

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 2555/2018
QUEJOSA: HELIANNA ISIS ARCE MOCTEZUMA
RECURRENTE: FROYLAN ARRIAGA ARRIAGA
(TERCERO INTERESADO).

VISTO BUENO
SR. MINISTRO

MINISTRO PONENTE: JORGE MARIO PARDO REBOLLEDO
SECRETARIA: MERCEDES VERÓNICA SÁNCHEZ MIGUEZ
COLABORÓ: ROSALBA ARSUAGA MONTOYA

Ciudad de México. Acuerdo de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación correspondiente al día -----.

V I S T O S para resolver los autos relativos al amparo directo en revisión **2555/2018**, interpuesto en contra de la sentencia dictada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil y de Trabajo del Vigésimo Primer Circuito, en el juicio de amparo directo *********.

R E S U L T A N D O:

PRIMERO. Antecedentes.

1.1. Juicio ordinario civil ***.**

Demanda Inicial. Mediante escrito presentado el trece de febrero de dos mil trece, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Distrito Judicial de los Bravo, en Chilpancingo, Guerrero, **Helianna Isis Arce Moctezuma**, por su propio derecho, demandó en la vía ordinaria civil a las personas y las prestaciones o actos que a continuación se detallan:

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 2555/2018

- a) **De Rubén Eusebio González Esquivel:**
 - El otorgamiento y firma de escritura del inmueble ubicado en la ***** , Guerrero.
 - Como consecuencia se ordene al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, la cancelación del folio registral electrónico número ***** y su respectivo apéndice.
 - El pago de gastos y costas.
- b) **De Rubén Eusebio González Esquivel y Froylán Arriaga Arriaga:**
 - La nulidad de la escritura pública número ***** de **veintidós de agosto de dos mil doce**, otorgada ante la fe del Licenciado Hugo Pérez Ruano, Notario Público Número Tres del Distrito Notarial de los Bravo e inscrita en el folio registral electrónico ***** , que contiene el contrato de compraventa celebrado entre los demandados, respecto del inmueble detallado con anterioridad.
 - La declaración judicial de que queda sin efectos la escritura pública antes mencionada.
 - El pago de gastos y costas.
- c) **Del Notario Público Número Tres del Distrito Notarial Los Bravo,**
 - La cancelación y tildación de la escritura pública ***** .
 - El pago de gastos y costas.
- d) **Director del Registro Público de la Propiedad del Estado:**
 - La cancelación del folio de derechos reales número ***** generado con motivo de la inscripción de la escritura pública ***** , que contiene el contrato de compraventa del inmueble descrito entre **Rubén Eusebio González Esquivel** y **Froylán Arriaga Arriaga**.
 - La cancelación del apéndice formado con motivo de la inscripción de la escritura pública ***** .
 - El pago de gastos y costas.

Posteriormente, mediante escrito presentado el veinticuatro de abril de dos mil trece, la actora amplió su demanda en contra del **Director de Catastro e Impuesto Predial**, por las siguientes prestaciones:

- La cancelación de la cuenta predial ***** que fue generada y asignada a **Froylán Arriaga Arriaga** con motivo de causar alta como contribuyente del impuesto predial, al ser comprador del inmueble señalado.
- La cancelación del expediente formado con motivo del aviso de movimiento de propiedad solicitado por **Froylán Arriaga Arriaga** al presentar la escritura pública ***** .
- Gastos y costas.

El conocimiento del asunto correspondió a la Juez Primero de Primera Instancia del Ramo Civil del Distrito Judicial de Los Bravo, quien mediante

autos de catorce de febrero y veinticinco de abril de dos mil trece, respectivamente, la admitió a trámite.

Contestación a la demanda. Los demandados **Froylán Arriaga Arriaga, Rubén Eusebio González Esquivel** y el **Notario Número Tres del Distrito notarial de Los Bravo**, contestaron en tiempo la demanda instaurada; no así el Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio ni el Director de Catastro e Impuesto Predial de Chilpancingo, Guerrero, a quienes se les tuvo por acusada la rebeldía.

Reconvención. En ese mismo acto **Froylán Arriaga Arriaga** reconvino a la actora y le reclamó las siguientes prestaciones:

- La reivindicación del inmueble antes descrito, con los frutos y accesorios, toda vez que la actora tiene la posesión del inmueble porque estableció un negocio; lo anterior, toda vez que se ostentó como dueño legítimo y adquirente de buena fe del inmueble controvertido, lo que acredita con la escritura pública *****.
- La declaración judicial de que él es el legítimo propietario del inmueble.
- Las rentas generadas desde el veintidós de agosto de dos mil doce, en razón que **Helianna Isis Arce Moctezuma** tiene un negocio dentro del predio en disputa, así como el pago de rentas que se sigan generando, de acuerdo a su valor comercial.
- El pago de daños y perjuicios generados, toda vez que no puede usar y disfrutar el inmueble para poner una ferretería y tiene que pagar treinta mil pesos mensuales en otro lugar.
- Gastos y costas.

De la misma forma, **Rubén Eusebio González Esquivel** reconvino a la actora, las siguientes prestaciones:

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 2555/2018

- La nulidad absoluta del contrato privado de promesa de compraventa de treinta de marzo de dos mil nueve por su falsedad.
- La nulidad absoluta del acta de interpelación notarial levantada por el Notario Público Número Uno del Distrito Notarial de Los Bravo, numerada con el acta ***** , de diez de diciembre de dos mil doce.
- La declaración judicial de que quedan sin efectos el contrato privado de promesa de compraventa y el acta de interpelación judicial.
- El pago de daños y perjuicios que se generen por la negativa injustificada de la actora para entregar el inmueble propiedad de **Froylán Arriaga Arriaga**.
- El pago de gastos y costas.

Por auto de trece de febrero se tuvo por admitida la demanda reconvenicional y se le dio el trámite correspondiente. Posteriormente, por autos de veintisiete de mayo y tres de diciembre de dos mil trece, se tuvo **Helianna Isis Arce Moctezuma** por contestada en tiempo las demandas reconvenicionales.

Sentencia de Primera Instancia. Seguidos los trámites procesales, la Juez del conocimiento dictó sentencia **quince de febrero de dos mil dieciséis**, la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

“PRIMERO.- *Es procedente la vía ordinaria civil.*

SEGUNDO.- *El reconvencionista **Rubén Eusebio González Esquivel**, no acreditó las causas de nulidad del contrato de compraventa de fecha de treinta de marzo de dos mil nueve, que hace valer en su acción reconvenicional, resultando procedente la excepción de falta de acción y derecho opuesta por la reconvenida **Hilianna Arce Moctezuma**.*

TERCERO.- *Se absuelve a la reconvenida de todas las prestaciones reclamadas por el reconvencionista **Rubén Eusebio González Esquivel**.*

CUARTO.- *La actora **Helianna Isis Arce Moctezuma**, probó su acción de otorgamiento y firma de escritura, mientras que el demandado **Rubén Eusebio González Esquivel**, no acreditó sus excepciones.*

QUINTO.- *Se condena al **Rubén Eusebio González Esquivel** a transferir al accionante los derechos de propiedad del predio ubicado entre la calle*

***** de esta Ciudad de Chilpancingo, Guerrero, el cual cuenta con las siguientes especificaciones [...]; lo que deberá hacer mediante otorgamiento y firma de escritura ante el Notario Público que para ello designen la accionante, bajo el apercibimiento que de no hacerlo en el término de cinco días hábiles, siguientes al que sea ejecutable esta sentencia, la juzgadora lo hará en su rebeldía.

SEXO.- La actora *Helianna Isis Arce Moctezuma*, probó su acción de nulidad de escritura, mientras que el demandado *Froylán Arriaga Arriaga*, no acreditó sus excepciones.

SÉPTIMO.- Se declara la nulidad de la Escritura Pública Número ***** , de fecha veintidós de agosto del año dos mil doce, otorgada ante la fe del Lic. Hugo Pérez Ruano, Notario Público Número Tres del Distrito Notarial de Los Bravo, e inscrita bajo el Folio Registral Electrónica número ***** , correspondiente al Distrito de los Bravo, del año 2012, que contiene el contrato de compraventa celebrado, entre el señor Froylán Arriaga Arriaga, respecto de la fracción remanente de la fracción uno, ubicada en la calle ***** de esta ciudad.

OCTAVO.- Se ordena al Notario Público Número *Tres* del Distrito de los Bravo, proceda con la cancelación y tildación de la escritura pública número ***** , de fecha veintidós de agosto del año dos mil doce, que contiene el contrato de compraventa celebrado, entre el señor Rubén Eusebio González Esquivel y el señor *Froylán Arriaga Arriaga*; de igual manera, al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado se le ordena la cancelación del folio de derechos reales número ***** , correspondiente al Distrito de los Bravo, del año dos mil doce, que ampara la escritura pública ***** , de fecha veintidós de agosto del año dos mil doce. De igual manera, se ordena al Director de Catastro e Impuesto Predial de esta Ciudad Capital, la cancelación de la cuenta predial ***** a nombre de *Froylán Arriaga Arriaga*.

NOVENO.- Se omite el estudio de la reconvenición en ejercicio de la acción reivindicatoria ejercitada por el codemandado *Froylán Arriaga Arriaga*, por las razones expuestas en el último considerando de esta resolución.

DÉCIMO.- Se absuelve a las partes al pago de gastos y costas causadas en esta instancia.

DÉCIMO PRIMERO.- Se dejan a salvo los derechos de *Froylán Arriaga Arriaga* para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

DÉCIMO SEGUNDO.- Notifíquese a las partes el presente fallo y cúmplase”.

Recurso de Apelación *****. Inconforme con la resolución, *Froylán Arriaga Arriaga* y *Rubén Eusebio González Esquivel* interpusieron,

por separado, recurso de apelación que tocó conocer a la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia y resolvió en ejecutoria de **veinticuatro de noviembre de dos mil dieciséis**, dictada en el **toca civil *******, en el sentido de **confirmar** la sentencia de primera instancia.

Primer amparo *****. Inconforme con la determinación, Froylán Arriaga Arriaga, por su propio derecho, interpuso demanda de amparo. Conoció el Tercer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Vigésimo Primer Circuito, lo registró con el número de expediente *********, y mediante ejecutoria de quince de junio de dos mil diecisiete, el órgano de referencia concedió el amparo al quejoso, para el siguiente efecto:

“En ese contexto, se tiene que en oposición a lo que sostuvo la responsable el testimonio de ********* y ********* es inidóneo para demostrar que el demandado **Froylán Arriaga Arriaga** previo a celebrar el contrato de compraventa con **Rubén Eusebio González Esquivel** tuvo conocimiento de que el inmueble litigioso era propiedad de la actora **Helianna Isis Arce Moctezuma** y por esa razón, demostrar que adolece del carácter de comprador de buena fe.

Luego, a virtud de la conclusión alcanzada, el tribunal responsable deberá prescindir de tal consideración y resolver, con plenitud de jurisdicción, lo que en derecho estime procedente”.

Sentencia dictada en cumplimiento. Con motivo de la ejecutoria de amparo, la Sala Civil dejó insubsistente la resolución emitida el veinticuatro de noviembre de dos mil dieciséis y dictó una nueva el cinco de julio de dos mil diecisiete con los siguientes resolutivos:

“PRIMERO.- Se deja insubsistente la resolución de veinticuatro de noviembre de dos mil dieciséis, emitida por la Sala Civil en el toca que nos ocupa.

SEGUNDO.- Esta Sala Civil es competente para conocer y resolver el presente recurso de apelación.

TERCERO.- Se revoca la sentencia definitiva de quince de febrero de dos mil dieciséis, dictada por la Juez Primero de Primera Instancia del Ramo Civil del Distrito Judicial de Los Bravo, en el expediente *****; relativo al juicio ordinario civil de otorgamiento y firma de escritura, promovido por **Helianna Isis Arce Moctezuma**, en contra de **Rubén Eusebio González Esquivel**, **Froylán Arriaga Arriaga**, Notario Público número **Tres** del Distrito Notarial de Los Bravo, Director del Registro Público de la Propiedad del Estado, y Director de Catastro e Impuesto Predial; así como la acción reconvenzional de nulidad intentada por el reo civil **Rubén Eusebio González Esquivel**, en contra de aquélla, y la reconvenzional reivindicatoria ejercitada por el codemandado **Froylán Arriaga Arriaga**, en contra de dicha actora; en consecuencia,

CUARTO.- Se declara fundada la acción reivindicatoria que en vía de reconvencción ejercitó el codemandado **Froylán Arriaga Arriaga**, en contra de la reconvenida **Helianna Isis Arce Moctezuma**; por lo tanto.

QUINTO.- Se declara que el reconvenzionalista **Froylán Arriaga Arriaga** es dueño del inmueble ubicado en la calle *****; donde se encuentra el lavado de autos denominado “*****”; por ende,

SEXTO.- Se condena a la reconvenida **Helianna Isis Arce Moctezuma** a la desocupación y entrega a favor del reconvenzionalista **Froylán Arriaga Arriaga**, del inmueble antes mencionado, con todos sus frutos y acciones, lo que deberá hacer en el término de cinco días hábiles siguientes a que cause ejecutoria esta resolución, bajo el apercibimiento que de no hacerlo sin causa justificada, se procederá a la ejecución forzosa, autorizándose el auxilio de la fuerza pública, así como el rompimiento de chapas y cerraduras o cualquier otro instrumento análogo que impida la ejecución de esta sentencia.

SÉPTIMO.- También se condena a la reconvenida **Helianna Isis Arce Moctezuma** al pago de las rentas que genera el inmueble materia de la litis, desde el mes de diciembre de dos mil doce, hasta que haga entrega del inmueble mencionado, a favor del reconvenzionalista **Froylán Arriaga Arriaga**, mismas que se cuantificarán en ejecución de sentencia.

OCTAVO.- Se absuelve a la reconvenida **Helianna Isis Arce Moctezuma** del pago de los daños y perjuicios reclamados, por no haber sido acreditados por el reconvenzionalista **Froylán Arriaga Arriaga**.

NOVENO.- Se condena a la reconvenida **Helianna Isis Arce Moctezuma** al pago de las costas del juicio.

DÉCIMO.- Es improcedente la reconvencción que ejercitó el codemandado **Rubén Eusebio González Esquivel**, en contra de la reconvenida **Helianna Isis Arce Moctezuma**.

DÉCIMO PRIMERO.- Se omite analizar la acción de otorgamiento y firma de escritura que ejercitó la actora y reconvenida **Helianna Isis Arce**

Moctezuma, en contra del demandado Rubén Eusebio González Esquivel, por las razones expuestas en el fallo.

DÉCIMO SEGUNDO.- Se dejan a salvo los derechos de la actora y reconvenida *Helianna Isis Arce Moctezuma* para que los haga valer en la vía y forma que corresponda, en contra del codemandado *Rubén Eusebio González Esquivel*, por haberse demostrado en autos que actuó de mala fe, al vender el mismo inmueble controvertido a distintas personas.

DÉCIMO TERCERO.- No se hace especial condena de costas en esta segunda instancia.

[...].”

SEGUNDO. Trámite y resolución del Juicio de Amparo. En contra de la anterior determinación *Helianna Isis Arce Moctezuma*, por su propio derecho, promovió demanda de amparo, mediante escrito presentado el diez de agosto de dos mil diecisiete, en la Oficialía de Partes del de la Secretaría General de Acuerdos del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Guerrero, con residencia en Chilpancingo.

La quejosa precisó que se violaron en su perjuicio las garantías consagradas en los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por cuestión de turno tocó conocer de la demanda al Tercer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Vigésimo Primer Circuito, cuyo Presidente por auto de **trece de septiembre de dos mil diecisiete**, la admitió y registró con el número de expediente *********; asimismo, tuvo como terceros interesados a *Rubén Eusebio González Esquivel, Froylán Arriaga Arriaga*, al Notario Público Número Tres del Distrito Notarial de los Bravo, con residencia en Chilpancingo, Guerrero, al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Guerrero y al Director del Catastro e Impuesto Predial de Chilpancingo, Guerrero.¹

¹ Cuaderno de Juicio de Amparo *********, fojas 62 y 63.

Seguidos los trámites procesales correspondientes, en sesión de **ocho de marzo de dos mil dieciocho**, el Tercer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Vigésimo Primer Circuito pronunció sentencia en el sentido de **conceder** el amparo solicitado.²

TERCERO. Trámite de los recursos de revisión y revisión adhesiva. En contra de la sentencia de amparo, **Froylán Arriaga Arriaga**, por su propio derecho, interpuso recurso de revisión, mediante escrito presentado el **veintisiete de marzo de dos mil dieciocho**, ante el tribunal colegiado del conocimiento.³

Por auto de **cinco de abril de dos mil dieciocho**, el Magistrado Presidente del Tercer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Vigésimo Primer Circuito, tuvo por interpuesto el recurso de referencia y ordenó remitir los autos del juicio de amparo directo ********* y el escrito de expresión de agravios a la Suprema Corte de Justicia de la Nación, una vez que se hicieran las notificaciones correspondientes.⁴

Posteriormente, por escrito presentado el dieciséis de abril de dos mil dieciocho, en el tribunal colegiado del conocimiento, **Heliana Isis Arce Moctezuma**, por su propio derecho, interpuso recurso de revisión adhesivo; mismo que se agregó a los autos y ordenó su envío a esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, mediante proveído del Presidente del Tercer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Vigésimo Tercer Circuito, de diecisiete de abril de dos mil dieciocho.

² *Ibidem.* Fojas 81 a 126.

³ *Ibidem.* Fojas 265 a 298.

⁴ *Ibidem.* Foja 321.

Trámite ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Recibidos los autos en este Alto Tribunal, por auto de Presidencia de **veinticuatro de abril de dos mil dieciocho**, se registró el toca de revisión con el número **2555/2018** y admitió tanto el recurso de revisión presentado por el tercero interesado, como la revisión adhesiva interpuesta por la quejosa.

En ese mismo acto, se turnó el expediente para su estudio al Ministro Jorge Mario Pardo Rebolledo y ordenó la radicación del asunto en la Sala de su adscripción.⁵

Finalmente, mediante proveído de trece de agosto de dos mil dieciocho, la Presidenta de la Primera Sala ordenó el avocamiento del asunto, así como el envío de los autos a la ponencia designada para elaborar el proyecto de resolución correspondiente.⁶

C O N S I D E R A N D O:

PRIMERO. Competencia. Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, es legalmente competente para conocer del presente recurso de revisión, en términos de lo dispuesto por los artículos 107, fracción IX, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 81, fracción II, de la Ley de Amparo; y, 21, fracción III, inciso a), de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación; así como en los puntos primero y tercero del Acuerdo General 5/2013, emitido el trece de mayo de dos mil trece y publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintiuno del mismo mes y año, por el Pleno de este Alto Tribunal, toda vez que se interpone en contra de una sentencia dictada en el juicio de

⁵ Cuaderno del Amparo Directo en Revisión 2555/2018. Fojas 50 a 54.

⁶ *Ibíd.* Foja 88.

amparo directo que deriva de un **juicio ordinario civil**, cuya materia en términos de lo dispuesto en el artículo 37 del Reglamento de la Suprema Corte de Justicia de la Nación incide en la especialidad de esta Sala y su resolución no requiere la intervención del Tribunal Pleno.

SEGUNDO. Oportunidad de los recursos principal y adhesivo.

Por tratarse de un presupuesto procesal cuyo análisis debe hacerse de oficio, es necesario corroborar que la interposición de los recursos fue oportuna.

El recurso de revisión planteado por el tercero interesado fue interpuesto en tiempo y forma, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 86 de la Ley de Amparo, pues de las constancias de autos se advierte que la sentencia dictada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Vigésimo Primer Circuito, fue notificada por lista el **jueves quince de marzo de dos mil dieciocho**,⁷ surtiendo efectos el día hábil siguiente, es decir, el **viernes dieciséis del mismo mes y año** de conformidad con la fracción II, del artículo 31 de la Ley de Amparo.

Así, el plazo de diez días que señala el artículo 86 de la Ley de Amparo, corrió del **veinte de marzo al seis de abril de dieciocho**, sin contar en dicho plazo los días **veinticuatro, veinticinco y treinta y uno de marzo**, así como **uno de abril**, por corresponder a los días sábado y domingo, en términos del artículo 19 de la Ley de Amparo; el **diecinueve de marzo** por ser inhábil de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9, fracción III, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal que establece las disposiciones en materia de actividad administrativa de los órganos jurisdiccionales, en relación con el artículo

⁷ Cuaderno del Juicio de Amparo Directo ***** . Foja 131.

74, fracción III, de la Ley Federal del Trabajo; el **veintiuno de marzo** por ser inhábil, pero laborable; y los días **veintiocho, veintinueve y treinta de marzo** por haberse declarado no laborables con base en la circular 7/2018, de catorce de marzo de dos mil dieciocho, emitida por el Pleno del Consejo de la Judicatura Federal.

En tales condiciones, dado que de autos se desprende que el recurso de revisión fue presentado, directamente en el Tercer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Vigésimo Primer Circuito, el **veintisiete de marzo de dos mil dieciocho**, resulta evidente que se interpuso de manera oportuna.⁸

Por su parte, el recurso de revisión adhesiva también se presentó en tiempo, ya que la admisión del recurso de revisión principal fue notificada por lista a la parte quejosa, el **dieciséis de mayo de dos mil dieciocho**; notificación que surtió efectos el día hábil siguiente, es decir, el diecisiete del mes y año en cita, de conformidad con la fracción II del artículo 31 de la Ley de Amparo.

Por lo tanto, el término de cinco días para la presentación del recurso de revisión adhesiva, a que se refiere el artículo 82 de la Ley de Amparo vigente, corrió del **dieciocho al veinticuatro de mayo de dos mil dieciocho**, descontándose los días **diecinueve y veinte** de mayo de esa misma anualidad por corresponder a sábado y domingo, respectivamente.

De ahí que, si el recurso de revisión adhesiva se presentó el **dieciséis de abril de dos mil dieciocho**, directamente en el Tercer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Vigésimo Tercer Circuito –esto es, antes de que empezara a correr el plazo

⁸ Toca 2555/2018. Foja 3.

correspondiente para ello—, resulta evidente que se presentó oportunamente. Sirve de apoyo a lo anterior la tesis emitida por esta Primera Sala, de rubro y texto:

Tesis: CCXXXI/2016 (10a.)	1a. Gaceta del Semanario Judicial de la Federación	Décima Época	2012510	1 de 1
Primera Sala	Libro 34, Septiembre de 2016, Tomo I	Pág. 508	Tesis Aislada(Común)	

RECURSO DE REVISIÓN ADHESIVA. SU INTERPOSICIÓN ES OPORTUNA, AUN SI SE PRESENTA ANTES DE QUE SEA NOTIFICADO EL ACUERDO POR EL QUE SE ADMITE EL PRINCIPAL. *En términos del artículo 82 de la Ley de Amparo, la regla general para la presentación del recurso de revisión adhesiva es que deberá hacerse dentro del plazo de cinco días, contados a partir del siguiente a aquel en el que surta efectos la notificación de la admisión del recurso principal. Sin embargo, de los numerales 21 y 22 de la ley referida, y aplicados análoga y sistemáticamente con el artículo 82 aludido, se concluye que si el recurrente adhesivo interpone el recurso de mérito antes de que le hubiere sido notificado el acuerdo de admisión del principal, no puede considerarse extemporáneo; máxime que la propia ley reglamentaria no dispone prohibición alguna al respecto, ni señala que por esta condición el medio de defensa sea inoportuno.*

TERCERO. Cuestiones necesarias para resolver el asunto. A fin de comprender y resolver adecuadamente el presente asunto, se estima conveniente referir **I)** los conceptos de violación que resulten trascendentes al caso; **II)** las consideraciones de la sentencia recurrida; y **III)** los agravios formulados tanto por el tercero interesado como por la quejosa.

3.1. CONCEPTOS DE VIOLACIÓN: En síntesis, la quejosa argumentó:

- **Violaciones procesales.** La quejosa aduce que la responsable viola lo establecido en los artículos 141 y 142 del Código Procesal Civil local, pues emite una resolución sin funda y motivar debidamente. Concretamente no valoró correctamente las pruebas ofrecidas por la quejosa y que se desahogaron en el juicio de origen (el contrato de compraventa base de la acción, las testimoniales con cargo a ***** , ***** , ***** y *****; la confesional de **Froylán Arriaga Arriaga**; las periciales en grafoscopia y la instrumental de actuaciones).

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 2555/2018

- Contrario a lo establecido en la sentencia de amparo, la sala responsable indebidamente desechó la prueba testimonial ofrecida por ***** y ***** , con lo que restó valor al contrato de compraventa y el escrito de reconvenición de **Froylán Arriaga Arriaga**, y estas pruebas acreditaban la acción planteada de nulidad de escritura. Así, el acta era nula, ya que el contrato también lo era por licitud en el objeto; es decir, se celebró un contrato de compraventa respecto de un inmueble que ya no era propiedad del vendedor.
- La quejosa también se duele porque no se dio valor probatorio a las pruebas ofrecidas de conformidad con los artículos 299, 300 y demás al código adjetivo local. Aun cuando se estableció que el contrato de compraventa celebrado entre ella y Rubén Eusebio González Esquivel era válido, no se tomó en cuenta y sólo le dio mayor valor a la escritura pública proveniente de un acto jurídico delictuoso, ya que fue producto de una venta de cosa ajena. Asimismo, refiere que la responsable no funda ni motiva las razones por las que la documental dotada de nulidad predomina sobre un documento celebrado legalmente.
- Por otra parte, reclama que la sala responsable se limitó a dar cumplimiento a la sentencia de amparo y desestimó la prueba testimonial; se realizó un mal análisis la llevó a desechar por completo la prueba testimonial, cuando tenía que valorarla nuevamente. Asimismo, el dicho de los testigos se corroboraba con el escrito de reconvenición presentado por **Froylán Arriaga Arriaga**.
- En ese sentido, argumento que constaba en autos que primero se celebró un contrato de compraventa en el que la quejosa era la adquirente y luego el segundo contrato que consta en escritura pública con el segundo comprador **Froylán Arriaga Arriaga**; no obstante, aun cuando el segundo acto tuviera la buena fe registral de **Froylán Arriaga Arriaga**, proviene de un hecho delictuoso, pues el vendedor sabía que ya no era dueño del bien y estaba impedido para disponer del inmueble. Por esa razón, debe decretarse la nulidad de la compraventa y la escritura pública, independientemente que el segundo vendedor conociera o no los vicios de la compraventa. La presunción de buena fe no tiene el alcance de legitimar actos efectuados en contravención al interés público y las leyes prohibitivas, atento a los principios de legalidad y seguridad jurídica.
- Posteriormente, señala que la buena fe registral tiene un caso de excepción previsto en los artículos 2882, 2883, 2886 y demás relativos del Código Civil del Estado de Guerrero, pues no puede beneficiar en los contratos gratuitos ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen en violación a una ley prohibitiva o de interés público. Precisa que la ley prohibitiva aplicable al caso se encuentra en el artículo 2207 que dispone la prohibición de vender cosas ajenas.
- Por lo anterior, es claramente violatorio el acto de la sala responsable, ya que sólo le da valor probatorio a un acto jurídico que ilícito. Esta violación al procedimiento además, trasciende al resultado del fallo.
- **Primer Concepto de Violación.** La quejosa reitera que la reivindicación a la que se le condena, se realiza de forma indebida, ya que la sala responsable, no valoró a fondo las probanzas desahogadas y dio prioridad a cumplir vagamente la sentencia de amparo.
- En los efectos, el tribunal colegiado señaló que la sala debía “proceder

conforme a derecho”, por lo que debía analizar detalladamente las probanzas que legalmente fueron desahogadas; sin embargo, esto no aconteció y se limitó a señalar que con las pruebas no se demostró que **Froylán Arriaga Arriaga** haya tenido conocimiento de una venta anterior y se le consideró como adquirente de buena fe.

- Aduce que si bien es cierto que dentro de la litis existió tracto sucesivo en los registros previos a las operaciones de los terceros interesados –hecho en el que la responsable indebidamente basa la buena fe registral-, también lo es que esa buena fe registral queda en duda cuando se demuestra que el vendedor actuó de mala fe. En ese considerando, se le da valor al contrato de compraventa celebrado por la quejosa en dos mil nueve (fecha anterior a la diversa venta celebrada con Froylán Arriaga Arriaga en dos mil doce), de forma que se desvirtúa la buena fe registral, cuando la segunda compraventa se celebra en contravención de leyes prohibitivas (venta de cosa ajena). Este acto ilícito no lo analizó la sala responsable, por lo que no procedió conforme a derecho.
- De forma dogmática, la sala responsable se limitó a excluir las pruebas testimoniales con cargo a ***** y ***** , restándole eficacia probatoria a dicha probanza, la cual era indispensable para acreditar la mala fe con la que actuaron los terceros interesados. Lo correcto era conceder plena eficacia probatoria a las testimoniales, pues en su desahogo se expusieron las circunstancias de modo, tiempo y lugar, son idóneas y testificaron con veracidad; les consta cuando **Froylán Arriaga Arriaga** preguntó quién era la dueña del negocio y del terreno. Aun cuando los testigos no sabían el nombre concreto de **Froylán Arriaga Arriaga** y lo obtuvieron por otra persona, no es suficiente para descartar la testimonial.
- Continúa con que la sala responsable desatiende lo manifestado en la reconvencción de **Froylán Arriaga Arriaga**, específicamente donde afirma que el vendedor le informó que el inmueble estaba ocupado por sus familiares que tenían un negocio de lavado de autos; por ello, la Sala responsable debió estudiar la situación, ya que demuestra que no existe buena fe por parte de los terceros interesados.
- La condena a la reivindicación implica dejar en completo estado de indefensión, ya que se despojaría de un inmueble que adquirió legalmente, tutelada por el artículo 16 de la Constitución Federal, a razón de un acto jurídico que se encuentra dotado de ilicitud en el objeto.
- **Segundo concepto de violación.** La quejosa se duele que la reivindicación a la que se condena, se realiza de forma indebida. Reitera que se hicieron valer excepciones y defensas en el sentido que la escritura pública se celebró con causales de nulidad porque el objeto era ilícito, como señala el artículo 2137 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Guerrero; es decir, se realizó una compraventa sobre un inmueble que ya no era propiedad del vendedor, se produjo un acto jurídico ilegal, se configuró el delito de fraude y se violó el principio legal de que “nadie puede vender sino lo que sea de su propiedad”.
- Alega que suponiendo sin conceder que **Froylán Arriaga Arriaga** haya actuado de buena fe, se demostró mediante la prueba pericial en materia de grafoscopía, que la quejosa adquirió antes el inmueble mediante contrato de compraventa celebrado en dos mil nueve. Así, la escritura pública celebrada

en dos mil doce entre **Rubén Eusebio González Esquivel** y **Froylán Arriaga Arriaga** contiene una causa de nulidad por recaer en venta de cosa ajena.

- Así, indica que la sala debió señalar que el elemento de la acción reivindicatoria –ser dueño- no se demostró, ya que el documento que se consideró idóneo para acreditar la acción fue la escritura pública de la que estableció la presunción de la buena fe registral. Por ello, estima que la presunción de buena fe no tiene el alcance de legitimar actos efectuados en contra del interés público y las leyes prohibitivas, en atención a los principios de legalidad y seguridad jurídica.
- Alega que la buena fe registral implica que los actos celebrados que consten en el registro, no se invalidarán; puesto que una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito, se da prioridad al registro. No obstante, señala que con la excepción, la buena fe no debe aplicarse a los contratos gratuitos ni a los actos o contratos que se ejecuten u otorguen en violación a una ley prohibitiva o de interés público, como bien se desprende de los artículos 2882 y 2207 del código civil local.
- Con lo anterior, evidencia la mala valoración de pruebas porque le concede mayor validez jurídica a una escritura pública dotada de nulidad y se le restó eficacia probatoria al contrato de compraventa primigenio. Por ello, reitera que se vulneró el principio de igualdad procesal establecido en el artículo 16 de la Constitución Federal.
- Continúa y reconoce que es cierto lo que señala la sala responsable en el sentido que la buena fe registral nació a partir de la creación del Registro Público de la Propiedad para evitar que las transmisiones y gravámenes de bienes inmuebles se efectúen en forma clandestina y se afecte la estabilidad y seguridad que debe imperar en los actos traslativos de dominio, así como que el objeto principal es dar a conocer cuál es la situación jurídica que guardan los bienes inscritos. También es cierto que el Registro Público de la Propiedad no genera, por sí mismo, la situación jurídica a la que le da publicidad, es decir no es constitutivo, sino que sólo tiene fines publicitarios respecto del derecho nacido de un acto jurídico celebrado con anterioridad; de ahí que, los registros que obran no pueden estar por encima de la voluntad de las partes.
- Lo contrario implicaría justificar diversas ventas sobre una misma cosa y darle razón al primero que lo inscriba, lo cual es absurdo y contrario a las leyes prohibitivas. De esta forma, se reitera que la buena fe no tiene el alcance de legitimar los actos efectuados en contravención al interés público y las leyes prohibitivas, y esto tiene sustento en la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación de rubro “**REGISTRO PÚBLICO, CASOS EN LOS QUE NO PUEDE SER INVOCADA LA BUENA FE EN ÉL**”.
- Por otra parte, también considera que es desacertado cuando la responsable señaló que “el certificado de libertad de gravamen demostraba que el dueño era el señor **Rubén Eusebio González Esquivel**, porque así constaba en el documento expedido por el Registro Público de la Propiedad, concediéndole pleno valor probatorio y demostrándose la buena fe registral, por lo que el acto jurídico (escritura pública) no se le encontró causales de nulidad”. Aun cuando la adquisición de **Froylán Arriaga Arriaga** hubiera cumplido con las formalidades de ley y se haya firmado por quien aparece como propietario en el registro, esto no destruye el hecho de que hay una primera venta y que la segunda se realizó en contravención a las leyes prohibitivas, por lo que la

nulidad reclamada en la demanda inicial era procedente.

- **Tercer concepto de violación.** La quejosa se duele de la reivindicación del inmueble, pues estima que es ilegal. Alega que ella nunca ha tenido relación jurídica con el reconvencionista **Froylán Arriaga Arriaga**; por lo contrario, la quejosa es legítima propietaria del inmueble. Derivado de estos hechos, argumenta que el reconvencionista tenía que ejercer acción contra quien tiene la relación jurídica, es decir, el supuesto vendedor **Rubén Eusebio González Esquivel**. En realidad, **Froylán Arriaga Arriaga** no podía ejercer una acción real, pues no era propietario del inmueble, sino que debía ejercer una personal para exigir la entrega de la cosa.
- Continúa y señala que cuando **Froylán Arriaga Arriaga** adquirió el bien, tenía conocimiento que el inmueble se encontraba ocupado, además que en ninguna parte de la escritura consta que se haya pactado la entrega del bien; por lo que insiste que no es posible considerarlo como tercero adquirente de buena fe que lo faculte a ejercer la acción reivindicatoria. Estimar lo contrario, conllevaría a que prevaleciera la acción real antes que la personal, y por lo tanto, desconocer la validez y obligatoriedad que reviste la concertación entre los demandados.
- Finalmente, señala que sólo con la acción personal, Rubén Eusebio González Esquivel estaría en aptitud de ejercer las excepciones conducentes para justificar que no ha hecho entrega del inmueble en términos del contrato de compraventa. En cambio, con la acción real, no podría explicar porqué no entregó la cosa, por lo tanto no podría considerarse el acto de buena fe y se llegaría a la presunción que se trató de una simulación para afectar a la quejosa.
- **Cuarto concepto de violación.** La quejosa también se duele porque la sala responsable señala que “[...] las rentas se cuantificarán a partir del mes de diciembre de dos mil doce, que es cuando el reconvencionista Froylán Arriaga Arriaga dice que acudió a tratar de tomar posesión del predio en cuestión, pero que una persona de sexo masculino, quien dijo ser esposo de la reconvenida, se negó a entregarle dicho predio [...]”. De esta forma, estima que no se le puede condenar al pago de rentas respecto de un inmueble que es propiedad de la quejosa, toda vez que la determinación de los derechos sobre la propiedad debe fijarse hasta la determinación final.
- Asimismo, argumenta que no puede exigirse el pago de rentas cuando se ejerció el derecho a la posesión derivado del título de propiedad que tenía.
- **Quinto concepto de violación.** Finalmente, la quejosa señala que la condena a las costas es ilegal, ya que no se actualizan los supuestos que establece el Código Procesal Civil del Estado de Guerrero. En el juicio no pudo existir una voluntad de composición entre las partes y la acción necesariamente debe decidirse mediante declaración judicial al estar en juego un derecho dudoso. Así, señala que evidentemente era necesario entablar el juicio con la demanda.

3.2. CONSIDERACIONES DE LA SENTENCIA RECURRIDA: El Tribunal Colegiado consideró que los conceptos de violación **inoperantes** por una parte, **infundados** por otra, **fundados**, en

razón de lo siguiente:

- Con relación a la primera parte que se denominó como “violaciones procesales”, el tribunal colegiado estimó que los argumentos eran inoperantes, ya que al margen que la valoración de las pruebas atañe una violación de fondo y no procesal, la quejosa debió exponer los disentimientos a través del recurso de inconformidad en contra del auto que declaró cumplida la sentencia de amparo, de conformidad con el artículo 201 de la Ley de Amparo; esto, al estimar que hubo exceso o defecto por parte de la responsable al dar cumplimiento a los efectos del fallo protector.
- En cuanto al primer concepto de violación en el que se argumenta que la mala fe de **Froylán Arriaga Arriaga** se demostró con las testimoniales de ***** y ***** , por lo que era incorrecto que se les negara valor probatorio, el colegiado también lo califica como **inoperante**; esto, en razón que la quejosa pretende que se examinen nuevamente cuestiones ya analizadas por la potestad federal y que tienen el carácter de cosa juzgada.
- En el amparo directo civil ***** , promovido por el codemandado **Froylán Arriaga Arriaga**, se resolvió que las testimoniales ofrecidas por la ahora quejosa, eran ineficaces para demostrar que se trataba de un adquirente de mala fe; lo anterior, porque se comprobó que los testigos no les constaba directamente que la persona que se presentó al inmueble controvertido era el codemandado **Froylán Arriaga**.
- Por lo anterior, el tribunal colegiado estima que es una cuestión que quedó firme y cualquier argumento que la cuestione debe declararse inoperante.
- Por otra parte, el órgano de amparo estudia los argumentos en los que la quejosa aduce que las testimoniales de ***** y ***** se robustecían con la declaración y confesión de **Froylán Arriaga Arriaga**, de forma que éste sabía que el inmueble estaba ocupado y tenían establecido un negocio de lavado de autos, y que no obstante ello, decidió adquirir el inmueble con lo que se evidencia que no existió buena fe.
- Al respecto, el tribunal colegiado señala que es **inoperante** que con las testimoniales se acredita que el codemandado es adquirente de mala fe, pues eso ya fue motivo de análisis en el juicio de amparo ***** . En cuanto a la declaración del codemandado, el argumento es **infundado**, ya que si bien es cierto que el vendedor le hizo saber que el inmueble estaba ocupado por sus familiares quienes tenían un negocio de lavado de autos, también le aseguró que en caso de necesitar el terreno, hablaría con los familiares para que quitaran el negocio en cuanto se celebrara la compraventa; de ahí que, nunca se señaló que el inmueble le pertenecía a alguien más, ergo no se le puede considerar adquirente de mala fe. Lo mismo con la confesional, pues en ningún momento manifiesta que conociera que el inmueble pertenecía a otra persona.
- También señala que son inoperantes los conceptos de violación en los que aduce que no se valoró correctamente las testimoniales ofrecidas por la actora a cargo de ***** y ***** , toda vez que se trata de afirmaciones genéricas sin sustento legal.
- En cuanto al segundo concepto de violación, el tribunal colegiado estimó que era **fundado** y suficiente para conceder el amparo. Para llegar a esta conclusión, se parte que existen cuatro cuestiones definidas que no se pueden desconocer:
 - La pericial en materia de grafoscopía y las testimoniales de ***** y

***** acreditan que el treinta de marzo de dos mil nueve, Rubén Eusebio González Esquivel –actuando como vendedor– y Helianna Isis Arce Moctezuma –como compradora– celebraron contrato de compraventa respecto del bien inmueble en disputa.

- Esa compraventa se documentó mediante contrato privado de treinta de marzo de dos mil nueve y es válido.
- **Rubén Eusebio González Esquivel** actuó de mala fe al vender dos veces el mismo bien inmueble: mediante contrato privado mencionado y con la compraventa celebrada con **Froylán Arriaga Arriaga**, que consta en escritura pública de veintidós de agosto de dos mil doce.
- No se acreditó que el codemandado adquirente haya procedido de mala fe, es decir, que tuviera conocimiento del contrato privado de compraventa y que de todos modos haya celebrado una compra posterior.
- Retoma el contenido de los artículos 1593, 1594, 1601, 1608, 1613, 1614, 1615, 1623, 1624, 1628, 1660, 1661, 1662, 2137, 2138 y 2140 del Código Civil del Estado de Guerrero y señala que para la validez de cualquier acto jurídico, se deben reunir ciertos requisitos sin los cuales se viciará de nulidad, ya sea absoluta (nulidad) o relativa (anulabilidad).
- Continúa que la nulidad es la mayor sanción que se otorga a un negocio jurídico, pues se niega la posibilidad que éste produzca consecuencias jurídicas cuando falta alguno de los requisitos esenciales para su perfección. Por otra parte, la anulabilidad es una causa de ineficacia que invalida al acto jurídico que deriva de un vicio en la voluntad o de un defecto de capacidad en la parte contratante.
- También señala que la anulabilidad existe cuando el vicio puede subsanarse por las partes contratantes o por una tercera persona; en cambio, en la nulidad, el vicio es insubsanable por su naturaleza.
- Cuando se refiere al contrato de compraventa, el tribunal colegiado indica que el objetivo principal consiste en que el propietario de un bien transmita la legítima propiedad y el dominio al comprador. Para que sea válido, explica que debe cumplir con los requisitos o elementos esenciales como son el consentimiento, la licitud en el objeto y la forma. Refiere que el objeto de un contrato de compraventa es ilícito cuando el bien motivo de ese acto jurídico, por alguna circunstancia propia o del documento que ampare la propiedad, lo lleva a estar fuera del comercio.
- Así, estima que la esencia de la compraventa es la traslación de dominio y para que la transmisión de propiedad de la cosa opere del vendedor al comprador, se requiere que el bien sea de su propiedad. Es tan importante ese elemento que cuando lo vendido no pertenece al enajenante, la ley sanciona el acto con la anulabilidad en términos del artículo 2207.
- En relación con lo anterior, se remite al principio de buena fe y considera que es básico en las relaciones jurídicas, ya que permite justificar la confianza que cada contratante tiene de que será tratado con honestidad y corrección. Así, el principio nace de un espíritu de lealtad, claridad y respeto a los deberes que deben acatarse según la conciencia general.
- Prosigue y advierte que el marco normativo de la buena fe registral se encuentra va del artículo 2880 al 2885 del Código Civil del Estado de Guerrero; **a partir de su contenido señaló que por regla general las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad protegen a los**

contratantes que actuaron de buena fe, pero esa premisa se limita con el artículo 2882. Concretamente, la excepción consiste que la protección a quienes intervinieron en una venta inscrita, no se otorgará si dicha operación se ejecutó violando la ley, como sería contravenir el artículo 2207 que prohíbe la venta de cosa ajena.

- Ante el dilema que implica preferir la buena fe registral en los casos de venta de cosa ajena y que implicaría reconocer la validez de un acto ilegal, el tribunal colegiado advierte que se deben ponderar dos cuestiones.
- Por una parte, indica que debe tomarse en cuenta que el objeto de las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad consiste en dar estabilidad y seguridad al derecho de propiedad de inmuebles; esto se hace mediante la publicidad a la verdadera situación jurídica de un inmueble para impedir fraudes en las enajenaciones.
- Por ello, estima que las inscripciones de un acto jurídico son oponibles a terceros, aun cuando a la postre resultara no serlo, y por ello, en algunas legislaciones prevalece la adquisición realizada por el tercero de buena fe.
- En contraposición, está el derecho de propiedad y que sólo se pueden enajenar las cosas propias, puesto que por virtud del contrato, el vendedor se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o un derecho; de ahí que, sea imposible transmitir la propiedad que no se tiene. Tal es la importancia de la propiedad, que el mismo legislador ha calificado la venta de cosa ajena como un acto ilícito tanto en la materia penal como la civil.
- Posteriormente, indica que el segundo criterio es el que se retoma en el Código Civil para el Estado de Guerrero, pues en el artículo 2207 dispone que nadie puede vender sino lo que es de su propiedad y que la venta del bien ajeno es anulable. Esta premisa es aplicable al caso concreto y salvaguarda el derecho de la accionante principal.
- En el caso, de los dictámenes periciales rendidos por el perito tercero en discordia, se acreditó que Rubén Eusebio González Esquivel sí firmó el contrato privado de compraventa base de la acción en lo principal y se robusteció con la testimonial de ***** y ***** , quienes afirmaron haber presenciado la celebración del acto jurídico. Por lo que sí se firmó el contrato privado de compraventa de treinta de marzo de dos mil nueve.
- Con esta afirmación, el órgano colegiado indica que el codemandado vendedor actuó de mala fe al vender dos veces el mismo inmueble: por una parte a Helianna Isis Arce Moctezuma mediante contrato privado y luego al codemandado Froylán Arriaga Arriaga el veintidós de agosto de dos mil doce, como consta en la escritura pública.
- **En atención a lo anterior, el órgano de amparo retomó a la *ratio legis* del artículo 2207 del código civil sustantivo y concluyó que la buena fe registral no beneficiaba a Froylán Arriaga Arriaga; lo anterior porque aunque éste actuara de buena fe al contratar con el titular del inmueble que aparecía en el registro, que formalizó la venta en escritura pública y luego quedó debidamente inscrita, lo cierto es que quien vendió no estaba legitimado para ello, pues el bien ya no le pertenecía.**
- Esta conclusión la sustentó con la tesis de la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación de rubro “**VENTA DE COSA AJENA, NULIDAD DE LA. EL ADQUIRENTE NO PUEDE INVOCAR EN SU FAVOR LA BUENA FE REGISTRAL**”.
- En cuanto a la tesis de la Primera Sala de la Suprema Corte, de rubro

“TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL” que invoca la sala responsable, quedó desvirtuada al demostrarse que Rubén Eusebio González Esquivel vendió un inmueble cuando ya no era propietario, por lo que aun cuando el segundo comprador procediera de buena fe, lo cierto es que el vendedor no tenía legitimación.

- Estima que tampoco es aplicable el artículo 2204, fracción II, del código multicitado (se refiere a que si un mismo inmueble hubiere sido vendido a diversas personas, prevalecerá la venta que se registre primero), ya que el vendedor dispuso de un bien que ya no le pertenecía, lo que implica que ejecutó un acto en contravención a una ley prohibitiva y ante ese escenario, la buena fe registral no surte efectos.
- Ante la conclusión alcanzada, el órgano de amparo determinó que no era necesario estudiar el resto de los conceptos de violación, pues no se concedería mayor beneficio a la quejosa.
- Finalmente, concedió el amparo para que la sala dejara insubsistente la sentencia reclamada y dictara otra en la que, de conformidad a los lineamientos de la ejecutoria, considere que la buena fe registral no beneficia a **Froylán Arriaga Arriaga**.

3.3. AGRAVIOS DE LA REVISIÓN PRINCIPAL:

- **Único.** Refiere que el tribunal colegiado aplicó por primera vez el artículo 2882 del Código Civil del Estado de Guerrero y trascendió en el sentido de la decisión, pues el órgano jurisdiccional de amparo concedió la protección a la quejosa al considerar que las inscripciones del Registro Público de la Propiedad no protegen irrestrictamente a los contratantes de buena fe; esto, ya que la parte final del precepto normativo establece un límite a los adquirentes de buena fe, consistente en que el acto registrado no se haya celebrado violando la ley, como sería la prohibición de venta de cosa ajena contemplada en el artículo 2207.
- Como consecuencia, el recurrente señala que la segunda parte del 2882 es inconstitucional, toda vez que es una medida legislativa que no es legítima, idónea ni proporcional para limitar los derechos de terceros de buena fe inscritos en el Registro Público de Propiedad cuando se celebran contratos de compraventa confiando en las inscripciones registrales.
- Indica que el artículo hace nugatoria la presunción de validez que otorga el registro a los actos inscritos; hace ineficaces las transacciones realizadas con el titular registral, y afecta el patrimonio de las personas que adquirieron derechos con base en las inscripciones registrales; así, argumenta que se contravienen los derechos fundamentales de seguridad jurídica y protección a la propiedad, consagrados en los artículos 16 y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el diverso 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.
- Alega que los derechos de los adquirentes de buena fe no son absolutos, pero las restricciones que se impongan deben tener un fin constitucionalmente legítimo, ser idóneas, necesarias y proporcionales; sin embargo, la restricción hecha a la venta de cosa ajena no tiene una finalidad constitucionalmente válida, pues no otorga seguridad jurídica a los adquirentes de buena fe que confiaron en el Registro Público de la

Propiedad del Estado de Guerrero y se contrapone con la finalidad del registro y los efectos de sus inscripciones.

- Retoma los criterios de esta Primera Sala, de rubros “**TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL**” y “**PRINCIPIOS DE FE PÚBLICA REGISTRAL Y DE TRACTO SUCESIVO, SU ESTRICTO CUMPLIMIENTO DA LUGAR A ESTIMAR QUE SE ADQUIERE EL INMUEBLE DE SU LEGÍTIMO DUEÑO, QUE EL ASIENTO REGISTRAL SE REPUTE VERDADERO Y QUE SEA OPONIBLE A TERCEROS**”, para detallar el objeto del registro y los efectos de sus inscripciones; así, aduce que con los criterios es claro que se debe proteger a los adquirentes de buena fe y que el contrato de compraventa es legal por la legitimación extraordinaria que otorga el registro.
- Refiere que los artículos 2872, 2877 y 2913 del código sustantivo civil local regulan la institución del registro público de la propiedad, establecen el principio de publicidad para que los actos jurídicos surtan efectos frente a terceros, por lo que permiten que cualquier persona consulte los registros y tenga certeza de la situación de los inmuebles. En sentido similar, evidencia que los artículos 2880, 2881, 2891, 2892, 2893 y 2899 también contiene el principio de tracto sucesivo que consiste en la secuencia ininterrumpida que debe existir entre cada uno de los titulares de los derechos inscritos para garantizar certeza de quién aparece como el último propietario. Finalmente, expone que el principio de fe pública registral se contempla en los artículos 2882 a 2884 y 2887.
- Dicho lo anterior, pone especial énfasis en que el marco jurídico local que regula el Registro Público de la Propiedad tiene por objeto otorgar certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes inmuebles y su transmisión, así como que la función se sujeta a diversos principios (publicidad, tracto sucesivo y fe pública) lo cual es acorde a los criterios emitidos por esta Primera Sala. Asimismo, es claro que no es constitucionalmente válida la limitación prevista en la parte final del artículo 2882, ya que hace nugatorio el objeto del registro.
- En el caso concreto, el recurrente se duele de una afectación irreparable con motivo a que es tercero de buena fe registral, ya que mediante contrato de compraventa que consta en escritura pública, adquirido a título oneroso el derecho real de propiedad del inmueble en disputa. Luego, esa escritura pública se inscribió en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero en el folio registral correspondiente, a partir del veinticinco de septiembre de dos mil doce. Alega que la persona que se encontraba como titular registral del inmueble fue la misma que se lo vendió y también existía continuidad en los títulos de las personas que habían sido propietarios del bien en cuestión.
- Así, reitera que dadas las circunstancias y aun cuando no existía registro de la quejosa, se le hace perder su patrimonio y dejar desprotegidos sus derechos adquiridos sin importar la buena fe, con lo que se deja de lado la finalidad de seguridad jurídica que persigue el registro.
- Continúa y señala que suponiendo sin conceder que la medida legislativa tuviera una finalidad constitucionalmente válida al considerar que se persigue la seguridad jurídica al derecho de propiedad cuando se celebren compraventas violando la ley –concretamente el artículo 2207 y la prohibición de vender bienes ajenos-, la medida no sería necesaria. Como ya resolvió la Primera Sala en el amparo directo en revisión, se pronunció en el sentido que la protección se haría nugatoria porque el fin no es dejar

desamparado a quien confió en las inscripciones registrales y que en detrimento de su patrimonio, realizó un pago por el inmueble. Asimismo, retoma las consideraciones y señala que en caso contrario, se demeritaría la garantía de seguridad jurídica que persigue el Registro Público de la Propiedad, puesto que perdería sentido llevar un sistema registral si a las inscripciones no se le atribuye efecto ni preferencia alguna en caso de conflicto respecto de los derechos que derivan de un inmueble.

- Además, indica que en esa misma resolución, la Primera Sala consideró que si concediera la misma prioridad a un derecho real inscrito a uno que no lo está, el Registro Público de la Propiedad carecería de función útil y conllevaría a la inseguridad jurídica, ya que daría lo mismo inscribirlos o no. Aun cuando se llevara una investigación exhaustiva antes de adquirir el derecho real, no se tendría la certeza absoluta de la situación del inmueble.
- Por otra parte, advierte que el Código Civil del Estado de Guerrero contempla otras medidas legislativas (artículos 2153, 2204, 2207, 2882, 2883, 2886 y 2887) y que el contenido de los preceptos transcritos le dan preferencia a los terceros adquirentes de buena fe, frente a la venta de cosa ajena. Indica que se faculta al titular registral a vender un bien que no le pertenece y que la venta quedará firme si se inscribe primero, sin importar si hubo traslaciones de dominio anteriores. Estima que esto no reconoce la validez en un acto ilegal en perjuicio del primer comprador, sino que se trata de una legitimación extraordinaria que da eficacia jurídica a un acto que en su conformación no era válido para proteger a los terceros de buena fe y no generar una situación de inseguridad jurídica.
- Explica que ese criterio ha sido adoptado por la Primera Sala de la Suprema Corte al desarrollar que la legitimación puede ser ordinaria y extraordinaria; así, la segunda proviene de la ley que legitima un acto por la apariencia jurídica con base en el principio de buena fe registral que protege al tercero de buena fe que adquiere un bien inmueble a título oneroso de quien aparece como propietario en el registro.
- Pone de manifiesto que la medida legislativa no es necesaria porque existen otros medios para otorgar seguridad jurídica al derecho de propiedad cuando se celebren compraventas de inmuebles ajenos, pues en esos casos debe prevalecer el derecho inscrito en el Registro Público de la Propiedad, frente al que no lo está.
- Posteriormente, el recurrente señala que es desproporcional la medida del artículo 2282 en relación con el diverso 2207 del Código Civil del Estado de Guerrero. Refiere que todas las personas que pretendan adquirir bienes inmuebles tendrían que realizar una revisión exhaustiva antes de adquirir un derecho real sobre el inmueble para evitar la nulidad, lo cual sería excesivo e imposible de alcanzar.
- Aun cuando se concluyera la investigación, no se tendría certeza absoluta de la situación del inmueble, puesto que sólo podrían confiar en la información obtenida y no tendrían conocimiento si alguno de los titulares realizó varias enajenaciones u otorgó diversos derechos reales. Además, se perdería el dinero y el bien en caso de aparecer un tercero que alegara un derecho anterior.
- Finalmente, aduce que el artículo 2882 sería constitucional y convencional (de conformidad con los artículos 16 y 27 de la Constitución Federal, así como 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos) siempre

y cuando se interpreten restrictivamente, en el sentido de que no se viola la ley en todos los casos de venta de bienes inmuebles ajenos, ya que excepcionalmente puede darse el caso en el cual la legitimidad de la adquisición del bien no emane del título de propiedad del vendedor, sino de la fe pública registral que protege al tercero adquirente de buena fe.

- Sólo de esta forma se cumple con la finalidad de otorgar seguridad jurídica al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles y se justificaría la limitación que impone el precepto a la protección de la propiedad de los adquirentes de buena fe.
- El propietario legítimo sólo puede ser privado de su derecho en beneficio del tercero de buena fe, debido a su negligencia por no inscribir el inmueble, en comparación con el que pagó una contraprestación proporcionada y fue diligente en la inscripción.
- Solo reconociendo que el título de propiedad de la quejosa adolece de una ineficacia funcional que lo hace inoponible, derivado de su negligencia, se puede concluir que en ese caso se actualiza una excepción a la restricción prevista en la parte final del artículo 2882, en relación con el diverso 2207. Esto, ya que la legitimidad de la adquisición no emanó del título de propiedad del vendedor, sino de la fe pública registral que otorga legitimidad extraordinaria. Lo contrario implica no cumplir con la finalidad constitucional de otorgar seguridad jurídica al derecho de propiedad sobre inmuebles.

3.4. AGRAVIOS DE LA REVISIÓN ADHESIVA:

- Indica que una de las principales premisas sobre la que partió el tribunal colegiado, era que la compraventa ulterior tenía claras causales de nulidad por contener ilicitud en el objeto, tal y como lo establece el artículo 2137 del Código Civil del Estado de Guerrero; de ahí que, la buena fe registral que se alega, no puede estar por encima de un mejor derecho.
- Indica que aun cuando el Registro Público de la Propiedad tiene por objeto dar estabilidad y seguridad jurídica al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, la buena fe registral no es ilimitada. Si el contrato de compraventa que realizó el vendedor fue sobre un inmueble que ya no le pertenecía, se produce un acto jurídico que a todas luces es ilegal, incluso se configura el delito de fraude, así como la violación del principio que “ninguno puede vender sino lo que sea de su propiedad”.
- Luego, si el contrato proviene de un hecho delictuoso, es claro que se materializa un supuesto de excepción a la presunción de la buena fe registral, ya que no puede tener alcances de legitimar actos efectuados en contravención al interés público y a las leyes prohibitivas, atento a los principios constitucionales de legalidad y seguridad jurídica, previstos en los artículos 2207, 2882, 2883, 2886 y demás relativos del código civil local.
- Concretamente, el artículo 2882 es claro al establecer como excepción los contratos gratuitos y los actos o contratos que se ejecuten u otorguen en violación a una ley prohibitiva o de interés público. Con esta restricción se limitan los hechos delictuosos, es decir, que no se puede justificar vender dos veces un inmueble y otorgarle seguridad jurídica al primero que inscriba ante el registro. Aun cuando el código civil no aclare qué debe entenderse por “actos o contratos que se ejecuten o celebren violando la ley”, se debe considerar que se trata de las normas que protegen el interés público.

- Argumenta que la buena fe no es ilimitada y no tiene los alcances de legitimar actos efectuados en contravención al interés público y las leyes prohibitivas, atento a los principios constitucionales de legalidad y seguridad jurídica.

CUARTO. Requisitos indispensables para la procedencia del recurso. Una vez que se conocen las cuestiones que se estiman necesarias para resolver el presente asunto, en primer término se debe establecer si el recurso de revisión que nos ocupa es o no procedente.

Para ese efecto, se debe tener presente que el artículo 107, fracción IX, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece lo siguiente:

“Artículo. 107.- Las controversias de que habla el artículo 103 de esta Constitución, con excepción de aquellas en materia electoral, se sujetarán a los procedimientos que determine la ley reglamentaria, de acuerdo con las bases siguientes:

*IX. En materia de amparo directo procede el recurso de revisión **en contra de las sentencias que resuelvan sobre la constitucionalidad de normas generales, establezcan la interpretación directa de un precepto de esta Constitución u omitan decidir sobre tales cuestiones cuando hubieren sido planteadas, siempre que fijen un criterio de importancia y trascendencia, según lo disponga la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en cumplimiento de los acuerdos generales del Pleno. La materia del recurso se limitará a la decisión de las cuestiones propiamente constitucionales, sin poder comprender otras;**”*

En la exposición de motivos de la reforma que dio origen a la redacción del artículo 107, fracción IX, de la Constitución Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el seis de junio de dos mil once, se señala que entre los objetivos de la reforma se persigue fortalecer y perfeccionar la estructura del Poder Judicial de la Federación y consolidar a su órgano superior: la Suprema Corte de Justicia de la Nación, como un tribunal garante de nuestra Constitución, a fin de que pueda concentrarse en la resolución de aquellos asuntos que revistan la

mayor importancia y trascendencia para el ordenamiento jurídico nacional y del Estado Mexicano en su conjunto.⁹

De esta manera, la Ley de Amparo aplicable, en el numeral conducente establece:

“Artículo 81. *Procede el recurso de revisión:*

[...]

II. En amparo directo, en contra de las sentencias que resuelvan sobre la constitucionalidad de normas generales que establezcan la interpretación directa de un precepto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos o de los derechos humanos establecidos en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, u omitan decidir sobre tales cuestiones cuando hubieren sido planteadas, siempre que fijen un criterio de importancia y trascendencia, según lo disponga la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en cumplimiento de acuerdos generales del pleno.

La materia del recurso se limitará a la decisión de las cuestiones propiamente constitucionales, sin poder comprender otras.”

⁹ En la exposición de motivos mencionada se indica, entre otras cosas, lo siguiente:

“... Siendo la idea eje de la reforma, como lo afirma la exposición de motivos, la de perfeccionar a la Suprema Corte de Justicia de la Nación como supremo interprete de la Constitución y asignar a los Tribunales Colegiados el control total de la legalidad en el país.

Estas fueron las reformas que habilitaron y fueron el antecedente directo para la transformación estructural del Poder Judicial de la Federación efectuado en la reforma de diciembre de 1994, de donde resultó la organización competencial y estructural actual de los órganos que lo integran. Esta última reforma no es, entonces, una modificación aislada, sino una más en una línea continua y sistemática de modificaciones con las mismas ideas fundamentales que se fueron gestando desde la década de los cuarentas en nuestro país y que le ha permitido una constante evolución y perfeccionamiento de la estructura y función de los órganos integrantes del Poder Judicial de la Federación.

La reforma que aquí se presenta a los artículos 94 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se inscribe en esta lógica, la de fortalecer y perfeccionar la estructura del Poder Judicial de la Federación y consolidar a su órgano superior: La Suprema Corte de Justicia de la Nación, como un tribunal garante de nuestra Constitución que pueda concentrarse en la resolución de los asuntos de importancia y trascendencia para la totalidad del ordenamiento jurídico nacional y del estado mexicano en su conjunto.

Lo anterior claramente debe pasar por el fortalecimiento de los Tribunales Colegiados de Circuito y el reconocimiento de sus integrantes como conformadores de los criterios de interpretación de legalidad. Este fortalecimiento debe ser, además, consistente con las anteriores reformas y con las ideas que las sustentan para lograr una consolidación adecuada del sistema en su totalidad y no como soluciones parciales y aisladas que no son consistentes con la evolución del sistema judicial mexicano.”

Lo anterior pone en claro que la procedencia del recurso de revisión en contra de las sentencias emitidas en los juicios de amparo directo es de carácter excepcional; y que por ende, para su procedencia, es imprescindible que se surtan los siguientes requisitos:

1. Que exista un tema de naturaleza constitucional. Se entenderá que éste existe cuando en la sentencia recurrida se haya hecho un pronunciamiento sobre la constitucionalidad o inconvencionalidad de una norma de carácter general, o se establezca la interpretación directa de un precepto constitucional o derecho humano establecido en algún tratado internacional de los que el Estado Mexicano sea parte; o que habiéndose planteado expresamente uno de esos temas en la demanda de amparo, el Tribunal Colegiado haya omitido pronunciarse al respecto, en el entendido de que se considerara que habrá omisión cuando la falta de pronunciamiento sobre el tema, derive de la calificativa de inoperancia, insuficiencia o ineficacia de los conceptos de violación efectuada por el Tribunal Colegiado¹⁰; y

2. Que el problema de constitucionalidad resuelto u omitido en la sentencia de amparo, sea considerado de importancia y trascendencia, según lo disponga el Pleno de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación en sus acuerdos generales. Con relación a este requisito el Pleno de este Alto Tribunal emitió el Acuerdo General 9/2015, en el cual consideró que la importancia y trascendencia sólo se actualiza cuando:

i) El tema planteado permita la fijación de un criterio novedoso o de relevancia para el orden jurídico nacional; o

¹⁰ Esto es acorde con lo establecido en el Punto Tercero, inciso III del Acuerdo General 9/2015.

ii) Lo decidido en la sentencia recurrida pueda implicar el desconocimiento de algún criterio emitido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el entendido de que el criterio en cuestión necesariamente deberá referirse a un tema de naturaleza propiamente constitucional, ya que de lo contrario, se estaría resolviendo en contra de lo que establece el artículo 107, fracción IX de la Constitución Federal.

Lo anterior pone en claro que el recurso de revisión es de carácter excepcional; por tanto, para su procedencia se deben reunir los requisitos antes mencionados.

QUINTO. Análisis de los requisitos de procedencia en el caso concreto. Atendiendo a los requisitos exigidos para la procedencia del recurso de revisión, esta Primera Sala estima que el presente medio de impugnación es procedente, en razón de lo siguiente:

Es menester señalar que la parte recurrente principal tuvo el carácter de tercero interesado en el juicio de amparo, y esta Primera Sala advierte que la parte quejosa sólo hizo valer cuestiones de mera legalidad en la demanda. En esencia, adujo que: **a)** la sala responsable no valoró debidamente las pruebas aportadas, ya que desestimó las testimoniales cuando eran fundamentales para acreditar la mala fe del segundo comprador; **b)** se actualizó una excepción a la protección de la buena fe registral, toda vez que la segunda compraventa se celebró en contravención a la ley, es decir, se violó el principio consistente en que “nadie puede vender, sino lo que es de su propiedad” contemplado en el artículo 2207 del código civil sustantivo de la entidad; **c)** si el segundo comprador nunca adquirió la propiedad porque el contrato era nulo, entonces no podía acudir a la acción reivindicatoria, al no tener un derecho

real; **d)** la condena del pago de rentas era ilegal, ya que siempre fue propietaria del inmueble; y **e)** la condena de costas también fue ilegal.

En respuesta, el órgano colegiado desestimó los conceptos de violación en los que la parte quejosa solicitó que se volvieran a tomar en cuenta las testimoniales para acreditar la mala fe del adquirente, toda vez que una sentencia de amparo anterior había ordenado que no se tomaran en cuenta para dicho efecto. En cuanto al segundo concepto de violación, lo declaró fundado en atención a que la ulterior compraventa se había celebrado contraviniendo la ley y el vendedor no estaba legitimado para celebrar el contrato, por lo que el tercero adquirente no podía valerse de la buena fe registral; todo ello, con base en los artículos del Código Civil del Estado de México.

Como puede advertirse, las consideraciones anteriores evidencian que el órgano colegiado no introdujo cuestión de constitucionalidad alguna, en atención a que en la demanda de amparo tampoco se hizo un planteamiento de esa naturaleza.

No obstante, como se le concedió la protección constitucional solicitada a la quejosa, **el ahora recurrente** –tercero interesado– acude a esta instancia y reclama la inconstitucionalidad de la segunda parte del artículo 2882 del Código Civil del Estado de Guerrero, en relación con el diverso artículo 2207 del mismo ordenamiento; para ello, argumenta que se le aplicó por primera vez y en perjuicio mediante la sentencia que se recurre.

En principio, es pertinente destacar que por regla general, no es posible introducir cuestiones de constitucionalidad en los agravios del

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 2555/2018

recurso de revisión, si los planteamientos no se hicieron valer en la demanda de amparo; sin embargo, esta regla parte de la premisa que los argumentos podían formularse desde la demanda de amparo.

Sobre esta lógica, se puede presentar el caso en el que los agravios expresados en el escrito de revisión, constituyan la única oportunidad para que el recurrente haga planteamientos de constitucionalidad. Dependiendo de cada caso, es posible que el recurrente no se encuentre en aptitud de acudir al juicio de amparo en calidad de quejoso o que la sentencia del tribunal colegiado aplique por primera vez la norma general que se impugne o la interpretación constitucional o convencional que se controvierta.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis emitida por esta Primera Sala, de rubro y texto:

Tesis: 1a. XLII/2017 (10a.)	Gaceta del Semanario Judicial de la Federación	Décima Época	2014101	1 de 3
Primera Sala	Libro 41, Abril de 2017, Tomo I	Pág. 871	Tesis Aislada(Común)	

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN. SUPUESTO EN EL QUE LA INTRODUCCIÓN DEL TEMA DE CONSTITUCIONALIDAD EN LOS AGRAVIOS DEL RECURSO PUEDE DAR LUGAR POR EXCEPCIÓN A SU PROCEDENCIA. Esta Primera Sala ha sostenido en la jurisprudencia 1a./J. 150/2005, (1) que no es posible introducir cuestiones de constitucionalidad en los agravios del recurso de revisión si dichos planteamientos no se hicieron valer en la demanda de amparo. Sin embargo es importante entender que dicha regla está construida bajo un presupuesto lógico específico: que tales planteamientos hubieran podido ser formulados desde la demanda de amparo, por lo que si el quejoso estuvo en aptitud de hacerlo y fue omiso, entonces no resulta posible que los introduzca con posterioridad en los agravios del recurso de revisión, pues ello implicaría variar la litis del juicio de amparo. En consecuencia, debe decirse que esta regla no cobra aplicación cuando derivado de las particularidades del juicio de amparo, los agravios formulados en el recurso de revisión constituyen la única vía con la que cuenta el recurrente para hacer valer sus planteamientos de constitucionalidad, ya sea porque no estaba en aptitud de acudir al juicio de amparo en calidad de quejoso, o bien porque estándolo, el planteamiento de constitucionalidad deriva de la resolución del tribunal colegiado de circuito, al ser dicha sentencia el primer acto de aplicación de la norma combatida o la primera vez que se

introduce la interpretación constitucional que se controvierte, sin que ello de ninguna manera implique derogar los requisitos de procedencia del recurso de revisión, ni mucho menos desvirtuar su naturaleza excepcional.

Aunado a lo anterior, se debe cumplir con ciertos requisitos para que proceda el recurso cuando se solicita el estudio de constitucionalidad de una norma general aplicada por primera vez en la sentencia dictada por el tribunal colegiado de circuito. Concretamente, se debe hacer un análisis integral del asunto en el que se verifique que: (i) efectivamente se aplicó la norma general que se impugna; (ii) trascendió a la decisión adoptada; (iii) se trató del primer acto de aplicación de la norma en perjuicio del recurrente; y (iv) los agravios expresan argumentos mínimos para impugnar la norma general en el juicio constitucional.

Lo señalado tiene sustento en la jurisprudencia emitida por la Segunda Sala, que se comparte por esta Primera Sala, cuyo rubro y texto son:

Tesis: 2a./J. 13/2016 (10a.)	Gaceta del Semanario Judicial de la Federación	Décima Época	2010986	3 de 3
Segunda Sala	Libro 27, Febrero de 2016, Tomo I	Pág. 821	Jurisprudencia(Común)	

REVISIÓN EN AMPARO DIRECTO. ASPECTOS QUE DEBEN CONCURRIR PARA SU PROCEDENCIA CUANDO EN VÍA DE AGRAVIOS SE PLANTEA EL ANÁLISIS DE CONSTITUCIONALIDAD DE UNA NORMA GENERAL APLICADA POR PRIMERA VEZ, EN LA SENTENCIA DICTADA POR EL TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO. La Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis 2a. XCI/2014 (10a.) (*), sostuvo la posibilidad de plantear en el recurso de revisión la inconstitucionalidad de una norma general aplicada por primera vez en la sentencia dictada por el Tribunal Colegiado de Circuito. Así, cuando esto suceda, es necesario hacer un análisis integral del asunto, en el que se verifique lo siguiente: 1. De las consideraciones de la resolución emitida por el órgano colegiado se constate que se actualiza el acto concreto de aplicación de la norma general cuya regularidad constitucional se impugna en la revisión; 2. Que ello trascienda al sentido de la decisión adoptada; 3. Verificar en la secuela procesal del asunto, que se trate del primer acto de aplicación de

*la norma en perjuicio del recurrente, ya que de lo contrario tuvo la obligación de reclamarla desde la demanda de amparo, con lo cual se cierra la posibilidad de que se utilice ese recurso como una segunda oportunidad para combatir la ley, lo que no es jurídicamente posible en términos de la jurisprudencia 2a./J. 66/2015 (10a.) (**); y, 4. Se estudien en sus méritos los agravios, para lo cual, debe tenerse presente que, acorde con la manera en que deben impugnarse las leyes en el juicio de control constitucional, el accionante debe presentar argumentos mínimos, esto es, evidenciar, cuando menos, la causa de pedir; por ende, resultan inoperantes o ineficaces los contruidos a partir de premisas generales y abstractas, o cuando se hacen depender de situaciones particulares o hipotéticas.*

Por lo que hace a la primera condición –aplicación de la norma general impugnada–, se estima que sí aconteció en el caso; lo anterior, puesto que al resolver el juicio de amparo *********, mediante sentencia de ocho de marzo de dos mil dieciocho, el Tercer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Vigésimo Primer Circuito aplicó la parte final del artículo 2882, conjuntamente con el artículo 2207, ambos del Código Civil del Estado de Guerrero.

En concreto, señaló que si bien era cierto que **Froylán Arriaga Arriaga** no tenía conocimiento de la compraventa anterior a la suya respecto del mismo inmueble, que en el Registro Público de la Propiedad de la entidad federativa aparecía como titular del bien **Rubén Eusebio González Esquivel** y que adquirió el inmueble mediante una diversa y ulterior compraventa que se formalizó en escritura pública y posteriormente se inscribió, no podía beneficiarse de la buena fe registral; la razón era que el contrato se había celebrado violando el artículo 2207 que prohíbe la venta de cosa ajena:

“[...] [E]l principio de buena fe al resultar básico en la vida de las relaciones jurídicas, ya que sirve para justificar la confianza que cada contratante tiene de que será tratado con honestidad y corrección. Nace de un espíritu de lealtad, claridad y respeto a los deberes que, según la conciencia general, deben ser acatados.

Esto se aprecia del marco normativo de la buena fe registral, contenido en estas disposiciones del Código Civil de esta entidad federativa que en seguida se reproducen:

[...]

*Artículo 2882.- El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resultare claramente del mismo registro. **Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley.***

[...].

De estos preceptos se desprende que,

[...]

- El Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe que hayan sido inscritos, aunque después se anule el derecho del otorgante, **excepto**, si la causa de nulidad deriva del mismo registro, y **si se trata de actos gratuitos o que se ejecuten u otorguen violando la ley.**

[...]

Así, por regla general, se tiene que las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad protegen a los contratantes que actuaron de buena fe. Pero esa forma de resguardar derechos, no es irrestricta. El límite está impuesto en la parte final del artículo 2882 del código sustantivo civil, que indica que la protección a quienes intervinieron en una venta inscrita, no será otorgada si dicha operación se ejecutó violando la ley, como por ejemplo, en contravención al numeral 2207 del propio Código Civil que señala:

‘Artículo 2207.- Ninguno puede vender sino lo que sea de su propiedad. La venta de bien ajeno será anulable y el vendedor será responsable de los daños y perjuicios si procediere con dolo o mala fe; debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público de la Propiedad para los adquirentes de buena fe. El contrato quedará convalidado, si antes de que tenga lugar la evicción o se declare ejecutoriamente la nulidad, adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad del bien vendido’.

Ahora bien, decir que en todos los casos de venta de cosa ajena debe preferirse la buena fe del tercer adquirente, implicaría reconocer la

validez de un acto ilegal, realizado en perjuicio del primer comprador, con legítimo derecho sobre el bien.

Frente a ese dilema, la doctrina ha tomado diversas posturas y estas, a su vez, se han reflejado en los ordenamientos secundarios.

El legislador ha considerado todos los argumentos que juegan a favor y en contra de la prevalencia de la buena fe registral. Como resultado de ello, surge una regla para dirimir la controversia que se presenta para el adquirente de buena fe, frente a la venta de un bien ajeno.

Se presenta, por una parte, el objeto de las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad, consistente en dar estabilidad y seguridad jurídica al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles. Su finalidad es dar publicidad a la verdadera situación jurídica de un inmueble, para impedir, de ese modo, fraudes en las enajenaciones. De esta forma, las inscripciones de un acto jurídico son oponibles a terceros, aun cuando a la postre resultara no serlo, y es por ello que, en algunas legislaciones, prevalece la adquisición realizada por el tercero de buena fe.

Pero, por otra parte, está el derecho de propiedad. Sólo se pueden enajenar las cosas propias, puesto que, por virtud de este negocio jurídico, el que vende se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o de un derecho; es imposible transmitir la propiedad de lo que no se tiene, de lo que pertenece a otros. Tan importante es la propiedad, que se ha calificado la venta de cosa ajena como un acto ilícito, castigado tanto por disposiciones penales, como por las civiles.

Ese, precisamente, es el criterio recogido por el Código Civil para el Estado de Guerrero, en el artículo 2207, que dispone: *“Ninguno puede vender sino lo que sea de su propiedad. La venta de bien ajeno será anulable...”*, que cobra aplicación en el caso concreto y que salvaguarda el derecho de la parte accionante en lo principal.

[...]

Ante ese escenario y atendiendo a la ratio legis del artículo 2207 del Código Civil, se estima que la buena fe registral no beneficia al codemandado **Froylán Arriaga Arriaga**.

Es así porque no obstante que el comprador **Froylán Arriaga Arriaga** actuara de buena fe porque contrató con el titular registral del inmueble en litigio, elevó la venta a escritura pública y esta quedó debidamente inscrita; lo cierto es que quien le vendió, no tenía legitimación para hacerlo”.

Luego, derivado de la aplicación de la parte final del artículo 2282 en relación con el diverso 2207, el tribunal colegiado del conocimiento resolvió amparar a **Helianna Isis Arce Moctezuma**, contra el acto

reclamado de la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia en el Estado de Guerrero, con residencia en Chilpancingo, emitida el cinco de julio de dos mil diecisiete, en el toca *****; lo cual resultó contrario a las pretensiones favorables que había obtenido el tercero interesado **Froyán Arriaga Arriaga**, según se observa tanto de las consideraciones antes transcritas, como los efectos del fallo protector:

“En las relatadas consideraciones, al ser fundado el segundo concepto de violación propuesto por la quejosa, procede conceder la protección constitucional que solicita para que la sala responsable.

1. Deje insubsistente la sentencia reclamada.
2. Dicte otra en la que de conformidad con los lineamientos de la presente ejecutoria, considere que en el caso la buena fe registral no beneficia al codemandado **Froylán Arriaga Arriaga** y resuelva en consecuencia, lo que en derecho proceda”.

No pasa desapercibido que del contenido de los autos que obran en el toca ***** , se observa que la Sala responsable dictó sentencia en cumplimiento al diverso amparo directo ***** , en el que se ordenó que: (i) se prescindiera de considerar que los testimonios de ***** y ***** son aptos para demostrar que **Froylán Arriaga Arriaga** es comprador de mala fe; (ii) hecho lo anterior, procediera conforme a derecho y determinara lo procedente.

Dentro de las consideraciones, la sala responsable precisó:

“[...] En el caso, la actora **Helianna Isis Arce Moctezuma** no demostró que el codemandado **Froylán Ariaga Arriaga**, quien aparece como comprador en la escritura pública ***** , haya actuado de mala fe. Pues de acuerdo a lo que dispone el artículo 715 del Código Civil del Estado, la buena fe se presume siempre, y el que afirme la mala fe le corresponde probarla.

En la especie, la actora no demostró que el codemandado **Froylán Arriaga** haya actuado de mala fe al celebrar la escritura pública que se

tacha de nula, ya que las pruebas que ofreció para justificar la acción de nulidad de dicha escritura, son insuficientes para demostrarlo. En efecto, la accionante, ofreció entre otras pruebas, la testimonial a cargo de ***** y ***** , la cual se recepcionó el dieciséis de octubre de dos mil catorce, resueltas con las que esta Sala revisora apoyó su sentencia hoy dejada insubsistente, de veinticuatro de noviembre de dos mil dieciséis, para declarar que el codemandado **Froylán Arriaga Arriaga** fue comprador de mala fe, en el contrato de compraventa a que se refiere la escritura pública ***** . Sin embargo, en acatamiento a la ejecutoria de amparo, de quince de junio del corriente año, dictada en el amparo directo civil ***** , promovido por el quejoso **Froylán Arriaga Arriaga**, se estableció por la autoridad federal que se prescindiera de considerar que la prueba testimonial de ***** y ***** es apta para demostrar que el demandado **Froylán Arriaga Arriaga** es comprador de mala fe. En consecuencia, se procede analizar si con los restantes medios probatorios ofrecidos por la actora se acredita si el codemandado **Froylán Arriaga Arriaga** actuó de mala fe, en el contrato de compraventa antes mencionado.

[...]

Esto es, la actora **Helianna Isis Arce Moctezuma** no demostró que el codemandado **Froylán Arriaga Arriaga** actuó de mala fe en la escritura pública que se tacha de nula. Debe tomarse en cuenta que cuando no se demuestra que el comprador de un bien inmueble hubiera tenido conocimiento que el mismo se vendió con anterioridad a una diversa persona, y el vendedor aparece en el Registro Público de la Propiedad, del Comercio y Crédito Agrícola del Estado, como su legítimo propietario, es indiscutible que aquél tiene el carácter de tercero adquirente de buena fe, por lo que no puede declararse la nulidad del contrato de compraventa que celebró, dado que los artículos 2207 y 2882 del Código Civil del Estado, protegen a los adquirentes de buena fe. [...].”

De la transcripción anterior, se advierte que la Sala responsable sólo aplicó la parte inicial del artículo 2882 del Código Civil del Estado de Guerrero, no así la segunda que contempla los supuestos de excepción a la buena fe registral. La autoridad responsable simplemente determinó que **Froylán Arriaga Arriaga** había actuado de buena fe porque contrató con la persona que aparecía como propietaria en el registro público y no se demostró que, previo a la adquisición, tuviera conocimiento de la diversa y anterior compraventa a favor de **Helianna Isis Moctezuma**.

En ese orden de ideas, la sala responsable resolvió sin pronunciarse si el contrato se había efectuado violando la ley, por lo que se evidencia

que la sentencia dictada en el juicio de amparo directo ***** , es el primer acto de aplicación en perjuicio del tercero interesado que acude a esta instancia, y como consecuencia, se cumple la tercera condición para la procedencia del recurso.

Finalmente, por lo que hace a la cuarta condición –que los agravios expresen los argumentos mínimos para impugnar la norma general en el juicio constitucional–, se estima que también se actualiza. Como se advierte de la síntesis de los agravios, el tercero interesado señala que la parte final del artículo 2882 en relación con el diverso 2207, ambos del Código Civil del Estado de Guerrero son inconstitucionales porque se traducen en una medida legislativa que no es legítima, idónea ni proporcional para limitar los derechos de terceros adquirentes de buena fe, ya que se vulneran los derechos fundamentales de seguridad jurídica y protección a la propiedad, consagrados en los artículos 16 y 27 de la Constitución Federal y 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

En virtud de lo anterior, esta Primera Sala determina que existe una cuestión de constitucionalidad genuina con lo que se cumple con el **primer requisito para la procedencia del recurso**; puesto que el tercero interesado planteó la inconstitucionalidad de la última parte del artículo 2882, en relación con el diverso 2207, del código civil local luego del primer acto de aplicación realizado por el tribunal colegiado de circuito en la sentencia que se recurre.

En esas condiciones, al demostrar que es factible estudiar los agravios sobre constitucionalidad que formuló el inconforme en el presente recurso de revisión en amparo directo, procede ahora verificar si éstos cumplen con los requisitos de importancia y trascendencia.

Finalmente, se determina que también se cumple con los requisitos de importancia y trascendencia, pues el estudio de los agravios conllevará a fijar un criterio novedoso y relevante al orden jurídico nacional; lo anterior, en tanto que no existe doctrina constitucional emitida por esta Primera Sala sobre la proporcionalidad de la restricción a la figura del tercero adquirente de buena fe, cuando la compraventa en la que intervino el tercero, se celebró violando la ley al recaer en un bien ajeno.

SEXTO. Estudio de fondo. Los argumentos expresados en el agravio único, resultan por una parte **fundados** y, por otra, **inoperantes**.

El recurrente, en parte de su único agravio, considera que si bien es cierto que las inscripciones del Registro Público de la Propiedad no protegen a los terceros adquirentes de buena fe de forma absoluta, en el caso, es desproporcionada la restricción contemplada en la parte final del artículo 2882, en relación con el diverso 2207, ambos del Código Civil del Estado de Guerrero. Se duele que los preceptos impugnados son inconstitucionales por violentar la **seguridad jurídica** y el derecho a la **propiedad**, concretamente, los artículos 16 y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

Así, alega que a pesar de ser un tercero de buena fe –pues cumple con los requisitos para tener ese carácter– que confió en las inscripciones que consta en el registro, por el hecho de participar en una operación en la que supuestamente se violó la ley por parte del vendedor (venta de cosa ajena), sin que él lo supiera, se le priva del derecho de propiedad que había adquirido; refiere que esto es en contraposición de la finalidad y lo

principios del registro público, así como los efectos de las inscripciones, con lo que repercute en la seguridad jurídica.

Dicho lo anterior, manifiesta que la parte final del artículo 2882 del código sustantivo local, en relación con el diverso 2207, vulnera los derechos fundamentales señalados, toda vez que no supera el examen de proporcionalidad y explica cómo es que se violenta cada etapa. Asimismo, considera que la única forma en la que no se vulnerarían los derechos en comento, sería mediante una interpretación restrictiva en el sentido que no se viola la ley en todos los casos de venta de bienes ajenos, pues excepcionalmente puede darse el caso de que la legitimidad de la adquisición emane de la fe pública registral y no del título de propiedad del vendedor.

Dada la relación de sus argumentos, estos se estudian de manera conjunta. Así, primero debe decirse que el examen de la proporcionalidad de una medida legislativa debe realizarse a través de un análisis en dos etapas.

En una primera etapa, debe determinarse si la norma impugnada incide en el alcance o contenido inicial de los derechos en cuestión. Dicho en otros términos, debe establecerse si la medida legislativa impugnada efectivamente limita los derechos fundamentales. De esta manera, en esta primera fase corresponde precisar cuáles son las conductas cubiertas *prima facie* o inicialmente por los derechos.

Hecho lo anterior, debe decidirse si la norma impugnada tiene algún efecto sobre dicha conducta; esto es, si incide en el ámbito de protección *prima facie* de los derechos aludidos. Si la conclusión es negativa, el examen debe terminar en esta etapa con la declaración de que la medida

legislativa impugnada es constitucional. En cambio, si la conclusión es positiva, debe pasarse al siguiente nivel de análisis.

En esta segunda fase, debe examinarse si en el caso concreto existe una justificación constitucional para que la medida legislativa reduzca o limite la extensión de la protección que otorga inicialmente el derecho. Al respecto, es necesario tener presente que los derechos y sus respectivos límites operan como principios, de tal manera que las relaciones entre el derecho y sus límites encierran una colisión que debe resolverse con ayuda de un método específico denominado examen de proporcionalidad.

En este orden de ideas, para que las intervenciones que se realizan a algún derecho fundamental sean constitucionales debe corroborarse lo siguiente: (i) que la intervención legislativa persiga un fin constitucionalmente válido; (ii) que la medida resulte idónea para satisfacer en alguna medida su propósito constitucional; (iii) que no existan medidas alternativas igualmente idóneas para lograr dicho fin, pero menos lesivas para el derecho fundamental; y, (iv) que el grado de realización del fin perseguido sea mayor al grado de afectación provocado al derecho fundamental por la medida impugnada.

En este contexto, si la medida legislativa no supera el examen de proporcionalidad, el derecho fundamental preservará su contenido inicial. En cambio, si la ley que limita a los derechos se encuentra justificada a la luz del examen de proporcionalidad, el contenido definitivo o resultante del derecho será más reducido que el contenido inicial del mismo. Tiene sustento a lo anterior, la tesis emitida por esta Primera Sala, de rubro y texto:

Tesis: 1a. CCLXIII/2016 (10a.)	Gaceta del Semanario Judicial de la Federación	Décima Época	2013156	1 de 1
Primera Sala	Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II	Pág. 915	Tesis Aislada(Constitucional)	

TEST DE PROPORCIONALIDAD. METODOLOGÍA PARA ANALIZAR MEDIDAS LEGISLATIVAS QUE INTERVENGAN CON UN DERECHO FUNDAMENTAL. El examen de la constitucionalidad de una medida legislativa debe realizarse a través de un análisis en dos etapas. En una primera etapa, debe determinarse si la norma impugnada incide en el alcance o contenido inicial del derecho en cuestión. Dicho en otros términos, debe establecerse si la medida legislativa impugnada efectivamente limita al derecho fundamental. De esta manera, en esta primera fase corresponde precisar cuáles son las conductas cubiertas prima facie o inicialmente por el derecho. Una vez hecho lo anterior, debe decidirse si la norma impugnada tiene algún efecto sobre dicha conducta; esto es, si incide en el ámbito de protección prima facie del derecho aludido. Si la conclusión es negativa, el examen debe terminar en esta etapa con la declaración de que la medida legislativa impugnada es constitucional. En cambio, si la conclusión es positiva, debe pasarse a otro nivel de análisis. En esta segunda fase, debe examinarse si en el caso concreto existe una justificación constitucional para que la medida legislativa reduzca o limite la extensión de la protección que otorga inicialmente el derecho. Al respecto, es necesario tener presente que los derechos y sus respectivos límites operan como principios, de tal manera que las relaciones entre el derecho y sus límites encierran una colisión que debe resolverse con ayuda de un método específico denominado test de proporcionalidad. En este orden de ideas, para que las intervenciones que se realizan a algún derecho fundamental sean constitucionales debe corroborarse lo siguiente: (i) que la intervención legislativa persiga un fin constitucionalmente válido; (ii) que la medida resulte idónea para satisfacer en alguna medida su propósito constitucional; (iii) que no existan medidas alternativas igualmente idóneas para lograr dicho fin, pero menos lesivas para el derecho fundamental; y, (iv) que el grado de realización del fin perseguido sea mayor al grado de afectación provocado al derecho fundamental por la medida impugnada. En este contexto, si la medida legislativa no supera el test de proporcionalidad, el derecho fundamental preservará su contenido inicial o prima facie. En cambio, si la ley que limita al derecho se encuentra justificada a la luz del test de proporcionalidad, el contenido definitivo o resultante del derecho será más reducido que el contenido inicial del mismo.

Dicho lo anterior, se advierte que el artículo 2882 del Código Civil del Estado de Guerrero tiene dos supuestos normativos: en primer lugar, la norma general que establece el alcance de la buena fe registral para los

terceros adquirentes de buena y fe, y en segundo plano, las excepciones a dicha regla.

“Artículo 2882. El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resultare claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley”.

De la transcripción anterior, se advierte que si un tercero adquirente de buena fe hace constar su titularidad respecto de un derecho en el Registro Público de la Propiedad, seguirá siendo válido aun cuando posteriormente se determine que el derecho de quien se lo otorgó, se declare nulo, se resuelva o rescinda. Lo anterior, en el entendido que es tercero adquirente de buena fe quien: (i) adquiera un derecho real sobre el bien inmueble que se trate de quien aparece como titular registral, por virtud de un acto jurídico que se presuma válido o de una resolución judicial; (ii) inscriba en el Registro Público de la Propiedad a su favor el derecho real adquirido; (iii) adquiera a título oneroso, entendiendo por tal, que debe existir una proporción razonable entre el valor de la cosa y el precio o contraprestación pagado por ella; y (iv) desconozca los vicios del título del vendedor y estos no se desprendan claramente del propio Registro Público de la Propiedad.¹¹

Luego, como primera condición, el legislador establece que ese beneficio no aplicará cuando la causa de nulidad del derecho del otorgante sea clara del mismo registro; es decir, propiamente no habría buena fe, pues el tercero inscribiría el acto a sabiendas que el título de su enajenante está viciado para obtener un beneficio indebido.

¹¹ Esta Primera Sala, al resolver el amparo directo en revisión 2281/2012, el veinte de marzo de dos mil trece, determinó los requisitos para la configuración del tercero adquirente de buena fe.

Posteriormente, se establecen dos supuestos de excepción en los que no sería procedente la buena fe registral y consecuente legitimación extraordinaria del tercero adquirente cuando se inscribe un título derivado de: (i) un contrato gratuito; o (ii) un contrato celebrado violando la ley.

En el caso que se estudia, la segunda opción se relaciona con el artículo 2207, toda vez que establece una prohibición:

“Artículo 2207. Ninguno puede vender sino lo que sea de su propiedad. La venta de bien ajeno será anulable y el vendedor será responsable de los daños y perjuicios si procediere con dolo o mala fe; debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público de la Propiedad para los adquirentes de buena fe. El contrato quedará convalidado, si antes de que tenga lugar la evicción o se declare ejecutoriadamente la nulidad, adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad del bien vendido”.

De la lectura conjunta de los artículos se establece que aun cuando se cumplieran con los requisitos para tener la calidad de tercero adquirente de buena fe, el contrato inscrito no sería oponible, por lo que un derecho anterior prevalecería; esto, aunque la violación de la ley (venta de cosa ajena) fuere atribuible sólo al otorgante y el tercero no tuviera conocimiento de esa circunstancia.

Dicho lo anterior, se pone especial énfasis que la limitante a la buena fe registral del tercero adquirente sólo determina los efectos de la compraventa de bienes inmuebles, pero no puede entenderse como una restricción o modificación al derecho de propiedad ni la imposición de modalidades al mismo.

Se afirma que no hay una afectación a la propiedad, toda vez que la medida establecida por el legislador local no modifica un elemento

estructural del derecho humano en cuestión. En realidad, no se alteran los elementos que lo conforman, los bienes respecto de los cuales puede recaer, su relación con la función social, las restricciones y los límites impuestos a estas últimas.

Así, cuando el legislador establece este tipo de formalidades y delimita los efectos de la compraventa de inmuebles, busca proteger y evitar los actos fraudulentos; sin embargo, aun cuando la delimitación de los efectos no implica la violación del derecho a la propiedad, sí trastoca el sistema de presunciones que crea el Registro Público, por lo que incide en la seguridad jurídica de la situación de los bienes inmuebles.

El Registro Público de la Propiedad tiene por objeto dar estabilidad y seguridad respecto de la situación jurídica de, entre otros, los bienes inmuebles. La publicidad de la titularidad del derecho de propiedad, así como de los gravámenes existentes, lo que conlleva a que los gobernados sepan a qué atenerse cuando pretenden adquirir o afectar un inmueble.

Lo anterior se logra mediante las inscripciones de los actos jurídicos y el principio registral les otorga una presunción de veracidad, en tanto que no se pruebe la inconsistencia con la realidad; sin embargo, esa presunción no admitirá prueba en contrario cuando se trate de terceros adquirentes de buena fe, pues se busca proteger la seguridad jurídica que persigue la institución¹².

¹² Véase las siguientes tesis emitidas por esta Primera Sala, de rubros y textos: tesis 1a. XI/2012 (9a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro VII, Abril de 2012, Tomo 1, Pág. 875, Décima Época, Primera Sala, Registro: 160146. Texto: "PRINCIPIOS DE FE PÚBLICA REGISTRAL Y DE TRACTO SUCESIVO, SU ESTRICTO CUMPLIMIENTO DA LUGAR A ESTIMAR QUE SE ADQUIERE EL INMUEBLE DE SU LEGÍTIMO DUEÑO, QUE EL ASIENTO REGISTRAL SE REPUTE VERDADERO Y QUE SEA OPONIBLE A TERCEROS. Si bien es cierto que las inscripciones de los actos jurídicos en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos, y no constitutivos, también lo es que excepcionalmente puede darse el caso de que la legitimidad en la adquisición no emane del título de propiedad del vendedor, sino de la fe pública registral, en caso de que un tercero de buena fe adquiera un bien inmueble a título oneroso de quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad, lo cual se explica ante la inseguridad jurídica que podría ocasionar dejar desamparado al tercero de buena fe que confió en las inscripciones que constan

De esa forma, la medida contenida en los artículos 2282 y 2207 del Código Civil del Estado de Guerrero, pugnan con la seguridad jurídica, toda vez que aun cuando quien tiene el carácter de tercero adquirente de buena fe revise las inscripciones del registro, se asegure que el vendedor aparece como propietario del inmueble y constate que se siguió la secuencia ininterrumpida de los titulares, puede que su contrato quede sin efectos aun cuando no tenga forma de conocer si el acto jurídico se celebró en contravención de las leyes por causas imputables al vendedor; de ahí que, es claro que se establece una excepción a la seguridad jurídica que debe imperar en las operaciones con inmuebles, con lo que se prosigue al test de proporcionalidad de la restricción prevista por el legislador.

en el Registro Público de la Propiedad, después de revisar y de cerciorarse de la documentación e inscripciones correspondientes. Precisamente para evitar ese tipo de situaciones, es de suma importancia el cumplimiento estricto del principio de tracto sucesivo, que se refiere a la cadena o secuencia ininterrumpida que debe existir entre cada uno de los titulares de los derechos inscritos en el Registro Público de la Propiedad, el cual requiere de proporcionar los antecedentes registrales del inmueble que se pretende registrar, y tiene por objeto asegurar que el comprador de un bien inmueble lo adquiera de quien tiene el legítimo derecho, con la finalidad de que el asiento registral se repute verdadero y sea oponible a terceros”.

Tesis 1a. CLIII/2012 (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 2, Pág. 1216, Décima Época, Primera Sala, Registro: 2002086. Texto: “TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL. El Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria tiene por objeto dar estabilidad y seguridad jurídica al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles. Su función es dar a conocer la verdadera situación jurídica de un inmueble, tanto respecto del derecho de propiedad, como respecto de las cargas o derechos reales que pueda reportar el inmueble, con la finalidad de impedir fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles. Lo anterior se logra mediante el cumplimiento de diversos principios registrales, como el principio de publicidad registral, que tiene por objeto dar publicidad a sus inscripciones, para que cualquier persona que consulte sus registros pueda tener la certeza de la situación de los inmuebles que están inscritos, así como los principios de legitimación y de fe pública registral, los cuales otorgan una presunción iuris tantum de veracidad a las inscripciones, que se mantiene hasta que se pruebe su discordancia con la realidad; pero si se trata de actos que afectan a terceros de buena fe, la presunción deja de admitir prueba en contrario, en cumplimiento a la finalidad de seguridad jurídica que persigue la institución. Dichos principios tienen por objeto asegurar que el comprador de un bien inmueble lo adquiera de quien tiene el legítimo derecho, con la finalidad de que el asiento registral se repute verdadero y sea oponible a terceros, aun cuando a la postre resultara no serlo. Las inscripciones inmobiliarias gozan de una presunción de veracidad, la cual beneficia a los terceros de buena fe. En consecuencia, cuando un tercero adquiere de buena fe, a título oneroso, un bien inmueble de quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad, si del propio registro no se desprende alguna causa de nulidad de las inscripciones, debe darse validez a la adquisición realizada por el tercero de buena fe, la cual debe prevalecer sobre cualquier otra que no derive del propio registro”.

a) Identificación de una finalidad constitucionalmente válida.¹³

Los artículos que se impugnan, tienen su origen en el Código Civil del Estado de Guerrero publicado el dos de marzo de mil novecientos noventa y tres, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, y los mismos no han sufrido reforma.

No obstante, no es posible identificar la razón del legislador de la lectura de la exposición de motivos presentada por la Cámara de Diputados del Congreso local, de veintinueve de enero de mil novecientos noventa y tres. En cuanto al Registro Público de la Propiedad, el legislador se limitó a indicar que se “reestructura la normatividad de su actividad, para adecuarla a las exigencias actuales de nuestra sociedad.”

A pesar de lo anterior, se advierte que el texto ahora impugnado, tuvo su origen en el código Civil para el Distrito y Territorios Federales, en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación, de forma parcial el veintiséis de mayo, catorce de julio, tres y treinta y uno de agosto, todos de mil novecientos veintiocho¹⁴. Este artículo únicamente sufrió dos reformas para luego ser retomado por diversas legislaciones estatales:

Artículos 3007 del Código Civil de	Artículos 3009 a partir de mil	Artículo 3009 a partir de mil	Artículo 2282 del Código Civil del
---	---------------------------------------	--------------------------------------	---

¹³ Esta etapa encuentra alcance en la tesis aislada de esta Primera Sala de rubro y datos de localización siguientes: **“PRIMERA ETAPA DEL TEST DE PROPORCIONALIDAD. IDENTIFICACIÓN DE UNA FINALIDAD CONSTITUCIONALMENTE VÁLIDA.”**; Décima Época, Registro: 2013143, Primera Sala, Tesis Aislada, Visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II, Materia(s): Constitucional, Tesis: 1a. CCLXV/2016 (10a.), Página: 902.

¹⁴ La configuración del tercero y el Registro Público de la Propiedad era sustancialmente diferente en los códigos civiles de 1870 y 1884, pues estos establecían en los artículos 3355 y 3217, respectivamente: “Si el acto registrado se anula o rescinde en virtud de sentencia, se anotará ésta dentro de treinta días contados desde que causó ejecutoria, al margen del registro respectivo: de lo contrario, sólo producirá su efecto con relación a tercero desde el día en que fue anotada”.

mil novecientos veintiocho	novecientos cincuenta y dos	novecientos setenta y nueve	Estado de Guerrero
<p>Art. 3007. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren con personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de acción que no resulten claramente del mismo registro.</p> <p>Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando leyes prohibitivas o de interés público.</p>	<p>Art. 3009. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que aparezcan con derecho a ello, no se invalidarán con respecto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.</p> <p>El tercero tendrá a su favor la presunción de buena fe. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos.</p>	<p>Art. 3009. El Registro protege los derechos de terceros de buena fe una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley.</p>	<p>Art. 2282. El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resultare claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley.</p>

De la exposición de motivos del código primigenio, de doce de abril de mil novecientos veintiocho, se advierte que la comisión redactora tuvo, entre otras, la directriz de armonizar los intereses individuales con los sociales, dejando de lado los supuestos normativos que beneficiaban exclusivamente el interés particular con perjuicio de la colectividad;¹⁵ esto, con motivo del carácter social que introdujo la Constitución de mil novecientos diecisiete mediante los artículos 27, 28 y 123.

¹⁵García Téllez, Ignacio. *Motivos, colaboración y concordancias del nuevo Código Civil mexicano*. 2ª Ed., México, Porrúa, 1965, Pp. 38-42.

Por lo que hace al Registro Público de la Propiedad, se introdujo un nuevo sistema y advirtieron como problema la falta de titulación de una gran parte de bienes inmuebles. Asimismo, se estableció el principio básico que la inscripción no convalida actos o contratos nulos, pero que no se invalidarían para terceros adquirentes de buena fe, siempre que no fueren contratos gratuitos o se celebraran violando una ley prohibitiva o de interés público:

“Se organizó sobre nuevas bases el registro Público, haciendo que produzca diferentes efectos jurídicos según la naturaleza del acto o contrato que se registre.

La falta de registro de los actos o contratos por los cuales se adquiere, transmite o modifica, grava o extingue el dominio de los demás derechos reales sobre inmuebles, hace que no produzcan ningún efecto jurídico.

Tratándose de otros actos o contratos, la falta de registro hace que no produzcan efectos contra tercero.

[...]

También se establece como principio básico que la inscripción no convalida actos o contratos que sean nulos; pero a la vez dispone que los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto a terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o se resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito de causas que no resulten claramente del mismo registro, no aplicándose con disposición a los contratos gratuitos, ni los actos o contratos que se otorguen o celebren violando una ley prohibitiva o de interés público.

Aunque aumentaron los actos y contratos que deben registrarse, se simplificó la manera de hacer el registro, y sólo se establecieron principios generales sobre esta importante materia, encomendándose su desarrollo minucioso al reglamento respectivo.

La falta de titulación de una gran parte de la propiedad raíz y los capitales defectos de que adolecen muchos de los títulos de esa propiedad, dificultan enormemente las transacciones sobre dichos bienes y colocan a los propietarios de hecho, llamémosles así, en una anormal situación jurídica.

[...]”¹⁶

¹⁶ *Ibidem* Pp. 68-69.

Reforzando lo anterior, Ignacio García Téllez, miembro de la comisión redactora, señaló que en adición al carácter social de la propiedad, se buscó acelerar la circulación de la riqueza de forma hábil, pero a la par de evitar todo fraude que menoscabara la legitimidad y ejercicio de los atributos de la propiedad:

“Los redactores del Código de 1928, como cualquier otro legislador, no podían sustraerse a las influencias modernas que tienden a acelerar la circulación de la riqueza y hacer sencillas las transacciones económicas y por ello en diversos contratos se introdujeron modalidades que facilitan la traslación de los bienes y dan a la propiedad inmueble formas ágiles de circulación.

Mas su preocupación fue expeditar el movimiento de la riqueza inmueble, no por ello dejaron de aprovecharse de las experiencias de otros países, en la firmeza del régimen de la propiedad, ampliando la publicidad del Registro Público a fin de que llegase a constituir la historia fehaciente de la propiedad y protegiendo los intereses de terceros contra todo fraude que menoscabe la legitimidad y ejercicio de los derechos de la propiedad territorial. Arts. 3003, 3007.”¹⁷

Posteriormente, aun cuando se eliminó la restricción de la buena fe registral para los terceros adquirentes cuando celebraran un contrato en contra de leyes prohibitivas o de interés público, se retomó con la reforma publicada el tres de enero de mil novecientos setenta y nueve que tuvo por objeto modificar sustancialmente el método registral; así, regresó la restricción similar, pero en un sentido más amplio, pues la buena fe registral no protegería al tercero adquirente cuando los contratos o actos se celebraran en contravención de la ley.

Esta restricción, que sirvió para múltiples legislaciones locales, se realizó con el propósito de atender las necesidades del momento y llegar a una verdadera función social mediante un amplio margen de seguridad

¹⁷ *Ibidem*, p. 32.

jurídica. Así, mediante iniciativa del Ejecutivo Federal, de veintidós de diciembre de mil novecientos setenta y ocho, se indicó:

“En otro orden de ideas y en lo que se refiere al sistema en que se han venido sustentando los registros jurídicos de bienes, se advierte que las profundas conmociones sociales que han sacudido a la Nación a todo lo largo de una centuria, no han logrado evolucionarlo, en grado apreciable.

El Código Civil de 1870, en su título vigésimo tercero, institucionalizó el Registro Público de la Propiedad en la entonces recién restaurada República, si bien, redujo a su mínima expresión los cuatrocientos dieciséis artículos de la Ley Hipotecaria Española de 1864, fue, en lo restante, una réplica a veces demasiado literal y poco afortunada del ordenamiento hispano.

El Código Civil de 1884, que abrogó al de 70 y rigió prácticamente en todo el país, continuó por la misma línea introduciendo reformas de escasa significación.

A partir de ese momento y al amparo de lo estatuido por el pacto federal, cada entidad federativa inició su propia etapa de codificación sobre la base de lo ya legislado en los ordenamientos citados, retocándolos, de tiempo en tiempo, justo en lo necesario para que tuviesen operancia con arreglo a las condiciones locales.

Resultado de todo ello es que, a la fecha, no se pueda decir, con propiedad, que la materia registral haya evolucionado; todo lo más que, en rigor, puede evidenciarse, es que se ha repetido insistentemente con base en un patrón, más que centenario, una rutina que resulta incongruente con las demandas y necesidades del momento actual, ya que lo hasta ahora legislado en relación con los registros inmobiliarios data de los Códigos Civiles mencionados y culmina en el vigente de 1928. En realidad, y así se consigna en la exposición de motivos de este último, poco hay en él de novedoso y nada que, registralmente hablando, pueda calificarse de original y pertinente para el cumplimiento de su objetivo y fines.

Es importante advertir que mientras la legislación en materia de registro no ha evolucionado, en cambio, es impresionante cómo la problemática de la propiedad en sus múltiples manifestaciones se desenvuelve dentro de un complejo panorama que exige un margen amplísimo de seguridad jurídica que le facilite el cumplimiento de una verdadera función social.

Las actuales presiones socio- económicas y la necesidad de imprimir a la institución del registro público la dinámica y modalidades que aquéllas demandan, **implica la necesidad de contar con un sistema que facilite todos los aspectos que interesan a cuantos, profesional u ocasionalmente, confían a la publicidad y fe pública registrales, la certeza y seguridad de los negocios jurídicos en que intervienen**

directamente como partícipes o instrumentadores, o bien, en general, como usuarios del servicio registral en sus diversas manifestaciones.

Por todas estas consideraciones es inaplazable que al Registro Público se le reconozca el rango jerárquico que tiene de acuerdo con su objetivo y fines y que a través de la sistemática y naturaleza del Código Civil le corresponde, ya que este ha sido concebido e instrumentado en instituciones; no obstante, dicho ordenamiento, en el Artículo 2999, considera al Registro Público como una oficina, lo que resulta incongruente con el espíritu y contenido general del mencionado código, y también con la organización y jerarquía que dentro de un régimen de derecho debe tener el Registro Público, por tratarse de una Institución a la que se le encomiendan funciones jurídicas específicas, razón por la cual, la presente reforma lo considera como una dirección, denominada que no sólo formalmente, sino desde el punto de vista de la administración, permitirá que pueda desenvolverse con la personalidad con la que ha sido concebida, teórica y prácticamente, para el cumplimiento de sus fines.

Hasta ahora el sistema para llevar a cabo las inscripciones y los actos jurídicos que le son característicos, resulta inoperante y dificulta la información que la publicidad y demás principios registrales demandan.

Al alcance de todo el mundo está advertir la inseguridad jurídica y material de las múltiples inscripciones que en torno a un acto o inmueble se diseminan en diversos volúmenes de difícil manejo; ocasionándose con ello su fácil alteración y el entorpecimiento del despacho de los asuntos.

Por tal motivo, al establecer un nuevo método registral he considerado pertinente instituir el sistema de folios, que substituirá a los libros base del orden antes mencionado, con el objeto de que a cada finca corresponda un folio en donde se inscribirán y anotarán todas las operaciones y actos relacionados con los derechos reales de la misma. De esta manera habrá una concentración de datos en un solo instrumento, lo que facilitará la observancia de todos los principios registrales y con ello, gran celeridad en la substanciación del procedimiento registral, mayor seguridad jurídica y publicidad registral efectivas.

La multiplicidad de predios no incorporados al Registro Público, presenta aspectos negativos que es necesario encarar, si se pretende erradicar toda irregularidad que sea fuente generadora de inseguridad jurídica, falta de planificación urbana y evasión fiscal.

Dentro de la problemática de la regularización de la propiedad, la inmatriculación es de capital importancia ya que, en algunas zonas del Distrito Federal, multitud de personas han venido acreditando derechos de propiedad adquiridos mediante documentos a veces deficientes, que al no ser objeto de registro, generan un laberinto de transacciones clandestinas, en ocasiones fraudulentas.

El Registro Público es una Institución que cuenta con capacidad técnica, material y con acervo informativo concerniente a la propiedad inmobiliaria. Además, dada la naturaleza de sus funciones le compete la inmatriculación de los bienes inmuebles.

Las adiciones propuestas incorporan un procedimiento a cargo de la Institución para la inmatriculación, independiente de los procedimientos judiciales por cuanto a las informaciones de posesión y a las de dominio, cuya utilidad, tanto desde el punto de vista de la administración como por lo que hace al interés individual de los particulares resulta indubitable.

Las reformas aquí consignadas permitirán que en el ordenamiento reglamentario correspondiente, se instrumente un sistema adecuado a las múltiples demandas del momento actual, en torno a una publicidad registral que facilite el tráfico inmobiliario en un clima de auténtica seguridad jurídica.

En lo sustancial, se ha conservado la esencia de las reformas introducidas al Código Civil vigente por decreto publicado en el Diario Oficial de la federación el 18 de enero de 1952; reformas que, hasta la fecha, quedaron sin aplicación, dado que su vigencia debía iniciarse concomitantemente con la de un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

En el momento de presente y puesto que, por las razones apuntadas, ha sido preciso instrumentar ese nuevo ordenamiento regulador de las funciones registrales, resulta imperativa la puesta en vigor de las reformas de que fue objeto la Ley Civil sustantiva, mismas que, con ligeras variantes, proporcionan el sustrato jurídico para implantar un sistema de registración en armonía con esa realidad objetiva que es, en principio el fermento renovador de las Instituciones”.

De esta forma, se estima que la medida en comento sí persigue un fin constitucionalmente válido, puesto que, aun cuando el fin trascendental fue el de generar la seguridad jurídica en las operaciones con bienes inmuebles, se buscó la protección en contra de todo fraude que menoscabara la legitimidad y ejercicio de los derechos que derivan de la propiedad. Así, el legislador pretendió proteger este derecho a partir de una razón de un interés colectivo: evitar que los actos celebrados en violación a la ley se agoten hasta sus últimas consecuencias en menoscabo de los verdaderos titulares.

Por tanto, es dable concluir que sí cumple con el primer requisito de proporcionalidad, pues la restricción al derecho de la propiedad persigue una *finalidad constitucionalmente válida*, consistente en proteger el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, evitando que los actos celebrados en violación a la ley se agoten hasta sus últimas consecuencias y conlleven a la privación del derecho en cuestión.

b) Examen de la idoneidad de la medida.¹⁸

De igual forma, tal restricción es idónea en tanto que tiende a impedir la intromisión en el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, ya que protege a los legítimos propietarios, sobre aquéllos que llevaron a cabo un hecho ilícito (entendido desde la perspectiva civil) con la finalidad que se les reconociera la titularidad de un derecho real en abuso al sistema del Registro Público de la Propiedad y los efectos de sus inscripciones.

c) Examen de la necesidad de la medida legislativa.¹⁹

Asimismo, el precepto cumple con el tercer requisito, toda vez que la medida que impone es necesaria para proteger no sólo el derecho del legítimo propietario, sino el interés público, cuya protección viene implícita en las normas que prohíben la venta de cosa ajena, y que debe estar por

¹⁸ Esta etapa encuentra alcance en la tesis aislada de esta Primera Sala de rubro y datos de localización siguientes: **“SEGUNDA ETAPA DEL TEST DE PROPORCIONALIDAD. EXAMEN DE LA IDONEIDAD DE LA MEDIDA LEGISLATIVA.”**; Décima Época, Registro: 2013152, Primera Sala, Tesis Aislada, Visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II, Materia(s): Constitucional, Tesis: 1a. CCLXVIII/2016 (10a.), Página: 911.

¹⁹ Esta etapa encuentra alcance en la tesis aislada de esta Primera Sala de rubro y datos de localización siguientes: **“TERCERA ETAPA DEL TEST DE PROPORCIONALIDAD. EXAMEN DE LA NECESIDAD DE LA MEDIDA LEGISLATIVA.”**; Décima Época, Registro: 2013154, Primera Sala, Tesis Aislada, Visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II, Materia(s): Constitucional, Tesis: 1a. CCLXX/2016 (10a.), Página: 914.

encima del interés privado. Lo anterior, toda vez que la restricción al tercero adquirente de buena fe tiene por objeto que los actos celebrados en contravención de la ley no se agoten hasta las últimas consecuencias.

d) Examen de la proporcionalidad.²⁰

Ahora, respecto de la *proporcionalidad* de la medida, se estima que ésta no se cumple, toda vez que el hecho de evitar los posibles abusos mediante la nulidad de los contratos celebrados en contravención a la prohibición de la venta de cosa ajena, conllevaría a vaciar de contenido los principios registrales y, en últimas instancias, el funcionamiento del Registro Público de la Propiedad carecería de sentido. De atender a la literalidad de la medida en cuestión, la consulta de inscripciones y registros en ningún momento conllevaría a la certeza y seguridad respecto de la situación jurídica de los inmuebles, ya que en cualquier momento podría aparecer un mejor y anterior derecho.

Para demostrar esta conclusión, primero es necesario analizar los principios que rigen la función registral y, con base en esto, determinar las consecuencias del tercero adquirente de buena o mala fe.

El Registro Público de la Propiedad, como su nombre lo indica es una institución pública, a la que cualquier persona puede acudir y consultar los asientos registrales; por tanto, su función principal consiste en dar publicidad a la situación jurídica de los bienes y derechos, así como

²⁰ Esta etapa encuentra alcance en la tesis aislada de esta Primera Sala de rubro y datos de localización siguientes: **“CUARTA ETAPA DEL TEST DE PROPORCIONALIDAD. EXAMEN DE LA PROPORCIONALIDAD EN SENTIDO ESTRICTO DE LA MEDIDA LEGISLATIVA.”**; Décima Época, Registro: 2013136, Primera Sala, Tesis Aislada, Visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II, Materia(s): Constitucional, Tesis: 1a. CCLXXII/2016 (10a.), Página: 894.

de los actos jurídicos que conforme a la ley deban registrarse para surtir efectos contra terceros.

No obstante, para que la función registral sea verdaderamente eficaz y cumpla adecuadamente con el propósito de la publicidad, que es brindar seguridad jurídica, debe atender diversos principios, entre los que destacan:

- **Principio de inscripción.** Por virtud de este principio, el Registrador Público de la Propiedad está obligado a asentar en el Registro los actos que la ley prevé como inscribibles o anotables (esto claro está, después de verificar que se cumplan con las condiciones necesarias para su registro o inscripción).
- **Principio de rogación.** Este principio implica que el Registrador no puede actuar de oficio procediendo a inscribir un determinado acto sólo porque la ley señale que es inscribible o anotable, sino que ello, únicamente puede hacerlo a petición o instancia de la parte a la que le interesa que la inscripción surta efectos contra terceros.
- **Principio de consentimiento.** En atención a este principio, para la modificación o cancelación de una inscripción, el Registrador debe verificar que haya una expresión de voluntad, acreditada fehacientemente, de quien aparece inscrito como titular registral, es decir, de aquel que se beneficia de la inscripción que se pretende modificar o cancelar.
- **Principio de especialidad o determinación.** Este principio obliga a que los datos de los actos inscribibles o anotables, sean precisos y exactos en cuanto a los derechos, los bienes y los titulares a que se refiere el registro.
- **Principio de tracto sucesivo.** Implica la concatenación ininterrumpida de inscripciones sobre una misma unidad registral, la

cual debe darse desde la primera inscripción, a fin de asegurar que la operación a registrar proviene de quien es el titular registral.

- **Principio de fe pública registral.** Por virtud de esa fe, se presume salvo prueba en contrario, que el derecho inscrito en el registro existe y pertenece a su titular en la forma expresada en la inscripción. Es importante aclarar que si bien es válido presumir que los actos y contratos inscritos en el Registro Público son existentes, lo cierto es que el Registro Público sólo tiene efectos declarativos, mas no constitutivos de derechos, por tanto, la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.
- **Principio de prioridad o prelación.** Implica que la preferencia entre derechos sobre una finca se debe determinar por el número de entrada que otorgue el Registro, que se basará en el día, hora, minuto y segundo de su presentación ante la ventanilla, lo que determinará la preferencia y el rango, con independencia de la fecha de otorgamiento del documento, para lo cual también es necesario tomar en cuenta las anotaciones preventivas y su vigencia.
 - **Principio de prevención.** Por virtud de este principio, a través de los avisos preventivos, se permite anticipar de manera temporal la prioridad o prelación en el registro.
 - **Principio de publicidad.** Este principio se relaciona con la función básica del Registro Público de la Propiedad, ya que por virtud de él, se permite que cualquier persona pueda conocer la situación jurídica de los bienes y derechos registrados, ya sea mediante los respectivos asientos registrales, o mediante la expedición de certificaciones y copia de dichos asientos, así como de los documentos vinculados a esos asientos.

Como se advierte, estos principios no sólo permiten que la función registral funcione adecuadamente, sino que contribuyen a la seguridad jurídica; por virtud de estos, cualquier persona está en posibilidad de conocer con certeza cuál es la situación jurídica de los bienes y derechos, así como de los actos jurídicos que conforme a la ley deban registrarse **para surtir efectos contra terceros**.

Bajo la lógica antes señalada, el tercero, será toda persona que tenga constituido algún derecho sobre los bienes inscritos en el registro; y a partir de la aplicación de los principios referidos, en algunos casos será fácil determinar si el tercero adquirente, actuó de buena o mala fe.

Esto es así, porque en algunos casos, la mala fe se deriva del propio registro, por ejemplo, cuando en contravención al principio de tracto sucesivo o de consentimiento, de las propias inscripciones, se advierte entre otras cosas que: i) no existe continuidad en las inscripciones que se refieren a la transmisión del inmueble; ii) quien tramite el derecho no es el titular registral; iii) existía una anotación preventiva de compraventa vigente; entre otras.

Así aunque en algunos casos, la mala fe se deriva del propio registro y es fácil identificarla, lo cierto es que en algunos casos, se complica probar la mala fe, porque para ello es necesario aportar elementos probatorios diversos.

Por ejemplo si se alega la mala fe porque pese a lo que se indique en el registro, el tercero adquirente sabía que quien le transmitió el derecho inscrito a su favor, ya no podía hacerlo, porque cuando lo transmitió ya había salido de su dominio, para demostrar la mala fe, es

necesario que quien la alega, demuestre que dicho tercero tenía pleno conocimiento de ello.

Bajo esa lógica, es dable deducir cuándo se trata de un tercero adquirente de buena fe y cuándo se está en presencia de un tercero adquirente de mala fe. No obstante, es importante destacar que la buena fe o mala fe, es un elemento determinante para otros derechos, como lo es el de la prescripción adquisitiva; por ello, cuando se habla de buena o mala fe, debe atenderse a lo que la ley dispone con relación a la figura o derecho con la cual se vincula.

Así, es dable señalar que aunque de inicio, por regla general la buena fe siempre se presume; y en consecuencia, el que afirma la mala fe, está obligado a probar esa afirmación, lo cierto es que **tratándose de la función registral, la presunción de buena fe no siempre prevalece.**

Dicho lo anterior, es fundamental recordar que si bien es válido presumir que los actos y contratos inscritos en el Registro Público de la Propiedad son existentes, lo cierto es que el Registro Público sólo tiene efectos declarativos, mas no constitutivos de derechos; por tanto, la inscripción **no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.**

Partiendo de esta base, los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, no se convalidan con la inscripción; por tanto, quien esté legitimado según el tipo de nulidad, puede hacer valer la acción correspondiente.

No obstante, en el ejercicio de esa acción, es de suma importancia tener presente que conforme a la primera parte del artículo impugnado, el

registro protege los derechos adquiridos por los terceros de buena fe, una vez que éstos son inscritos; por tanto, si bien la inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, lo cierto es que en atención a los principios de publicidad y fe pública registral, los actos y contratos que se otorguen y celebren por personas que en el Registro Público aparezcan con derecho a ello, no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fe una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o por causas que no resulten claramente del mismo registro.

Lo anterior es lógico porque cuando una persona adquiere un inmueble de otra que aparece como titular del derecho en el Registro Público de la Propiedad, atendiendo al principio de fe pública registral, se presume que lo adquirió de la persona correcta y que por ese motivo, actuó de buena fe.

Luego, una vez que el tercero inscribe el acto o contrato a través del cual adquirió en la propiedad, esa inscripción protege el derecho adquirido, aunque después se anule el derecho del vendedor en virtud de título anterior no inscrito, o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

La razón de que la **anulación del derecho del vendedor, en virtud de título anterior no inscrito, no puede invalidar el derecho del tercer adquirente de buena fe**, recae en que el primer comprador siempre estuvo en posibilidad de solicitar la inscripción de su derecho en el Registro Público de la Propiedad, para que surtiera efectos contra terceros. Si no lo hizo así y el vendedor aprovechando que en el registro

aparecía como titular registral, dispuso nuevamente del inmueble, es evidente que el citado comprador no puede oponer su derecho frente al tercero adquirente de buena fe, en tanto que al no solicitar la inscripción de su derecho, propició que no fuera oponible a terceros y que el tercero adquirente, atendiendo a los principios registrales, considerara que quien le transmitió el inmueble tenía el derecho y la facultad de hacerlo.

De la misma forma, **la anulación del derecho del vendedor, no puede invalidar el derecho del tercero adquirente de buena fe, cuando la causa de nulidad no resulte claramente del mismo registro**, porque si conforme los principios de publicidad y fe pública registral, las inscripciones existentes en el registro, hacen presumir que quien transmite la propiedad del inmueble al tercero adquirente de buena fe, es el titular registral, y que por ende, está legitimado para ello; de ahí que, no sea posible anular el derecho del tercero que atendió la fe pública registral que se deriva de las inscripciones.

No obstante, cuando las causas de nulidad resultan claramente del mismo registro –porque de las propias inscripciones se advierte que quien vende el inmueble no aparece como titular registral o no existe una concatenación ininterrumpida de inscripciones–, no se tiene la certeza de que el vendedor pueda disponer de la propiedad, es claro que el tercero adquirente no podrá considerarse de buena fe, pues las posibles causas de nulidad derivan del propio registro.

Ahora bien, aunque se considere que el tercero adquirente es de buena fe, debe señalarse que conforme a la segunda parte del artículo 2882 del Código Civil del Estado de Guerrero, la protección que se otorga al tercero adquirente de buena fe, no puede subsistir en dos hipótesis:

- a) Cuando el acto o contrato por el que adquiere el derecho sea gratuito; o
- b) Cuando el acto o contrato por el que adquiere el derecho se otorga o ejecuta violando la ley.

Por lo que hace al segundo supuesto, la buena fe registral que protege al tercero no prevalece, toda vez que para el derecho civil los actos o contratos que se celebran violando la ley son ilícitos, son nulos y pueden o no producir efectos dependiendo el grado de la sanción; pero es importante distinguir que no todos los “actos” ilícitos pueden anular el derecho del tercero y que en todo momento, para fijar sus consecuencias debe atenderse a la naturaleza civil de la sanción.

Si bien la ilicitud civil puede, en algunos casos, coincidir con la ilicitud penal, en realidad ésta es diversa y no puede definir los efectos de los actos y hechos jurídicos en el ámbito civil. En materia civil, no sólo es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público, sino también lo que es contrario a las buenas costumbres; en cambio, no todo acto contrario a las buenas costumbres puede constituir un ilícito penal.

En efecto, puede haber actos que por ser contrarios a las buenas costumbres, en materia civil se consideren ilícitos, pero no tengan esa connotación para la materia penal, ya que en esta materia, los actos ilícitos siempre son constitutivos de delito. Por el estándar tan alto con que se determina la ilicitud civil, ésta no siempre es sancionada de la misma manera; por ese motivo, en materia civil, si bien algunos actos pueden considerarse absolutamente nulos, otros sólo admiten una nulidad relativa, y por ello, acudir a una diversa materia no es un parámetro útil para fijar los efectos de los contratos, en atención a los fines que cada materia busca alcanzar.

En esa medida, la propia la legislación civil –con independencia de lo que al respecto disponga la legislación penal–, permite que algunos actos ilícitos (que de inicio pudieran estar afectados de nulidad) puedan convalidarse, revalidarse, ya sea porque el acto se sancionó con la nulidad relativa, o porque la ley excepcionalmente dota de efectos un acto ilícito para salvaguardar un bien superior.

En ese orden de ideas, debe señalarse que para anular la buena fe del tercero adquirente, no basta que el acto o contrato por el que adquiere su derecho se considere ilícito por la simple violación a la ley, sino que esa ilicitud necesariamente debe derivar de la violación a una ley carácter prohibitivo y de interés público.

Luego, si el artículo 2207 impugnado con relación al artículo 2282, del código civil local, indica que ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad, es claro que se traduce en una prohibición: nadie puede vender lo ajeno; por tanto, se está ante una disposición de carácter prohibitivo, que además tienen trascendencia al interés público, en tanto que la venta de cosa ajena, también puede constituir un delito en cuya sanción está interesada la sociedad.

No obstante, el simple hecho de que el acto o contrato a través del cual el tercero adquirió su derecho, se haya otorgado o ejecutado violando una ley prohibitiva o de orden público, como lo es la venta de un bien ajeno, no es suficiente para que en automático se anule el derecho del tercero; se estima necesario demostrar que dicho tercero tenía conocimiento de que el acto o contrato a través del cual obtuvo su derecho, se otorgó violando la ley.

De no considerarlo de esa manera, no sólo se vaciarían de contenido los principios registrales; sino que además, carecería de sentido el funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, lo que no puede ser posible, ya que el tráfico inmobiliario se basa en las inscripciones que aparecen en el Registro Público de la Propiedad, cuya función no sólo radica en dar publicidad, sino que además, derivado del hecho de que esa publicidad se vincula a la fe pública, la función registral también contribuye a otorgar certeza y seguridad jurídica a quien acude a consultar sus inscripciones y registros.

Ante esa situación, teniendo en cuenta la certeza y la seguridad jurídica institucional que conlleva el funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, para anular el derecho del tercero que presumiblemente se apoyó en los datos registrales para adquirir su derecho, debe demostrarse que a pesar de los datos que aparecen en el Registro, y de los cuales hace derivar su buena fe, sabía de la ilicitud que conllevaba el acto a través del cual adquirió su derecho.

Esto es así, porque si atendiendo a los principios registrales, (especialmente el de publicidad, fe pública registral, tracto sucesivo y exactitud) el tercero se cercioró y estaba en la convicción de que adquiriría el inmueble del titular registral, y por ende, se presume que es tercero adquirente de buena fe, para acabar con esa presunción, sería necesario demostrar que a pesar de lo indicado en el Registro, tenía pleno conocimiento de que el vendedor no era el propietario del inmueble o no dio su consentimiento para disponer de él, es decir, que el acto o contrato por el que adquirió el derecho se celebró o ejecutó violando una disposición prohibitiva y de interés público.

Debe estimarse que cuando las disposiciones en análisis señalan que los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro, **en realidad busca proteger la función registral**; y si bien señala que esa protección no se aplicará cuando los actos o contratos se ejecuten u otorguen violando una ley (entendida ésta prohibitiva o de interés público), debe entenderse que ello ocurrirá, siempre y cuando se demuestre que el tercero en realidad no actuó de buena fe, ya que de lo contrario no sólo se vaciarían de contenido a los principios registrales, sino que la función registral carecería de eficacia al dejar de brindar certeza y seguridad jurídica, perdiendo su razón de ser.

Aunado a lo anterior, de considerar que la restricción a la buena fe registral opera de forma automática cuando el contrato inscrito está viciado por la venta de cosa ajena, aun sin que el tercero adquirente tuviera conocimiento, impondría una carga desmedida a éste. Para adquirir el inmueble y esperar algún tipo de protección a su derecho, tendría que realizar una investigación exhaustiva e imposible de satisfacer con cada uno de los titulares que aparecen sucesivamente en el registro a partir de la información obtenida que pudiera ser falsa o incompleta por descuido o negativa del titular, o incluso, nunca encontrar alguno de estos. Además, desincentivaría registrar los títulos con lo que se regresaría a la incertidumbre jurídica que siempre ha querido combatir el legislador en beneficio del interés público.

Por lo anterior, ante las cargas desproporcionadas que sufriría el tercero adquirente de buena fe y la inseguridad jurídica a la que

conllevaría dejar sin efecto la función registral, es que los artículos 2282 y 2207 del Código Civil del Estado de México no pueden interpretarse en el sentido que los actos y contratos del tercero adquirente de buena fe se invalidarán cuando se hayan celebrado violando la ley, aun cuando no haya tenido participación ni conocimiento de esa causa.

Por lo contrario, los preceptos en cuestión sólo serán compatibles con el derecho a la seguridad jurídica, siempre y cuando se interpreten de forma que el adquirente que alega tener un anterior derecho, compruebe que el tercero tenía conocimiento de la ilicitud con la que fue celebrado el acto jurídico.

Por otro lado, en el resto de los argumentos expresados en el escrito de agravios, el recurrente insiste que tenía un derecho adquirido porque era un tercero de buena fe registral que cumplía con los requisitos para ello, pero que se le obligó a perder su patrimonio, aun cuando existen diversos artículos del Código Civil del Estado de Guerrero con los que se faculta al titular registral a vender un bien que no le pertenece y que la venta quede firme si se inscribió primero. Asimismo, señala que el título de propiedad de la quejosa adolece de una ineficacia funcional que lo hace inoponible, derivado de su negligencia, por lo que se encuentra en un caso de excepción a la restricción prevista en la parte final del artículo 2882.

No obstante, tales argumentos son **inoperantes**, ya que atienden a aspectos de legalidad en relación con la manera en que el tribunal colegiado estimó que la legislación local no buscaba que la venta de cosa ajena prevaleciera o que insiste que el derecho de la quejosa es deficiente. En efecto, esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha

considerado que en esta vía solo pueden analizarse cuestiones propiamente constitucionales, por lo que aquellos argumentos hechos valer respecto a cuestiones de legalidad deben declararse inoperantes; tal y como lo establece la jurisprudencia de esta Primera Sala, de rubro:

Tesis: 1a./J. 56/2007	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	172328	1 de 1
Primera Sala	Tomo XXV, Mayo de 2007	Pág. 730	Jurisprudencia(Común)	

“REVISIÓN EN AMPARO DIRECTO. SON INOPERANTES LOS AGRAVIOS QUE ADUZCAN CUESTIONES DE MERA LEGALIDAD. Conforme a los artículos 107, fracción IX, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 83, fracción V, de la Ley de Amparo, relativos al recurso de revisión en amparo directo, es competencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en esta instancia el estudio de cuestiones propiamente constitucionales. Por tanto, si se plantean tanto agravios sobre constitucionalidad de normas generales o de interpretación directa de preceptos de la Constitución, como argumentos de mera legalidad, éstos deben desestimarse por inoperantes”.

SÉPTIMO. Estudio de la revisión adhesiva. En términos de las consideraciones precedentes resulta procedente declarar infundados los agravios que se expresan en la revisión adhesiva, cuya intención era que se convalidara la decisión del Tribunal Colegiado.

OCTAVO. Efectos. Por las consideraciones y fundamentos expuestos, se revoca la sentencia recurrida y se ordena devolver los autos al tribunal colegiado de origen a fin de que emita una nueva resolución tomando en cuenta los lineamientos para acreditar si efectivamente surte la excepción contenida en la parte final del artículo 2882, en relación con el diverso artículo 2207, ambos del Código Civil del Estado de Guerrero, en el sentido de que la violación de la ley, sólo invalidará los derechos del tercero, siempre y cuando la compradora primigenia acredite que tenía conocimiento que el bien inmueble se vendía por quien no era su legítimo propietario.

Por lo antes expuesto, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación,

R E S U E L V E

PRIMERO. En la materia de la revisión, se revoca la sentencia recurrida.

SEGUNDO. Devuélvanse los autos al Tercer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Vigésimo Primer Circuito para los efectos precisados en la presente ejecutoria.

TERCERO. Es infundada la revisión adhesiva.

Notifíquese con testimonio de esta resolución, devuélvanse los autos al Tribunal Colegiado de origen y, en su oportunidad, archívese el expediente como asunto concluido.

En términos de lo previsto en los artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; 110 y 113 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; y el Acuerdo General 11/2017, del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado el dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete en el Diario Oficial de la Federación, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial que se encuentra en esos supuestos normativos.