeto de la enajenación. Y si los

---

<sup>127</sup> *Idem.*

retransmitió a un tercero (sub-adquirente) que ha tenido buena fe, deberá indemnizar los daños y perjuicios que les haya ocasionado a éstos, pues no podrán recuperarlo de aquél por su buena fe.

Solamente, hacemos constar que la ley olvida que la mala fe también proviene del deudor y olvida ponerle un castigo a éste, pues el texto del último artículo transcrito condena únicamente al adquirente de mala fe. Se considera sería justo que por el mal actuar de uno y otro debería imponer la pena de daños y perjuicios a ambos pues insistimos, la mala fe proviene originariamente del deudor que ha enajenado en fraude de sus acreedores.

## J. DE LA SIMULACIÓN DE LOS ACTOS JURÍDICOS.

Veámos recien la figura de la Acción Pauliana, y decíamos ahí que una de las características para que surtiera efectos es que el acto fraudulento verdaderamente se ejecutara, pues de lo contrario se estaría actualizando la figura de la Simulación de los Actos Jurídicos, misma que nos disponemos ahora a analizar.

En efecto dicta el artículo 2180 lo que debe entenderse por un acto simulado; mientras que el artículo 2181 se refiere al acto simulado parcial y al acto simulado total; de la lectura de ambos artículos tenemos que:

1. Es simulado el acto en que las partes (ambas) declaran falsamente algo que en realidad no ha pasado o bien algo que no habían convenido;
2. Dichas simulación puede ser total (absoluta) cuando la declaración nada tiene de real y;
3. Será parcial (relativa) cuando el acto se le da una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter.

Nótese de lo anterior que intrínsecamente la ley presupone la mala fe en ambos contratantes, pues de lo dicho se ve que ambas partes deben declarar falsamente. Sin embargo se carece de una regulación al respecto.

Donde si existe regulación específica es en tratándose de un tercero de buena fe que ha adquirido una cosa o derecho objeto de un acto simulado por

algún título oneroso, o bien si sobre dicho objeto se impuso algún gravamen a su favor. Así se lee del artículo 2184:

*“Artículo 2184. Luego que se anule un acto simulado, se restituirá la cosa o derecho a quien pertenezca, con sus frutos e intereses, si los hubiere; pero si la cosa o derecho ha pasado a título oneroso a un tercero de buena fe, no habrá lugar a la restitución.*

*También subsistirán los gravámenes impuestos a favor de tercero de buena fe.”*

Ejemplificaremos lo anterior; pensando que dos personas declaran falsamente sobre la transmisión de un objeto determinado, siendo aquella una compraventa real, deciden protocolizarla como donación para evitar algún impuesto o contribución determinada; ante el fedatario respectivo declaran que ha sido una donación y así lo hace constar; tiempo después el adquirente de aquel bien decide enajenarlo a un tercero pero esta vez si hace la transmisión de manera correcta y declara la verdad al fedatario quien la protocolización como una verdadera compraventa esta segunda transmisión.

Del anterior ejemplo podemos ver que se trata de una simulación relativa pues el acto sólo se declaró falsamente para ocultar su verdadera naturaleza, sin embargo, verdaderamente existió aquella transmisión, al ser la causa de la simulación un acto en perjuicio de la Hacienda Pública el Ministerio Público ejercita la acción de nulidad que le concede el artículo 2183. Se declarará nula la donación, pero no se podrá restituir la cosa del tercer adquirente de buena fe, por lo que quedarán a salvo sus derechos precisamente por su buen actuar. Al no haber actuado en la primera simulación.

#### K. DE LA INEXISTENCIA Y DE LA NULIDAD.

El último artículo que revisaremos antes de entrar al análisis de los contratos en particular es el artículo 2242 que dispone:

*“Artículo 2242. Todos los derechos reales o personal es transmitidos a terceros sobre un inmueble, por una persona que ha llegado a ser propietario de él en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual mientras que no se cumpla la prescripción, observándose lo dispuesto para los terceros adquirentes de buena fe.”*

Recordemos que la nulidad de los dos actos puede ser de dos maneras:

1. Absolutas, siendo estas inconfirmables, imprescriptibles y objeto de reclamo por cualquier persona y;
2. Relativa siendo confirmable, prescriptible y pudiendo reclamarla únicamente los interesados.

Siguiendo la teoría francesa sobre las nulidades sabemos que la relatividad o el absolutismo dependerá según el caso de si atenta contra los elementos del acto o contra sus requisitos.

El artículo antes transcrito dispone que del bien inmueble o cualquier derecho real sobre éste que ha adquirido por virtud de un acto anulado, puede reclamarlo directamente del poseedor actual en tanto no se prescriba la acción, el plazo para dicha prescripción dependerá sobre la causa de la nulidad.

De lo visto anteriormente se desprende lógicamente que se refiere a nulidad relativa, pues de lo contrario dicho plazo no existiría en tratándose de nulidad absoluta.

Ahora bien, la buena fe en este artículo se refiere a la del tercero registral del que una vez más postergamos su estudio para la parte de Registro Público.

## L. DE LAS DIVERSAS ESPECIES DE LOS CONTRATOS.

### L.I. DE LOS CONTRATOS PREPARATORIOS. LA PROMESA.

Sánchez Medal define a la promesa como: “El contrato preparatorio por el que una o las dos partes se obligan a celebrar, dentro de un cierto plazo, un

contrato futuro, cuyos elementos esenciales se determinan al efecto por escrito”.

128

Recordemos los elementos personales de éste tipo de contratos, aquél que se obliga en la promesa a celebrar el contrato futuro es llamado promitente y se le agrega el nombre del respectivo contratante en el contrato definitivo (por ejemplo, promitente comprador, promitente arrendatario, etc.) a la otra parte se le denomina beneficiario o promisario y, cuando ambas partes se obligan recíprocamente a celebrar el contrato futuro, o sea la promesa es bilateral, las dos partes se llaman promitentes.

Fue hasta el Código de 1928 cuando en nuestro país se reglamentó de manera general al contrato de promesa, los anteriores (es decir los de 1870 y 1884) únicamente expresaban la promesa de venta, razón por la cual la disposición que veremos a continuación (artículo 2247) no tiene antecedentes en las citadas leyes.

Tal como nos lo explica Zamora y Valencia, éste tipo de contratos no satisfacen los objetivos de las partes con su celebración, es pues, sólo una forma de obligarse para un futuro o como el propio autor lo expresa, un paliativo por no poder, dadas las circunstancias de las partes, celebrar hoy el contrato prometido. Ahora bien, respecto a las características especiales de estos contratos el referido autor señala lo siguiente:

“Las particularidades que diferencian a este contrato de cualquier otro son:

1. El contrato de promesa tiene una función jurídica y no económica. A través de él, sólo se origina el derecho personal consistente en la creación de una obligación y por lo tanto no crea derechos reales ni genera efectos traslativos o hace referencia a la utilización de servicios.
2. Este contrato sólo produce el efecto de generar una obligación de hacer. El objeto del contrato es la conducta manifestada como una prestación, un hacer y nunca como un dar o un no hacer; y
3. La obligación de hacer que se genera siempre y únicamente será la de celebrar un contrato determinado en cierto tiempo y por lo tanto, para

---

<sup>128</sup> Sanchez Medal, Ramon, *op cit.* nota 109, p. 70

satisfacer en última instancia la voluntad de las partes, deberán éstas celebrar a futuro el contrato determinado a que se han obligado.”<sup>129</sup>

De acuerdo al artículo 2244, la promesa de contrato puede ser unilateral o bilateral. Será unilateral cuando una sola parte se obliga a celebrar el contrato futuro y será bilateral cuando quedan obligadas ambas partes. Para su mejor comprensión imaginemos que una persona se compromete con otra a venderle su automóvil en una cantidad de dinero determinada misma que respetará durante todo un año, la otra persona manifiesta estar conforme con la oferta pero no se obliga a la compra del vehículo. Pensemos ahora que la misma persona ofrece el mismo auto, al mismo precio y por el mismo tiempo, la contraparte manifiesta igualmente su consentimiento con la oferta y se obliga a comprar el automóvil dentro del plazo de un año. De acuerdo a los ejemplos dados el primero será un contrato de promesa unilateral y el segundo un contrato de promesa bilateral.

La regulación de la buena fe dentro del contrato de promesa se da en el artículo 2247, que a continuación se transcribe:

*“Artículo 2247. Si el promitente rehúsa firmar los documentos necesarios para dar forma legal al contrato concertado, en su rebeldía los firmará el juez, salvo el caso de que la cosa ofrecida haya pasado por título oneroso a la propiedad de tercero de buena fe, pues entonces la promesa quedará sin efecto, siendo responsable el que la hizo de todos los daños y perjuicios que se hayan originado a la otra parte.”*

Como decíamos anteriormente, el contrato de promesa únicamente genera una obligación de hacer<sup>130</sup> y es precisamente la de celebrar el contrato futuro,

---

<sup>129</sup> Zamora y Valencia, Miguel Angel, *op cit.*, nota 111, p. 42.

<sup>130</sup> Aunque no de manera absoluta, Miguel Ángel Zamora y Valencia en una nota al pie de página en su obra comenta lo siguiente: “Un contrato de promesa, sin desnaturalizarse, puede llegar a originar una obligación de dar o de hacer diversa a la de celebrar el contrato prometido, siempre que el contenido de esa obligación no sea el contenido, ni parte de él (objeto mediato) de la obligación que puede llegar a originarse si se celebra el contrato definitivo. Ejemplo: En un contrato de promesa, una persona puede obligarse a celebrar un contrato de compraventa como vendedor y a cambio de esa obligación que contrae, la otra parte se obliga a

también comentábamos que puede ser unilateral o bilateral según se obliguen las partes o sólo una, pues bien, como se ve de la lectura del artículo antes transcrito, se faculta al beneficiario a exigir judicialmente el cumplimiento de esa obligación de hacer a su promitente, el juez deberá declararlo rebelde y firmar el contrato definitivo por aquél. No obstante ello, si el bien objeto de la promesa ha sido enajenado a título oneroso a un tercero ajeno a la relación de promesa, ésta quedará sin efectos y deberá el promitente que ha faltado a su promesa pagar todos los daños y perjuicios que le cause a su beneficiario por su incumplimiento. En ese sentido quien es ajeno al contrato actuará siempre de buena fe y el promitente actuará siempre de mala fe, por ello recibe sanción por parte de la ley.

Dicho de otra forma, la mala fe del promitente siempre se presume y no acepta prueba en contrario, es lógica la anterior afirmación pues deberá mantener su obligación durante todo el tiempo que ha acordado con su beneficiario, lo que parece ilógico desde mi perspectiva es que lo limite únicamente a las transmisiones onerosas, es decir, si alguien se compromete como ejemplificábamos anteriormente a vender a otro un automóvil en un precio determinado que respetará durante el plazo de un año y el otro se compromete igualmente con la compra del vehículo en la cantidad y en el plazo pactados; luego entonces ambos promitentes deberán respetar y cumplir con sus obligaciones. ¿Por qué se faculta al promitente vendedor a no cumplir con su obligación sin castigo alguno si lo transmite por ejemplo en una donación? Lo anterior toma mayor fuerza si tomamos en cuenta que el contrato de promesa sirve precisamente porque en el momento propio de su celebración las partes no se encuentran en posibilidad de realizar el contrato futuro, en el ejemplo, pensemos que el comprador no tiene dinero suficiente para comprarlo, pero estima que en el plazo lo tendrá o bien es el vendedor quien no quiere vender sino pasado dicho plazo. Es evidente que ambos casos, se producen daños y perjuicios al beneficiario y que sólo serán resarcidos si se da el elemento de onerosidad que comentábamos.

---

pagar cierta cantidad de dinero, que en ningún caso se considerará como parte del precio, si llega a celebrarse la compraventa”.

## L.II. DE LA COMPRAVENTA.

Zamora y Valencia enseña que el “contrato de compraventa es aquel por virtud del cual una persona llamada vendedor se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho, a la otra parte contratante, llamada comprador, quien como contraprestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, y que produce el efecto traslativo de dominio respecto de los bienes que sean materia del contrato”.<sup>131</sup>

No haremos aquí un estudio de este contrato, únicamente nos limitaremos a recordar que el objeto directo del contrato de compraventa es la conducta de los contratantes, manifestada como una prestación de hacer, consistente en entregar un bien o documentar la titularidad de un derecho y en pagar un precio cierto y en dinero como contraprestación; y el objeto indirecto es la cosa y el precio, como contenido de tal conducta. Al efecto, debe analizarse el objeto desde un punto de vista doble: el del comprador y el del vendedor.

De esta manera entendemos que el vendedor puede tener por objeto indirecto de su contrato únicamente lo que integra su patrimonio, de lo contrario estaríamos en presencia de la venta de cosa ajena, estrictamente prohibida por la ley en el artículo 2269 y que se ve reflejada en la primera disposición que analizaremos para nuestro trabajo en éste contrato, ahora se transcribe:

*“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.”*

Podemos ver que la compraventa sería nula, pero encontramos distintas consecuencias para dictar su nulidad respecto a la buena fe. Por un lado se castigará al vendedor que celebre una compraventa con contenido que sabe no le

---

<sup>131</sup> *Ibidem*, p. 70

es propio pagando los daños y perjuicios al comprador. Y por otro lado se refiere al tercero de buena fe registral que será aquel con quien celebre la compraventa.

No debemos olvidar que según el artículo 2271 el contrato de compraventa no será nulo si antes de que el comprador sufra la evicción el vendedor adquiere por cualquier título legítimo el bien materia de la compraventa. De esta manera ¿se subsana su mala fe y por lo tanto queda impune su mal actuar? Consideramos que debería el Código dar algún castigo al vendedor aún en ese supuesto, pues su mala fe no debería quedar sin consecuencias.

La siguiente disposición se refiere a la modalidad de la compraventa en abonos, recordemos que en principio la obligación del comprador es la de pagar el precio del bien o el derecho cuando se hace la entrega del mismo, pero puede pactarse también que no sea así, sino que se faculte al comprador a pagar total o parcialmente el precio en cierto tiempo, mediante entregas parciales. La siguiente disposición que veremos será el artículo 2310 que se refiere precisamente a lo comentado.

*“Artículo 2310. La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:*

*I. Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.*

*II. Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula rescisoria, de que habla contra terceros si se inscribió en el Registro Público.*

*III. Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero esa cláusula no*

*producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes a que esta fracción se refiere.”*

Si el bien objeto de la compraventa en abonos es un bien inmueble no produce ninguna confusión, pues en todo caso la falta de pago de alguna parcialidad producirá la rescisión del contrato lo que se debe pactar en la escritura pública que lo formalice, y mandarse a inscribir al Registro Público de la Propiedad, por lo que si un tercero llegase a adquirir el bien que no se ha terminado de pagar sufrirá la rescisión del contrato y por tanto de evicción, lo que no podrá ser atacado en juicio.

El problema se presenta cuando se refiere a bienes muebles pues aun cuando sean susceptibles de identificación indubitable como dice el artículo transcrito, no podrán inscribirse en el Registro Público, ya que por reformas recientes en esa materia se eliminó el llamado folio mobiliario que se refería precisamente a los bienes muebles susceptibles de identificación indubitable, peor aun si no son identificables pues no podrá entonces pactarse la clausula rescisoria con eficacia; pues en todo momento estará latente la venta de ese bien sin poder el vendedor primigenio tener la posibilidad de reclamarle por evicción.

El artículo antes transcrito como puede verse no se refiere a la buena o mala fe según venimos viendo se regula en las instituciones civiles, si no al tercero de buena fe registral que veremos poco más adelante.

### L.III. DE LA PERMUTA.

Para Treviño García el contrato de permuta “Es aquel por virtud del cual una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa a cambio de otra que a su vez recibe en propiedad”.<sup>132</sup> Le son aplicables las mismas reglas que se refieren a la compraventa en tanto no se opongan a la propia regulación especial según el artículo 2331.

---

<sup>132</sup>Treviño García, Ricardo, *Los contratos Civiles y sus generalidades*, 6ª ed., México, McGraw-Hill, 2002, p. 169.

Precisamente al estudiar el artículo 2270 dentro de la compraventa (venta de cosa ajena) decíamos que en principio no es dable hacerlo y que de hecho se castigaría al vendedor que actuara con mala fe, pero deberá acudir al órgano jurisdiccional para que declare la nulidad, en tanto, el contrato de compraventa surtirá todos los efectos jurídicos, mismos que se destruirán con la sentencia de nulidad. En cambio, el artículo 2328 permite al permutante devolver la cosa ajena que ha recibido sin necesidad de entregar él la que había prometido, lo que evidencia una importante diferencia respecto a las mencionadas reglas en la compraventa.

La otra gran particularidad del contrato de permuta la vemos en tratándose de evicción, donde la buena fe del tercero se verá en el artículo 2330 que analizaremos.

*“Artículo 2330. Lo dispuesto en el artículo anterior no perjudica los derechos que a título oneroso haya adquirido un tercero de buena fe sobre la cosa que reclame el que sufrió la evicción”.*

El artículo 2329 dispone:

*“Artículo 2329. El permutante que sufra evicción de la cosa que recibió en cambio, podrá reivindicar la que dio, si se halla aún en poder del otro permutante, o exigir su valor o el valor de la cosa que se le hubiere dado a cambio, con el pago de daños y perjuicios”.*

Como se veía en su oportunidad al analizar los artículos 2125, 2126 y 2127 en tratándose de evicción, decíamos que si el enajenante obró de buena fe, el adquirente tenía derecho al precio que pagó con motivo de la enajenación, los gastos del contrato, los gastos del juicio de evicción, y las mejoras útiles y las necesarias que hubiere realizado en la cosa. Mientras que si el enajenante hubiese procedido con mala fe, el adquirente tenía derecho, además de las prestaciones antes dichas, a elegir el precio de la cosa al tiempo de la enajenación o bien al que tuviere al momento en que se hubiese presentado la evicción y al pago de las mejoras voluntarias o de mero placer más los daños y perjuicios

ocasionados, decíamos pues que el castigo era severo para el enajenante de mala fe.

En los artículos antes transcritos vemos que tratándose de permuta el castigo es mucho menor, pues únicamente se restituye el precio si la cosa ha pasado a poder de un tercero que hubiere actuado de buena fe y además que éste haya adquirido a título oneroso.

#### L.IV. DEL ARRENDAMIENTO.

Para Zamora y Valencia es: “El contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto”.<sup>133</sup>

Como hemos hecho con los anteriores contratos sólo veremos lo que nos importa para efectos de éste trabajo, pues hacer un estudio más detallado sería más de lo que pretendemos, la mala fe se ve en éste contrato en el arrendador que impide el uso de la cosa arrendada al arrendatario recordando que una de las principales obligaciones del arrendador es precisamente la de permitir el libre uso del bien a su arrendatario véase el artículo 2412. Lo anterior se fundamenta del artículo siguiente:

*“Artículo 2434. Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios”.*

El artículo 2431 dispone:

*“Artículo 2431. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el*

---

<sup>133</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *op cit*, nota 111, p. 103.

*impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato”.*

Recordemos que según el artículo 2412 el arrendador está obligado a permitir y garantizar el uso de la cosa al arrendatario y son derechos del arrendatario en caso de que se le impida el uso total del inmueble por causa de evicción el no pagar la rentas mientras dure el impedimento y si el mismo dura más de 2 meses podrá pedir la rescisión del arrendamiento más el pago de los daños y perjuicios que se hayan ocasionado por la mala fe del arrendador.

En cambio, si sólo se le impide el uso parcial de la cosa, podrá pedir la reducción equivalente de la renta a juicio de peritos o la rescisión del contrato si dura más de 2 meses el impedimento. Sin calificar aquí la buena o mala fe con que pudo haber actuado su arrendador. Lo anterior se puede ver en el artículo 2432.

La mala fe del arrendador consiste en este caso en ocultarle a su arrendatario la evicción del predio que renta y que le impide poseer. Las mismas conclusiones a que llegamos al analizar la evicción en forma general le son aplicables al arrendamiento.

## V. EN EL DEPÓSITO.

Sánchez Medaldefine al depósito como:“Un contrato por el que el depositario se obliga hacia el depositante a recibir una cosa mueble o inmueble que éste le confía, y a guardarla para restituirla individualmente cuando la pida el depositante”.<sup>134</sup>

En éste contrato como recordamos se requiere que la obligación de custodia sea la principal, porque en otros contratos como la compraventa, el arrendamiento, la prenda y algunos otros, el deber de custodia es secundario respecto a otras obligaciones principales como la entrega propia de la cosa.

---

<sup>134</sup> Sánchez Medal, Ramón, *op cit.*, nota 109, p. 100.

Veremos a continuación el artículo 2521 que es el único caso dentro de este contrato en que la buena fe interviene. Pero antes debemos recordar que los elementos personales que intervienen en el mismo son depositante y depositario, y como excepción a las reglas generales del contrato, ninguna de ellas requiere la capacidad general para contratar, así se ve de la lectura del artículo 2519. Aunque sea declarada la nulidad por la propia falta de capacidad referida en el depositario, al oponerla deberá cumplir con sus obligaciones y devolver la cosa que recibió pero únicamente estará obligado al pago de daños y perjuicios si ha procedido con mala fe y la incapacidad no es absoluta en caso contrario, es decir, que la incapacidad sea absoluta aún si ha procedido con mala fe no podrá ser condenado al pago de los daños y perjuicios.

*“Artículo 2521. Cuando la incapacidad no fuere absoluta, podrá el depositario ser condenado al pago de daños y perjuicios, si hubiere procedido con dolo o mala fe.”*

#### L.VI. EN EL MANDATO.

El artículo 2546 del Código Civil para el Distrito Federal define al contrato de mandato como el contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga.

El contrato de mandato debe otorgarse en la forma que determina el artículo 2556 a saber, si el interés del negocio para el cual se confiere el mandato tiene un valor superior a cincuenta veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, pero no excede del equivalente a mil veces ese salario mínimo, el poder debe otorgarse en carta poder o en escrito firmado ante dos testigos, asimismo deberá otorgarse en escritura pública a o ratificarse las firmas ante notario público o autoridad judicial o administrativa correspondiente, si la cuantía del negocio es superior al equivalente a mil veces el salario mínimo citado, si se trata de un mandato general o si el negocio para el cual se otorgue exige la forma de escritura pública debe otorgarse ante notario público. De no otorgarse en la forma que corresponda según el caso, se tendrá como pena la nulidad del mismo. Pero quien contrate con el mandatario que tiene un mandato atentado de nulidad

si procede de buena fe dejará a salvo las obligaciones contraídas con aquel. Así se lee del artículo 2557.

*“Artículo 2557. La omisión de los requisitos establecidos en los artículos que preceden, anula el mandato, y sólo deja subsistentes las obligaciones contraídas entre el tercero que haya procedido de buena fe y el mandatario, como si éste hubiese obrado en negocio propio.”*

Empero, si procede con mala fe aquél tercero, no tendrá derecho de reclamar la falta de forma en el contrato.

*“Artículo 2558. Si el mandante, el mandatario y el que haya tratado con éste, proceden de mala fe, ninguno de ellos tendrá derecho de hacer valer la falta de forma del mandato”.*

Para el caso de que quienes celebran el contrato de mandato, es decir mandante y mandatario, únicamente se menciona que ambos pueden proceder de mala fe, lo que se aleja de la realidad, pues puede suceder que alguno de ellos proceda de mala fe y el otro de buena fe, siendo en ese sentido omiso el Código en su regulación.

Como sabemos el mandatario también puede sustituir su propio facultamiento si se le ha permitido expresamente ello por el mandante, si éste último le ha dado el nombre de la persona o personas en los que únicamente podrá delegar dicho mandato, así procederá, de lo contrario podrá designar a quien el mandataro juzgue conveniente, pero al ser una persona distinta del que el mandante designó responderá de la insolvencia o la mala fe del mandatario en quien ha delegado su facultamiento. Así se lee del artículo 2575.

*“Artículo 2575. Si se le designó la persona del substituto, no podrá nombrar a otro; si no se le designó persona, podrá nombrar a la que quiera, y en éste último caso solamente será responsable cuando la persona elegida fuere de mala fe o se hallare en notoria insolvencia”.*

En este caso no se define lo que debe entenderse por la mala fe del mandatario sustituto. Lo que genera que su aplicación sea confusa e imposible de realizar pues en todo caso ¿De qué depende esa mala fe? ¿La mala fe del sustituto debe ser para con el mandatario original o para con su mandante? Nada resuelve al respecto la ley.

Partiendo del supuesto de que el mandato se ha otorgado en la forma que determina la ley, se obliga al mandante a notificar la revocación del facultamiento a su mandatario, pudiendo quedar obligado de los actos que aquél realice con buena fe, creyéndose aún mandatario si no recibe tal notificación. En el mismo sentido se ordena al mandante a exigir la devolución del instrumento del facultamiento a su mandatario, pues no basta entonces la sola notificación, sino que debe además solicitarle que le devuelva el propio contrato, de esa manera no quedarán dudas de que los actos que realice el mandatario con posterioridad serán con mala fe.

*“Artículo 2597. Cuando se ha dado un mandato para tratar con determinada persona, el mandante debe notificar a ésta la revocación del mandato, so pena de quedar obligado por los actos del mandatario ejecutados después de la revocación, siempre que haya habido buena fe de parte de esa persona.*

*Artículo 2598. El mandante puede exigir la devolución del instrumento o escrito en que conste el mandato, y todos los documentos relativos al negocio o negocios que tuvo a su cargo el mandatario.*

*El mandante que descuide exigir los documentos que acrediten los poderes del mandatario, responde de los daños que puedan resultar por esa causa a terceros de buena fe.”*

## L.VII. DEL JUEGO Y LA APUESTA.

Ninguno de los Códigos Civiles mexicanos da una definición de éste tipo de contratos, deja a la doctrina la tarea mencionada. Al respecto Sánchez Medal comenta:

“Puede definirse el juego con apuestas como el contrato aleatorio por el que las dos partes prometen y se obligan recíprocamente a pagar la una a la otra una determinada prestación en caso de que se realice un hecho incierto, del cual depende que unas de las partes gane y la otra pierda dicha prestación. El hecho puede depender de la sola destreza o habilidad del hombre, del azar, o de uno y otro factor conjuntamente”.<sup>135</sup>

Por su parte Zamora y Valencia los define así:

“Son aquellos por virtud de los cuales una de las partes se obliga hacia la otra a dar una cosa o a prestar un servicio si se realiza un hecho (situación futura) o si se prueba un acontecimiento (situación pretérita) ignorado por ambos, y para el caso de que no se realice el hecho o pierda el acontecimiento, la segunda queda obligada para con la primera a la misma o a equivalente prestación”.<sup>136</sup>

No es el objetivo dar más definiciones ni hacer un estudio mayor, lo que interesa a este trabajo es analizar el supuesto que dentro de éste contrato se regula y que es el artículo 2770 que a continuación se transcribe. No sin antes hacer la aclaración que dentro de estos contratos se diferencian dos especies, los juegos, apuestas permitidos por la ley; y los juegos y apuestas prohibidos por la ley.

*“Artículo 2770. Si a una obligación de juego o apuesta prohibidos se le hubiere dado la forma de título a la orden o al portador, el suscriptor debe pagarla al portador de buena fe; pero tendrá el derecho que le concede el artículo 2765”.*

El derecho a que se refiere el artículo anterior es el de pagar únicamente la mitad del valor del título y el resto darlo a la beneficencia pública.

#### L.VIII. DE LA FIANZA.

---

<sup>135</sup> Sánchez Medal, Ramón, *op cit.*, nota 109, p. 200.

<sup>136</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *op cit.*, nota 111, p. 300.

“Es aquel por virtud del cual una de las partes llamada fiador se obliga ante la otra llamada acreedor, al cumplimiento de una prestación determinada, para el caso de que un tercero, deudor de este último, no cumpla con su obligación”.<sup>137</sup>

*“Artículo 2809. Si las cartas de recomendación fuesen dadas de mala fe, afirmando falsamente la solvencia del recomendado, el que las suscriba será responsable del daño que sobreviniese a las personas a quienes se dirigen, por la insolvencia del recomendado”.*

Creemos que la disposición anterior no requiere de más explicación, únicamente deseamos recordar que el contrato de fianza es un contrato accesorio, por lo que si la obligación principal que garantiza es declarada nula, la fianza deberá seguir esa misma suerte.

#### L.IX. DE LAS TRANSACCIONES.

Es el contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones dan por terminada una controversia presente o previenen una futura (artículo 2944).

*“Artículo 2957. El descubrimiento de nuevos títulos o documentos, no es causa para anular o rescindir la transacción, si no ha habido mala fe”.*

Los títulos o documentos a que se refiere ese artículo son los que se dicen en el artículo 2956, es decir aquellos que son declarados nulos por sentencia judicial y que provocan la nulidad de la transacción, la mala fe en ese caso dependerá de que los documentos no hayan sido declarados falsos judicialmente al tiempo de realizar la transacción, si sobrevienen a la celebración del contrato no será objeto de anulación la misma.

#### IV.L.X. DEL REGISTRO PÚBLICO.

---

<sup>137</sup> *Ibidem*, p. 350.

Finalmente veremos las disposiciones que existen de buena y mala fe respecto del Registro Público de la Propiedad en el Código Civil, soslayando las disposiciones que sobre ésta institución contiene la Ley del Registro Público de la Propiedad.

El primer artículo que revisaremos es el 3009, se refiere a la figura del tercero registral de buena fe que deriva del principio registral denominado fe pública registral, por virtud del cual debemos tener por ciertos los actos y las personas que aparezcan inscritos en la referida institución.

*“Artículo 3009.- 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 perjuicio de tercero de buena fe una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho de su otorgante o de titulares anteriores en virtud de título no inscrito aún siendo válido o por causas que no resulten claramente del mismo Registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará al último adquirente cuya adquisición se haya efectuado en violación a disposiciones prohibitivas o de orden público. En cuanto a adquirentes a título gratuito, gozarán de la misma protección registral que la que tuviere su causante o transferente.*

*La buena fe se presume siempre; quien alegue lo contrario tiene la carga de la prueba”.*

Como en todas las ramas del Derecho, un serio análisis del Registro Público de la Propiedad requiere de un sistema, de bases fundamentales y principios inmutables que permitan una comprensión total de la institución del Registro.

Paralograr esto, la mayoría de los tratadistas están de acuerdo en considerar a los principios registrales como la piedra angular en el estudio sistemático del Derecho Registral. Como señala Fernández del Castillo al hablar

de los principios registrales, estos "sirven de explicación teórica y práctica de la función del Registro".<sup>138</sup>

Consideramos importante recordar ahora los principios registrales aunque sea de manera breve, y únicamente los 7 que la doctrina general acepta y que son los que importan para el presente trabajo.

1. Principio de publicidad. La *ratio* de todo registro es el de proporcionar un medio para que la sociedad, o una parte de ella, conozcan diversas situaciones en relación a actividades o actos que sus propios miembros celebran; es por ello que todo régimen de Derecho ha contado en algún momento con registros que abarcan materias mercantiles, civiles, agrarias o simplemente sociales; tal es el caso de nuestro país, que cuenta -por mencionar algunos- con el Registro Público de Minería, el Federal de Causantes, el Nacional de Valores e Intermediarios, el de Comercio e Industria, el Agrario, etcétera.

La importancia de la publicidad queda claramente expuesta por Carral y de Teresa al señalar: "Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad. El Registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del Registro y de obtener constancias relativas a los mismos".<sup>139</sup>

La publicidad registral se encuentra regulada en el Código Civil vigente para el Distrito Federal, el cual, en el artículo 3001 señala:

"Artículo 3001.- El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivadas. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así

---

<sup>138</sup>Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Derecho Registral*, 10ª ed., México, Porrúa, 2010, p. 34.

<sup>139</sup>Carral y de Teresa, Luis, *Derecho Notarial y Derecho Registral*, México, Porrúa, 1987, p 243.

como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen”.

Del precepto antes invocado podemos deducir que la publicidad existente es total y el todo social tendrá derecho a obtener información del Registro, sin necesidad de esgrimir ningún interés legítimo para ello.

2. Principio de inscripción. Inscripción desde el punto de vista genérico será aquel asiento que realice el registrador, cualquiera que sea su naturaleza.

Esta inscripción y los efectos que produce constituyen un motivo de discusión entre la doctrina y las legislaciones actuales, ya que se aceptan tres tipos de inscripción, las cuales producen efectos diferentes siendo estas corrientes las que producen efectos declarativos, efectos constitutivos y por último las que producen efectos sustantivos.

3. Principio de consentimiento. El principio de consentimiento pretende que el titular registral no se vea afectado en su esfera jurídica sin su participación; dicho de otra manera, será a través de un acto formal y expreso que se podrá cancelar o modificar un asiento registral.

El principio de consentimiento de nuestro Registro no es una manifestación de voluntad dirigida a la oficina del Registro Público, autorizando que se practique un asiento, sino que, opera en función de que solamente la persona en cuyo beneficio se haga una inscripción podrá solicitar la cancelación de la misma.

4. Principio de tracto sucesivo. Para lograr el propósito de seguridad jurídica que el sistema registral persigue, es necesario que las inscripciones en el Registro se realicen siguiendo una continuidad de los actos en el mismo asentados en virtud de que: "En el Registro se puede trazar de una a otra transmisión de propiedad la historia de un predio y de sus dueños. Este principio sigue el aforismo *nemo dat quod non habet*, o sea, dentro del Registro sólo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito".<sup>140</sup> Esto constituye el principio de tracto sucesivo.

---

<sup>140</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *op. cit.*, nota 128, p. 78.

Será necesario que, atendiendo al principio de tracto sucesivo, el título por el que se pretenda inscribir un derecho deba estar sustentado por un título anteriormente inscrito, tal y como estipula el artículo 3019 del Código Civil.

“Artículo 3019.- Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación”.

De lo expuesto, se desprende que el principio de tracto sucesivo no será necesario, como se establece en la última parte del artículo 3019, cuando se trate de la inscripción de inmatriculación. Como lo veremos poco más adelante.

5. Principio de rogación. La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes o limitaciones”.<sup>141</sup>

6. Principio de prelación. La figura de la anotación preventiva como atinadamente señala Fernández del Castillo: "es una forma de dar publicidad y seguridad a los terceros registrales".<sup>142</sup>

La más importante de las anotaciones preventivas es aquella que la doctrina suele llamar “anotación preventiva notarial” que sustentan los artículos 3015 y 3016 del Código Civil.

Estos importantes preceptos constituyen la columna vertebral del sistema de protección al tercero registral. El Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su artículo 2266, apoya el principio de prelación registral al señalar.

“Artículo 2266.- Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo anterior”.

7. Principio de calificación. En definitiva, es en el principio de prioridad donde nuestra legislación protege al tercero registral de la enorme problemática de

---

<sup>141</sup> *Ibidem* p.78

<sup>142</sup> *Ibidem* p. 73

las llamadas "dobles ventas" a través del sistema de prelación de la presentación de títulos y de anotaciones preventivas, clave para la protección del tercero registral.

Una vez recordados estos principios pasemos a ver su aplicación en el mundo fáctico.

Es mediante el estudio que el registrador hace de los títulos como se asegura que no ingresen al Registro y consecuentemente sean anotados, títulos inválidos.

Es así como, a través del estudio detallado de un abogado facultado para ello-léase registrador-, se podrá presumir la legalidad de los títulos inscritos y por lo tanto se logrará una concordancia entre la realidad y la anotación registral.

El registro debería ser un espejo de la realidad, en el deberían de coincidir las situaciones que de hecho existen llegando así el registro a su más alta finalidad.

La problemática surge cuando el mundo registral o tabular y el mundo real no coinciden, surgiendo así un conflicto en el cual no podemos concebir a la realidad jurídica como inexacta pero tampoco debemos de destruir la seguridad jurídica y el impulso al tráfico inmobiliario que el registro proporciona.

Es así como los principios de legitimidad y fe pública registral pretenden regular esta problemática.

Tanto la legitimidad como la fe pública registral se unen para formar el principio de presunción de la exactitud registral, el cual constituye piedra angular en el estudio del tercero registral.

Decíamos al inicio del presente capítulo que el artículo 3009 se sustenta en el principio de fe registral por lo que empezaremos ahora un estudio más detallado del mismo.

Si el citado titular registral dispone del derecho registrado, entonces es preciso que el registro proteja al nuevo adquirente, considerándose el contenido del registro como irrefutable y perfecto en cuanto a la adquisición.

El titular registral (aparente) realiza actos de disposición y en virtud de la legitimación extraordinaria de disposición, el tercero adquirente se ve protegido

por el registro, ya que lo registrado se califica de exacto e irrefutable, y se cuenta con una presunción *iuris et de iure*.

La *fides* pública consagra la figura del tercero registral, proporcionando seguridad jurídica y "protegiendo el tráfico y la buena fe".<sup>143</sup>

Es así como el tercero se ve protegido y no podrá ser afectado por la no inscripción de derechos en el Registro independientemente de su legal existencia en la realidad jurídica.

En síntesis; "si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve *iuris et de iure*, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral".<sup>144</sup>

Ahora abordaremos el estudio del tercero para los efectos de Registro, figura que a lo largo del presente estudio fuimos postergando para éste momento, ya se ha advertido la gran importancia que la figura del tercero registral tiene para el sistema jurídico civil.

Tercero para los efectos registrales es el titular de derechos reales que estén también inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

El concepto de tercero adquirente registral se encuentra concentrado en nuestra legislación sustantiva en el citado artículo 3009 y del análisis del mismo ordenamiento se desprenden ciertas características, que a saber son:

A) Que haya inscrito un derecho.

B) Que dicha adquisición resulte de una transmisión de quien haya aparecido como titular registral de conformidad con los datos proporcionados por el propio registro.

C) Que la adquisición se hubiese efectuado de buena fe.

D) Que la adquisición se hubiere efectuado mediante un contrato oneroso,

y;

---

<sup>143</sup>Carral y de Teresa, Luis, *op. cit.*, nota 129 p. 77.

<sup>144</sup>Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *op. cit.*, nota 128, p. 77.

E) Que el acto o contrato a través del cual se efectuó la adquisición no se hubiese otorgado o ejecutado violando la Ley.

La primera parte del mismo artículo 3009 de nuestro ordenamiento sustantivo establece que el registro protegerá los derechos adquiridos por tercero una vez inscritos.

Es a partir de esta idea que, para ostentarse como tercero adquirente registral, se deberá, como requisito mínimo, acudir al Registro Público de la Propiedad a fin de inscribir un determinado derecho, ya que el Registro no tiene obligación de proteger a aquel que no acuda al mismo, solicitando de conformidad con la legislación correspondiente, la inscripción de determinado derecho.

Para que el Registro inscriba un derecho, el mismo se cerciorará que aquel que transmita sea el titular registral, esto con base al ya estudiado principio de tracto sucesivo.

Si el presunto tercero adquirente registral, pretende obtener del Registro la inscripción de determinado derecho sin que se pueda comprobar el tracto, entonces aquél actuará y no podrá ser auxiliado por la protección de registro; independientemente de la realidad jurídica.

La tercera Sala de la Corte de Justicia ha dictado jurisprudencia en relación a la adquisición proveniente de titular registral en el siguiente sentido.

“TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE.  
(INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 3007 DEL CÓDIGO CIVIL).

Los terceros que hayan adquirido de persona que indebidamente apareciera como dueña en los asuntos del Registro no pueden alegar buena fe si no hay una sucesión de transmitentes que acredite que esa persona de quien adquirieron había a su vez adquirido de quien tenía el legítimo derecho; dado que la inscripción en el registro público, desempeña una función fundamental de publicidad conforme a la que se llena la necesidad de que haya una notificación pública y auténtica a la sociedad de la existencia de los derechos que se inscriben. La inscripción evita los fraudes y los abusos, evita la ocultación de los gravámenes, pues pone de

manifiesto la condición de los inmuebles y hace más seguros los hechos o actos jurídicos traslativos de la propiedad. La publicidad, por la inscripción, de los gravámenes en el Registro y de todos los actos traslativos de la propiedad, y de las restricciones y modificaciones de esta que limitan su valor y circulación, se halla de tal manera arreglada que, por virtud de la misma, pueda y deba conocerse la historia de cada inmueble, en lo que se refiere a todas sus mutaciones, gravámenes y desmembramientos que surjan, surge, así, el principio registral llamado de tracto sucesivo, que significa que la serie de inscripciones registrales debe de formar una cadena ininterrumpida de tal manera que la inscripción última debe derivar de la voluntad del titular que aparezca de la inscripción inmediata anterior, y ésta de la que inmediatamente le precede y así sucesivamente, consecuencia de este principio, es la prohibición legal de que los bienes raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos, aparezcan inscritos al mismo tiempo en favor de dos o más personas diversas (Artículo 3009 del Código Civil). Como se advierte, de acuerdo con el artículo 3007 del mismo código, es tercero de buena fe quien, sin intervenir en un acto o contrato, sin embargo, tiene con el relación.”<sup>145</sup>

Indica el multicitado artículo 3009, "El registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante."

Sólo el que ha adquirido confiando en el registro y acudiendo al mismo para buscar seguridad jurídica, podrá ser protegido.

Para Carral y de Teresa, la buena fe se traslada al Derecho registral con base al desconocimiento de la persona entre la realidad jurídica y la registral y en su obra establece "La buena fe está en la base de toda la teoría de la apariencia. Consiste en la ignorancia de la falta de correlación entre la situación registral y la

---

<sup>145</sup> Tesis tercera sala, Seminario Judicial de la Federación, 6ª época, volumen XXV, 4ª parte, p. 226.

titularidad verdadera; en el desconocimiento del hecho de que la situación es aparente, o sea, que no está acompañada de titularidad. Si el adquirente conocía esta situación, hay mala fe y no hay protección".<sup>146</sup>

Al respecto de la buena fe registral, la Suprema Corte ha dictado jurisprudencia, en el siguiente sentido.

“REGISTRO PUBLICO, CASOS EN QUE NO PUEDE SER INVOCADA LA BUENA FE EN EL.

La buena fe registral protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgamiento, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro, tratándose de contratos gratuitos y en los casos de actos o contratos violatorios de una Ley Prohibitiva o de interés Público. Bajo estos principios legales, la buena fe registral no puede ser invocada, ni el derecho del tercero protegido, entre otros casos: Cuando una información testimonial adolece de irregularidades que aparecen en el Registro, cuando el tercero conocía el vicio de origen del título de su enajenante, cuando no exista continuidad de trasmitentes que acredite que la persona de quien adquirió el tercero, a su vez había adquirido de quien tenía legítimo derecho y cuando la anulación del derecho del otorgante proviene de un hecho delictuoso, como falsificación de firmas, o suplantación de una persona.”<sup>147</sup>

Para finalizar, cuando extrarregistralmente el tercero conozca la realidad jurídica no podrá oponer el principio de buena fe. Esta idea sustentada por Sánchez Medal al citar jurisprudencia consiste en: "la buena fe registral resulta de los datos objetivos del Registro sin embargo, la Suprema Corte ha decidido que por razones de ética no puede alegar buena fe quien tiene conocimiento

---

<sup>146</sup>Carral y de Teresa, Luis, *op. cit.*, nota 129, p.

<sup>147</sup>Tesis 114, apéndice 1917-septiembre 2011, 6ª época, tomo V civil, primera parte, sección civil, subsección I, sustantivo, p. 121.

extrarregistral de los actos que deban ser objeto del registro y trata deliberadamente de aprovecharse de la omisión de tal registro".<sup>148</sup>

Como ha quedado advertido, dice el Código Civil que únicamente se protegerán las adquisiciones a título oneroso, lo anterior debe tener una razón. A nuestro entender, la legislación vigente pretende conceder protección a aquel que la solicita al registro arriesgando en dicha operación, parte de su patrimonio.

Aquel que nada ha arriesgado, que nada ha dado, no participa en el tráfico de bienes inmuebles con la fuerza de aquel que ciertamente da una contraprestación por cierto inmueble, debiendo este ser protegido por el registro dado que con la inscripción pretende evitarse perjuicios y no obtener lucro como podría ser el caso del adquirente a título gratuito.

El multicitado artículo 3009 establece en su última parte "Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley".

Nuestros legisladores pretendieron negar la protección del Registro cuando los actos o contratos se otorguen y ejecuten violando la Ley; esto basándose en dos ideas fundamentales.

A) Del concepto plasmado en el artículo 6 del Código Civil que establece la prohibición a los particulares de eximirse de la observancia de la Ley, así como de afectar directamente el interés público y;

B) En materia registral, y tomando en cuenta que la piedra angular del concepto de tercero registral es la buena fe, sería inútil esgrimirla en los casos en que el propio sustentante haya adquirido el derecho registrable violando la Ley si siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público.

Existe en nuestra legislación, en el artículo 3009 del Código Civil vigente, una excepción a la protección al tercero adquirente, esto cuando se declare nulo un derecho inscrito cuando la causa de nulidad resulte claramente del mismo registro.

---

<sup>148</sup> Sánchez Medal, Ramón, *op cit.*, nota 109, p. 100.

En opinión de la mayoría de los tratadistas esta declaración de nulidad corresponderá a la autoridad judicial, la cual podrá dejar desprotegido registralmente al tercero por error del propio Registro.

Para finalizar, es preciso hacer mención de la ejecutoria dictada por la Tercera Sala, que es del tenor literal siguiente.

“NULIDAD PROVENIENTE DEL REGISTRO.

Cuando las causas de nulidad del derecho del otorgamiento resulten claramente del Registro Público, pueden invalidarse las adquisiciones de cualquier tercero, puesto que de lo contrario se dejaría la puerta abierta para que personas sin escrúpulos pudieran fingir que determinada propiedad no esta inscrita a favor de nadie con sólo atribuirle medidas y colindancias diferentes, iniciando información *ad perpetuam* para prescribir y burlando los derechos del legítimo dueño con solo enajenar el bien a tercera persona, que fácilmente podría ostentarse como tercero adquirente de buena fe.”<sup>149</sup>

Al director del Registro Público de la Propiedad le corresponde la fe pública registral. Los actos asentados, inscritos o anotados en los folios, son documentos públicos que tienen la presunción de veracidad y exactitud. Hacen prueba plena *juris et jure* y pueden ser destruidos por vía de acción y no de excepción”.<sup>150</sup>

Como puede verse, es tercero de buena fe quien, sin intervenir en un acto o contrato, sin embargo, tiene en relación con la cosa que ha sido objeto del propio acto o contrato un derecho adquirido de buena fe por título oneroso o gratuito, amparado por una inscripción y que no sea violatorio de ninguna ley prohibitiva o de interés público, significando esto último que en aplicación del principio del

---

<sup>149</sup>Tesis 3ª sala, *Seminario Judicial de la Federación*, 6ª época, volumen XV, 4ª parte, p. 241.

<sup>150</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Derecho Registral*, 10ª ed., México, Porrúa, 2010, p. 80.

tracto sucesivo y del de publicidad de las inscripciones de los titulares posteriores han de sufrir en cuanto que deben de conocerlo por la inscripción, las consecuencias del derecho anterior en inscrito contratorio a la ley prohibitiva o al interés público.

## CAPÍTULO CUARTO

### PROPUESTA PARA UNA MEJOR REGULACIÓN DE LA BUENA FE Y MALA FE EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

#### I. CONTENIDO DE LA PROPUESTA.

Hemos visto los orígenes del principio de buena fe, revisamos su evolución y justificamos de manera indubitable su carácter de principio fundamental del derecho. Propusimos en su momento una posible definición del mismo y finalmente revisamos cada uno de los supuestos que de dicha figura se regula en el Código Civil para el Distrito Federal.

Ha quedado demostrado que la importancia de la figura es mayúscula para el ordenamiento civil y al ser este supletorio al derecho en general queda claro que lo es para toda la ciencia jurídica.

Propondremos en este capítulo reformar algunos artículos que tras nuestro análisis consideramos son dignos de sufrir modificaciones por no adecuarse a la realidad contemporánea o bien por ser omisos en alguna o algunas consecuencias en cada caso.

A continuación haremos una división en cada uno de los libros, señalando el artículo tal y como está actualmente, así como la propuesta que hacemos para su reforma; el razonamiento del porqué lo proponemos se ha expuesto anteriormente en cada caso en el capítulo anterior.

#### A. EN EL LIBRO PRIMERO “DE LAS PERSONAS”.

El primer artículo en que a mi parecer encontramos una deficiencia en su regulación es el artículo 248 que dice:

*“Artículo 248. El vínculo de un matrimonio anterior, existente al tiempo de contraerse el segundo, anula éste aunque se contraiga de buena fe, creyéndose fundadamente que el consorte anterior había muerto. La acción que nace de esta causa de nulidad puede deducirse por el cónyuge del primer matrimonio, por sus hijos o herederos, y por los cónyuges que contrajeron el segundo. No deduciéndola ninguna de las personas mencionadas, la deducirá el Ministerio Público.”*

Considero que deberían expresarse en el siguiente sentido:

*Artículo 248. El vínculo de un matrimonio anterior, existente al tiempo de contraerse el segundo, anula éste aunque se contraiga de buena fe, creyéndose fundadamente que el consorte anterior había muerto.*

*Quedarán a salvo los derechos que tuviere el cónyuge del primer matrimonio contra su cónyuge si este ha actuado de mala fe, separándose del segundo contraído los bienes o derechos a que tenga derecho.*

*La acción que nace de esta causa de nulidad puede deducirse por el cónyuge del primer matrimonio, por sus hijos o herederos, y por los cónyuges que contrajeron el segundo. No deduciéndola ninguna de las personas mencionadas, la deducirá el Ministerio Público.*

El siguiente artículo es el 262 que dice:

*“Artículo 262. Declarada la nulidad del matrimonio, se observarán respecto de las donaciones antenuptiales las reglas siguientes:*

*I. Las hechas por un tercero a los cónyuges, podrán ser revocadas;*

*II. Las que hizo el cónyuge inocente al culpable quedarán sin efecto y las cosas que fueren objeto de ellas se devolverán al donante con todos sus productos;*

*III. Las hechas al inocente por el cónyuge que obró de mala fe quedarán subsistentes;*

*IV. Si los dos cónyuges procedieron de mala fe, las donaciones que se hayan hecho, quedarán a favor de sus acreedores alimentarios. Si no los tienen, no podrán hacer los donantes reclamación alguna con motivo de la liberalidad.”*

Para aclarar lo anterior proponemos la siguiente redacción:

*Artículo 262. Declarada la nulidad del matrimonio, se observarán respecto de las donaciones antenuptiales las reglas siguientes:*

*I. Las hechas por un tercero a ambos cónyuges o solo a uno con independencia del actuar de quien o quienes la reciban, podrán ser revocadas;*

*II. Las que hizo el cónyuge inocente al culpable quedarán sin efecto y las cosas que fueren objeto de ellas se devolverán al donante con todos sus productos;*

*III. Las hechas al inocente por el cónyuge que obró de mala fe quedarán subsistentes;*

*IV. Si los dos cónyuges procedieron de mala fe, las donaciones que se hayan hecho, quedarán a favor de sus acreedores alimentarios. Si no los tienen, no podrán hacer los donantes reclamación alguna con motivo de la liberalidad.*

El siguiente artículo será el 291 BIS que dice:

*“Artículo 291 BIS. Las concubinas y los concubinos tienen derechos y obligaciones recíprocos, siempre que sin impedimentos legales para contraer matrimonio, han vivido en común en forma constante y permanente por un período mínimo de dos años que precedan inmediatamente a la generación de derechos y obligaciones a los que alude este capítulo.*

*No es necesario el transcurso del período mencionado cuando, reunidos los demás requisitos, tengan un hijo en común.*

*Si con una misma persona se establecen varias uniones del tipo antes descrito, en ninguna se reputará concubinato. Quien haya actuado de buena fe podrá demandar del otro, una indemnización por daños y perjuicios.”*

Proponemos la siguiente redacción:

*Artículo 291 Bis. Las concubinas y los concubinos tienen derechos y obligaciones recíprocos, siempre que sin impedimentos legales para contraer matrimonio, han vivido*

*en común en forma constante y permanente por un período mínimo de dos años que precedan inmediatamente a la generación de derechos y obligaciones a los que alude este capítulo.*

*No es necesario el transcurso del período mencionado cuando, reunidos los demás requisitos, tengan un hijo en común.*

*Si con una misma persona se establecen varias uniones del tipo antes descrito, en ninguna se reputará concubinato y se estará a lo siguiente:*

*I.- Si solo uno a actuado de buena fe tendrá derecho a una indemnización por daños y perjuicios por parte de quien haya actuado de mala fe;*

*II.- Si ambos procedieron de mala fe o ambos de buena fe no podrán hacerse reclamo alguno quedando a salvo los derechos que un tercero tuviere contra ellos.*

El último artículo del primer libro es el 719 que dice:

*“Artículo 719.Los que hayan entrado en la herencia harán suyos los frutos percibidos de buena fe, mientras el ausente no comparezca, sus acciones no sean ejercitadas por sus representantes, o por los que por contrato o cualquiera otra causa tengan con él relaciones jurídicas.”*

Proponemos lo siguiente.

*Artículo 719.Los que hayan entrado en la herencia harán suyos los frutos percibidos de buena fe, mientras éste no tenga noticia de que el ausente ya no lo es pues ha aparecido o mientras el ausente no comparezca al juicio sucesorio, sus acciones no sean ejercitadas por sus representantes, o por los que por contrato o cualquiera otra causa tengan con él relaciones jurídicas.*

## B. EN EL LIBRO SEGUNDO “DE LOS BIENES”.

Empezaremos el segundo libro revisando las disposiciones contenidas en los artículos 812 y 813 que dicen:

*“Artículo 812. El que posee por menos de un año, a título traslativo de dominio y con mala fe, siempre que no haya obtenido la posesión por un medio delictuoso, está obligado:*

*I. A restituir los frutos percibidos;*

*II. A responder de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa, o por caso fortuito o fuerza mayor, a no ser que pruebe que éstos se habrían causado aunque la cosa hubiere estado poseída por su dueño. No responde de la pérdida sobrevenida natural o inevitablemente por el sólo transcurso del tiempo.*

*Artículo 813. El que posee en concepto de dueño por más de un año, pacífica, continua y públicamente, aunque su posesión sea de mala fe, con tal que no sea delictuosa, tiene derecho:*

*I. A las dos terceras partes de los frutos industriales que haga producir a la cosa poseída, perteneciendo la otra tercera parte al propietario, si reivindica la cosa antes de que se prescriba;*

*II. A que se le abonen los gastos necesarios y a retirar las mejoras útiles, si es dable separarlas sin detrimento de la cosa mejorada.*

*No tienen derecho a los frutos naturales y civiles que produzca la cosa que posee, y responde de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa.”*

Poponemos la siguiente redacción:

*Artículo 812. El que posee por menos de un año, a título traslativo de dominio y con mala fe, siempre que no haya obtenido la posesión por un medio delictuoso, está obligado:*

*I. A restituir los frutos percibidos;*

*II. A responder de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa, o por caso fortuito o fuerza mayor, a no ser que pruebe que éstos se habrían causado aunque la cosa hubiere estado poseída por su dueño. No responde de la pérdida sobrevenida natural o inevitablemente por el sólo transcurso del tiempo.*

*Artículo 813. El que posee en concepto de dueño por más de un año, pacífica, continua y públicamente, aunque su posesión sea de mala fe, con tal que no sea delictuosa, tiene derecho:*

*I. A las dos terceras partes de los frutos industriales que haga producir a la cosa poseída, perteneciendo la otra tercera parte al propietario, si reivindica la cosa antes de que se prescriba;*

*II. A que se le abonen los gastos necesarios y a retirar las mejoras útiles, si es dable separarlas sin detrimento de la cosa mejorada.*

*No tienen derecho a los frutos naturales y civiles que produzca la cosa que posee, y responde de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa.*

Cuando abordamos el tema de la accesión artificial en bienes inmuebles encontramos que de la combinación de la buena o mala fe de quien es dueño del terreno y del que es dueño de los materiales e incluso de un tercero nos da la posibilidad de observar 10 casos distintos dentro de la accesión artificial en inmuebles, únicamente algunos de ellos se expresan en las disposiciones transcritas, las otras son consideraciones propias los casos a los que nos referimos son los siguientes:

1. Que el *dueño del terreno edifique, siembre o plante en su terreno de mala fe con materiales de otra persona que ha obrado también de mala fe*, en este caso el dueño de los materiales no recibe castigo por su mala fe y únicamente el dueño del terreno hará suya la obra respectiva, previo pago de los materiales empleados y la indemnización respectiva por daños y perjuicios a aquél teniendo éste último en todo caso los derechos que le otorgan los artículos 898 y 899.

Concluimos lo anterior tomando en cuenta que el artículo 792 castiga la mala fe del dueño del terreno que construye con materiales de otro sin calificar el actuar de éste último y que el artículo 901 castiga a quien construye de mala fe en terreno ajeno con la pérdida de la obra. Al ser este terreno propio de quién construyó empleando de mala fe materiales de otro quién a su vez permitió que así sucediera sin reclamarlo tal como lo dispone el artículo 904. Creemos que deberá un juez tomar en cuenta el razonamiento dado en el artículo 903 y proceder en tal sentido, sin embargo se hace aquí la aclaración que no está previsto en la legislación esta hipótesis. No existe criterio jurisprudencial al respecto que ayude a resolverlo.

2. Que el *dueño del terreno edifique, siembre o plante en su terreno de buena fe con materiales de otra persona que ha obrado de mala fe*, en este caso, el dueño del terreno hará suya la obra respectiva, sin pago de los materiales empleados a aquél perdiendo éste último los derechos que le otorgan los artículos 898 y 899 por su mala fe.

Hacemos también aquí la aclaración que éste caso no encuentra un sustento legal, sino lo concluimos tomando en cuenta que el artículo 897 hace depender la indemnización por daños y perjuicios del actuar del dueño del terreno y no del de los materiales. Consideramos que el dueño de los materiales empleados que ha procedido de mala fe deberá recibir algún castigo y perder quizá el derecho a que se le paguen los materiales y la indemnización y en todo caso también los derechos que le conceden los artículos 898 y 899, en este caso también deberá resolver un juez. No existe criterio jurisprudencial al respecto.

3. Que el *edificador, sembrador o plantador haga su obra en terreno ajeno de mala fe y el dueño del terreno tenga buena fe*, para este caso el que edificó,

sembró o plantó pierde lo edificado, plantado o sembrado, sin que tenga derecho de reclamar indemnización alguna del dueño del suelo, ni de retener la cosa, y éste podrá pedir la demolición de la obra, y la reposición de las cosas a su estado primitivo a costa del edificador (en este caso el artículo 892 solamente habla de edificador, consideramos que también se entiende a lo sembrado y plantado) o bien hacer suya la obra, sin pago de los materiales ni indemnización.

4. Que el *edificador, sembrador o plantador haga su obra en terreno ajeno de buena fe y el dueño del terreno tenga mala fe*, el dueño del terreno sólo tendrá derecho de que se le pague el valor de la renta o el precio del terreno, en sus respectivos casos.

Debemos indicar aquí que las consecuencias para el edificador, sembrador o plantador tampoco se encuentran previstas, considero que se debe hacer una interpretación a contrario sensu del artículo 901 y darle derecho a pedirle indemnización al dueño del terreno quién además ha procedido de mala fe. No existe ningún criterio jurisprudencial.

Tendremos que determinar en primer término cuál de los dos bienes es el principal y cuál es el accesorio, dicha calificación nos determinará el proceder en lo sucesivo. Para ello los artículos 917 y 918 nos ordenan en primera instancia tomar como principal a la que tenga más valor y este primer criterio de distinción lo entendemos como *valor comercial*, el siguiente criterio que da el 918 es decir, en el caso de que no pueda determinarse cuál tiene mayor *valor comercial* o pensemos, sea el mismo, entonces dice será principal aquella cuyo uso, perfección o adorno se haya conseguido por la unión de la otra, considero que este es un *valor estético o útil*. De cualquier forma la ley prevé dos posibles soluciones a quienes sufran la incorporación, la primera es separarlas y la segunda es que queden unidas. Si se desea separarlas el Código da 3 soluciones:

1. La primera solución para separarlas que da la ley es que si puede hacerse sin que ninguno de los dos bienes (principal y accesorio) sufran detrimento y puedan subsistir con independencia así se haga (artículo 920) aunque no califica la actitud de los propietarios considero que solamente es dable

cuando *ambos actúan de buena fe* o bien para el caso de que *ambos actúen de mala fe*.

3. La tercera será que si *el dueño de la accesorio ha provocado* la incorporación de *buena fe* entonces tendrá el derecho de indemnización a que se refiere el artículo 921, pero si ha procedido de *mala fe* entonces perderá en favor del dueño de la principal su bien y además deberá de indemnizarle por los daños y perjuicios que le haya ocasionado a éste último (artículo 922). Considero que esta última solución no resulta del todo justa, pues en todo caso debería pagarle también el valor del bien principal a su dueño y no solo indemnizarlo, igual castigo que para el caso contrario prevé el artículo 923.

Vemos entonces que la buena o mala fe se calificará de la misma forma que para el caso de edificación, siembra y plantación (artículos 904 y 905). Por lo que los comentarios hechos al analizar esos artículos son aplicables aquí también.

Como se puede apreciar no se regula la hipótesis de que ambos actúen de mala fe o ambos actúen de buena fe. En este caso se ve también que la actitud del dueño de los materiales no es relevante; lo que es desafortunado pues podría darse tal escenario. Creemos que en todo caso el juez deberá castigar la mala fe de éste y atender al principio jurídico que analizamos.

Al llegar al tema prescripción positiva sobre bienes o usucapión podemos ver que la buena o mala fe es sólo un elemento que influye para determinar el tiempo que se debe tener posesión del bien antes de hacerse propietario y no como en la accesión donde hace depender de ese elemento para adquirir. Se puede adquirir la propiedad por prescripción aun cuando se proceda de mala fe, es más según el artículo 1155, incluso precediendo de un delito. Simplemente la mala fe influye para aumentar el término de prescripción tal como decíamos. Debemos recordar que la posesión de buena fe se presume en todo momento salvo prueba en contrario. ¿Existe verdaderamente una justificación legal que sustente la prescripción de mala fe? ¿Debemos seguir considerando que un individuo aun con su mal actuar pueda adquirir la propiedad de un bien determinado aunque vaya contra toda la interpretación armónica de los demás

supuestos de mala fe?. Desde nuestro punto de vista la prescripción de mala fe rompe con todo el principio que hemos estudiado.

### C. EN EL LIBRO TERCERO “DE LAS SUCESIONES”.

El primer artículo que analizaremos dentro del tercer Libro es el 1343, que ordena lo siguiente:

El artículo 1343 expresa:

*“Artículo 1343. Si el que entró en posesión de la herencia y la pierde después por incapacidad, hubiere enajenado o gravado todo o parte de los bienes antes de ser emplazado en el juicio en que se discuta su incapacidad, y aquel con quien contrató hubiere tenido buena fe, el contrato subsistirá; mas el heredero incapaz estará obligado a indemnizar al legítimo, de todos los daños y perjuicios.”*

Consideramos que debería redactarse de la siguiente manera:

*Artículo 1343. Si el que entró en posesión de la herencia y la pierde después por incapacidad, hubiere enajenado o gravado todo o parte de los bienes antes de ser emplazado en el juicio en que se discuta su incapacidad, y aquel con quien contrató hubiere tenido buena fe, el contrato subsistirá; mas el heredero incapaz estará obligado a indemnizar al legítimo, de todos los daños y perjuicios, sí éste ha tenido mala fe.*

### D. EN EL LIBRO CUARTO “DE LAS OBLIGACIONES”.

El artículo 2057 dice:

*“Artículo 2057. Cuando se declara nula la sustitución de deudor, la antigua deuda renace con todos sus accesorios;*

*pero con la reserva de derechos que pertenecen a tercero de buena fe.”*

Por lo anterior proponemos el siguiente artículo:

*Artículo 2057 BIS. Si se ha ocultado de mala fe la insolvencia del deudor sustituto, el acreedor podrá reparar contra el deudor primigenio.*

El artículo 2129 expresa lo siguiente:

*“Artículo 2129. Si el que enajena y el que adquiere proceden de mala fe, no tendrá el segundo, en ningún caso, derecho al saneamiento ni a indemnización de ninguna especie.”*

Por ello, proponemos la siguiente modificación:

*Artículo 2129. Si el que enajena y el que adquiere proceden de mala fe, no tendrá el segundo, en ningún caso, derecho al saneamiento ni a indemnización de ninguna especie.*

*El enajenante de mala fe:*

*I. Devolverá al adquirente el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición y;*

*II. Pagará la mitad del importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que se hayan hecho en la cosa.*

El siguiente artículo que revisaremos es el 2128 que ordena:

*“Artículo 2128. Si el que enajena no sale sin justa causa al pleito de evicción, en tiempo hábil, o si no rinde prueba alguna o no alega, queda obligado al saneamiento en los términos del artículo anterior.”*

Debido a lo anterior proponemos precisamente que se haga dicha mención de forma expresa, de la siguiente manera:

*Artículo 2128. Si el que enajena no sale sin justa causa al pleito de evicción, en tiempo hábil, o si no rinde prueba alguna o no alega, se presume su mala fe y por ella queda*

*obligado al saneamiento en los términos del artículo anterior.*

El artículo 2169 olvida imponer castigo al enajenante de mala fe, así de lee:

*“Artículo 2169. El que hubiere adquirido de mala fe las cosas enajenadas en fraude de los acreedores, deberá indemnizar a éstos de los daños y perjuicios, cuando la cosa hubiere pasado a un adquirente de buena fe, o cuando se hubiere perdido.”*

Consideramos que debería decir así:

*Artículo 2169. El que hubiere adquirido y el que hubiere enajenado de mala fe las cosas enajenadas en fraude de los acreedores, deberá indemnizar a éstos de los daños y perjuicios, cuando la cosa hubiere pasado a un adquirente de buena fe, o cuando se hubiere perdido.*

El artículo 2270 en materia de compraventa ordena lo siguiente:

*“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.”*

Por ello, proponemos lo siguiente:

*Artículo 2271 BIS. El que enajenó cosa ajena de mala fe, deberá de indemnizar los daños y perjuicios causados al adquirente si este ha tenido buena fe.*

*Si el adquirente ha tenido mala fe también, perderá el derecho a que se refiere éste artículo.*

## CONCLUSIONES.

PRIMERA.- Desde el muy antiguo Derecho Romano, se ha regulado la buena y mala fe con que los miembros de la sociedad actúan entre sí en el mundo jurídico. Ya en aquellas épocas se hablaba de las consecuencias de engañar a la contraparte y no resulta extraño encontrar que muchas de las figuras contemporáneas se regulan de manera similar a como se hacía en la antigüedad, tal como ha quedado plasmado en los primeros capítulos de este trabajo. Por lo que la premisa de que la ley, en todos los tiempos ha castigado el mal actuar y a premiado o mejor dicho ha protegido la buena fe entre las partes, ha quedado demostrada de manera afirmativa.

SEGUNDA.- Tras el cambio social que representó la llegada del clero a las esferas más altas del poder, la idea de la buena fe se asimiló al buen actuar de un cristiano recto y por otro lado a la mala fe se le consideró como un pecado de imposible perdón, como se habló dentro del análisis del Derecho Canónico en el capítulo respectivo. La premisa que ha quedado demostrada de manera positiva es que la buena y la mala fe contienen un ideal moral de imposible demostración en el mundo fáctico.

TERCERA.- El concepto de la buena fe ha sido ponderado siempre con armonía en los distintos cuerpos legales. Por lo que la premisa de que el principio de la buena fe es un concepto aceptado de manera absoluta en la legislación de nuestro país resulta afirmativa. También lo es que la buena fe es un principio jurídico aceptado así por la jurisprudencia y la doctrina mexicana.

CUARTA.- No existe un concepto legal que de manera general defina al principio de la buena fe. Sólo en una ocasión el Código expresa lo que debe entenderse por ella, a saber, en el artículo 806 en tratándose de la posesión. Por otro lado no existe unanimidad en la doctrina que pretende conceptualizar la buena fe. Por lo que aventuramos por nuestra parte la siguiente definición: *La buena fe es la actitud con que un individuo parte de algún acto jurídico se comporta de manera honesta y sin intención de dañar a su contraparte, quién a su*

*vez se ve afectada en dicho acto ya sea: por la ignorancia de aquél de alguna circunstancia natural o legal que lo daña, por haber cometido un error involuntario que perjudica a su contraparte o al objeto del mismo o por haber creído fundadamente alguna situación equívoca que atenta contra el propio acto.*

QUINTA.- Dentro del primer Libro del Código Civil proponemos las siguientes reformas a los siguientes artículos:

*Artículo 248. El vínculo de un matrimonio anterior, existente al tiempo de contraerse el segundo, anula éste aunque se contraiga de buena fe, creyéndose fundadamente que el consorte anterior había muerto.*

*Quedarán a salvo los derechos que tuviere el cónyuge del primer matrimonio contra su cónyuge si este ha actuado de mala fe, separándose del segundo contraído los bienes o derechos a que tenga derecho.*

*La acción que nace de esta causa de nulidad puede deducirse por el cónyuge del primer matrimonio, por sus hijos o herederos, y por los cónyuges que contrajeron el segundo. No deduciéndola ninguna de las personas mencionadas, la deducirá el Ministerio Público.*

*Artículo 262. Declarada la nulidad del matrimonio, se observarán respecto de las donaciones antenuptiales las reglas siguientes:*

*I. Las hechas por un tercero a ambos cónyuges o solo a uno con independencia del actuar de quien o quienes la reciban, podrán ser revocadas;*

*II. Las que hizo el cónyuge inocente al culpable quedarán sin efecto y las cosas que fueren objeto de ellas se devolverán al donante con todos sus productos;*

*III. Las hechas al inocente por el cónyuge que obró de mala fe quedarán subsistentes;*

*IV. Si los dos cónyuges procedieron de mala fe, las donaciones que se hayan hecho, quedarán a favor de sus acreedores alimentarios. Si no los tienen, no podrán hacer los donantes reclamación alguna con motivo de la liberalidad.*

SEXTA.-Para el segundo Libro proponemos los siguientes cambios a los artículos que se transcriben:

*Artículo 812. El que posee por menos de un año, a título traslativo de dominio y con mala fe, siempre que no haya obtenido la posesión por un medio delictuoso, está obligado:*

*I. A restituir los frutos percibidos;*

*II. A responder de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa, o por caso fortuito o fuerza mayor, a no ser que pruebe que éstos se habrían causado aunque la cosa hubiere estado poseída por su dueño. No responde de la pérdida sobrevenida natural o inevitablemente por el sólo transcurso del tiempo.*

*Artículo 813. El que posee en concepto de dueño por más de un año, pacífica, continua y públicamente, aunque su posesión sea de mala fe, con tal que no sea delictuosa, tiene derecho:*

*I. A las dos terceras partes de los frutos industriales que haga producir a la cosa poseída, perteneciendo la otra tercera parte al propietario, si reivindica la cosa antes de que se prescriba;*

*II. A que se le abonen los gastos necesarios y a retirar las mejoras útiles, si es dable separarlas sin detrimento de la cosa mejorada.*

*No tienen derecho a los frutos naturales y civiles que produzca la cosa que posee, y responde de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa.*

SEPTIMA.-En el tercer Libro proponemos la reforma al artículo 1343 como sigue:

*Artículo 1343. Si el que entró en posesión de la herencia y la pierde después por incapacidad, hubiere enajenado o gravado todo o parte de los bienes antes de ser emplazado en el juicio en que se discuta su incapacidad, y aquel con quien contrató hubiere tenido buena fe, el contrato*

*subsistirá; mas el heredero incapaz estará obligado a indemnizar al legítimo, de todos los daños y perjuicios, si éste ha tenido mala fe.*

OCTAVA.- En el cuarto Libro proponemos las siguientes reformas:

*Artículo 2057 BIS. Si se ha ocultado de mala fe la insolvencia del deudor sustituto, el acreedor podrá reparar contra el deudor primigenio.*

*Artículo 2129. Si el que enajena y el que adquiere proceden de mala fe, no tendrá el segundo, en ningún caso, derecho al saneamiento ni a indemnización de ninguna especie.*

*El enajenante de mala fe:*

*I. Devolverá al adquirente el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición y;*

*II. Pagará la mitad del importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que se hayan hecho en la cosa.*

*Artículo 2128. Si el que enajena no sale sin justa causa al pleito de evicción, en tiempo hábil, o si no rinde prueba alguna o no alega, se presume su mala fe y por ella queda obligado al saneamiento en los términos del artículo anterior.*

*Artículo 2169. El que hubiere adquirido y el que hubiere enajenado de mala fe las cosas enajenadas en fraude de los acreedores, deberá indemnizar a éstos de los daños y perjuicios, cuando la cosa hubiere pasado a un adquirente de buena fe, o cuando se hubiere perdido.*

*Artículo 2271 BIS. El que enajenó cosa ajena de mala fe, deberá de indemnizar los daños y perjuicios causados al adquirente si este ha tenido buena fe.*

*Si el adquirente ha tenido mala fe también, perderá el derecho a que se refiera éste artículo.*

NOVENA.- Consideramos que la figura de la prescripción adquisitiva en bienes por mala fe o usucapión, rompe la armonía contenida en el cuerpo jurídico civil. No ignoramos que se le duplica el tiempo para prescribir, pero creemos que al final la propia figura incentiva el mal actuar de los individuos cuando a lo largo de toda la legislación busca precisamente lo contrario. Es entonces una excepción al principio jurídico de la buena fe.

DÉCIMA.- Tras el análisis realizado y después de revisar de manera particular todos los supuestos que de buena y mala fe se regulan en el Código, entendemos que los artículos requieren de una revisión por parte del legislador para adaptarlos a la realidad social y sobre todo poner reglas claras sobre lo que debe entenderse por buena y mala fe en cada caso. Los artículos que de manera específica proponemos modificaciones en estas conclusiones no son los únicos, de manera general se podría ir criticando a la legislación civil.

Por lo anterior concluimos que debería existir un artículo dentro de las primeras 21 disposiciones del ordenamiento civil que se refiere a la parte general de dicho ordenamiento para que el principio de la buena fe imperara en todo el ordenamiento y no sólo en los supuestos que han sido materia de éste estudio. No ignoramos que al ser un principio jurídico fundamental como ha quedado demostrado en este trabajo inspira al legislador quien deberá tenerlo siempre en mente al momento de aprobar las leyes que nos regulen, sin embargo, creemos que sería oportuno que en el derecho positivo se viera reflejado éste principio y de esa manera pudiera permanecer de manera absoluta en el cuerpo civil, mismo que servirá de base para toda la ciencia jurídica.

## BIBLIOGRAFÍA GENERAL

- ASPRÓN PELAYO, Juan Manuel, *Sucesiones*, 3ª ed, México, McGraw-Hill, 2008 p.37
- BARBERO, Domenico, *Sistema de Derecho Privado*, 3ª. ed., Argentina, Ediciones Juridicas Europa-América, 1967, t. II, p. 64.
- DE BUEN, Nestor, *Introducción al Estudio del Derecho Civil*, 4ª ed, México, Porrúa, 1977, p.288
- BORJA SORIANO, MANUEL, *Teoría General de las Obligaciones*, 10 ed., Porrúa, México, 1985, p.531.
- BONET, RAMÓN, Francisco, *Código Civil Comentado*, 2a. ed, España, Ediciones Aguilar, 1962, p. 142.
- CASTÁN TOBEÑAS, José, *Derecho Civil Español Común*, 4a. ed., España, Ediciones Reus, 1964, t. II, p. 455.
- CARRAL Y DE TERESA, *Luis Derecho Notarial y Derecho Registral*, México, Porrúa, 1967, p. 243.
- CONTRERAS LOPEZ, Raquel Sandra, *Teoría Integral de la Apariencia Jurídica*, 3ª ed., México, Porrúa, 2006, p. 293.
- DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil, Parte General: Personas, cosas, negocio jurídico e invalidez*, 4a ed., México, Porrúa, 1994. p. 360.
- ENNECCERUS, Ludwing. *Tratado de Derecho Civil*, 4ª. ed., España, Bosch, 1953, t. IV, p. 182.
- EUGIERO, Roberto de, *Instituciones de Derecho Civil*, 10ª. ed., Madrid, 1998, t. I, p. 661.
- FLORIS MARGADANT, Guillermo, *El Derecho Privado Romano*, 5ª. ed., México, Esfinge, 1975, p. 236.
- FUSTEL DE COULANGES, Numa Dionicio, *La Ciudad Antigua*, 3ª, ed. Barcelona, España, Obras Maestras, 1965, p. 142.
- GARCÍA GÁRATE, Alfredo, *Introducción al estudio del Derecho Canónico*, 2ª. ed., Madrid, Safekat, 2006, p. 27.

- GARCÍA MÁYNEZ, Eduardo, *Introducción al Estudio del Derecho*, 63ª ed., México Porrúa 2011, p. 51.
- DE IBARROLA ANTONIO, *Derecho de Familia*, 4ª ed., México, Porrúa, 1993, p. 419.
- JIMÉNEZ GÓMEZ, Juan Ricardo, *El Principio de la Buena Fe en la Teoría General del Contrato*, Facultad de Derecho, Universidad Autónoma de Quintana Roo, 2010, p.15.
- MESSINEO, Francisco, *Manual de Derecho Civil y Comercial*, 2ª. ed., México, Ediciones Jurídicas Europa-América, 1971, t. III, p. 515.
- DE LOS MOZOS, José Luis, *Principio de la Buena Fe. Sus aplicaciones prácticas en el Derecho Civil Español*, 13ª ed., Barcelona, Bosch, 1965, p. 25.
- NEME VIILLAREAL, Martha Lucía, *La buena fe en el Derecho Romano*, 1ª. ed., Bogotá, Universidad de Externado, 2010, p. 35.
- ORTÍZ URQUIDI, Raúl, *Oaxaca: cuna de la codificación Iberoamericana*, 1ª. ed., México, Porrúa 1914, p. 130.
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Derecho Registral*, 10ª ed., México, Porrúa, 2010, p. 80.
- PETIT, Eugene, *Tratado Elemental del Derecho Romano*, 4ª. ed. Madrid, Época, 1977. p. 19.
- PLANIOL, Marcel, *Tratado elemental de Derecho Civil*, 5ª. ed., México, José María Cajica, 1955, p. 447.
- PLANIOL, Marcel, *et al*, *Tratado práctico de Derecho Civil Francés*, 2ª. ed., México, 1928, t. II, p. 237.
- RICO ÁLVAREZ, Fausto, *et al.*, *Derecho de Familia*, México, Porrúa, 2012, p. 184.
- RICO ALVAREZ Fausto y Garza Bandala Patricio, *Teoría General de las Obligaciones*, 5ª ed., México, Porrúa, 2010, p. 231.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de Derecho Civil*, 7ª. ed., México, Porrúa, 1976, t. I, p. 314.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de Derecho Civil*, México, Porrúa, 2005, p. 191.

RUGIERO, Roberto de, *Instituciones de Derecho Civil*, 2ª. ed., España, Reus, 1956, p. 105.

SANCHEZ MEDAL, Ramón, *De los Contratos Civiles*, México, Porrúa, 2010, p. 55.

SOHM, Rodolfo, *Instituciones de Derecho Privado Romano*, 1ª. ed., México, Gráfica Panamericana, 1951, p. 209.

TRAZEGNIES GRANDA, Fernando de, "LA BUENA FE", en Córdoba M., Marcos (Direc.) *Tratado de la Buena Fe en el Derecho*, 2ª ed, Buenos Aires, La Ley, 2004, t.II, p. 21.

TREVIÑO GARCÍA, Ricardo, *Los contratos Civiles y sus generalidades*, 6ª ed., México, McGraw-Hill, 2002, p. 169.

WOLFF, Martin, *Derecho de Cosas*, 3ª. ed, España, Bosch, 1951, t. I, p. 203.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *Contratos Civiles*, México, Porrúa, 2012, p. 26.

## REVISTAS

BARROSO FIGUEROA, José, "El Principio de la Buena Fe en el Derecho Civil", *Revista de la Facultad de Derecho*, México, núm. 119, t. XXXI, 1981, p.393.

BIALOSTOSKY DE CHAZAN, Sara, "La Buena fe en los contratos", *Revista de la Facultad de Derecho*, México, núm. 79-80, Diciembre 1970, p. 1106.

GALINDO GARFIAS, Ignacio, "El principio de la Buena Fe en el Derecho Civil", *Revista de la Facultad de Derecho*, México, núm. 120, Mayo 1981. pp. 722 y 723.

MOLLEDA, José Antonio, "La Presunción de la Buena Fe", *Revista de Derecho Privado*, España, núm. 17-19, Julio 1978, p. 369.

Tesis III. *Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, T. IV, Octubre 2012, p. 2517.

Tesis IX. *Seminario Judicial de La Federación*, Quinta Época, tomo CXXXII, p. 353.

Tesis XXII. *Seminario Judicial de la Federación*, Sexta Época, Vol. XXIV, Cuarta parte, p. 88.

Tesis.I.5ta. C.49 C (10) *Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta*, 10ª época, libro XXIII, Agosto de 2013, tomo 3, p. 1697.

Tesis 3ª sala, *Seminario Judicial de la Federación*, 6ª época, volumen 139-144,4ª parte, p.29.

Tesis III. Segundo. C. 13 C, *Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta*, 9ª época, tomo VIII, septiembre de 1998, p. 1217

Tesis tercera sala, *Seminario Judicial de la Federación*, 6ª época, volumen XXV, 4ª parte, p. 226.

Tesis 114, apéndice 1917-septiembre 2011, 6ª época, tomo V civil, primera parte, sección civil, subsección I, sustantivo, p. 121.

Tesis 3ª sala, *Seminario Judicial de la Federación*, 6ª época, volumen XV, 4ª parte, p. 241.

## **LEGISLACIÓN**

Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870

Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884

Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en materia común y para toda la República en materia federal de 1928

Ley Sobre Relaciones Familiares de 1917

Código Civil para el Distrito Federal