

**AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN  
5525/2016.**

**RECURRENTE: JOSÉ ANTONIO  
CHÁVEZ CORTÉS (TERCERO  
INTERESADO).**

**VISTO BUENO  
SEÑOR MINISTRO**

**PONENTE: MINISTRO JORGE MARIO PARDO REBOLLEDO.  
SECRETARIO: JORGE ARRIAGA CHAN TEMBLADOR.**

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 5525/2016, interpuesto en contra de la sentencia dictada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, el veintiséis de agosto de dos mil dieciséis, al resolver el amparo directo \*\*\*\*\*;

### **R E S U L T A N D O:**

**PRIMERO. Demanda de amparo.** Por escrito presentado el veintidós de abril de dos mil dieciséis ante la Oficialía de Partes Común del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco, Adolfo Javier Chávez Ruiz Velasco, por su propio derecho y como apoderado de Roberto Chávez Ruiz Velasco, y estos a su vez por conducto de su abogado patrono \*\*\*\*\*, promovieron demanda de amparo en contra de la autoridad y por el acto que a continuación se indican:

#### **Autoridad Responsable:**

- La Tercera Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco.

**Acto Reclamado:**

- La sentencia de veintinueve de marzo de dos mil dieciséis, dictada en el toca de apelación \*\*\*\*\*.

**SEGUNDO. Preceptos constitucionales violados y tercero interesado.** La parte quejosa señaló como derechos humanos violados en su perjuicio los contenidos en los artículos 1º, 14, 16 y 17 la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; asimismo, señaló como terceros interesados a Antonio Chávez Cortés y a Otilia Ríos Navarro, expresando los conceptos de violación que estimó pertinentes.<sup>1</sup>

**TERCERO. Trámite y resolución del juicio de amparo.** Mediante proveído de catorce de junio de dos mil dieciséis, el Presidente del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, órgano jurisdiccional al que por razón de turno correspondió el conocimiento de la demanda, ordenó formarse el expediente, admitió la demanda a trámite y reconoció a los terceros interesados.<sup>2</sup>

Por proveído de once de julio de dos mil dieciséis, el Presidente del Tribunal Colegiado del conocimiento, admitió el amparo adhesivo interpuesto por el tercero interesado José Antonio Chávez Cortés.

Seguidos los trámites procesales correspondientes, el Tribunal Colegiado del conocimiento, dictó sentencia el veintiséis de agosto de dos mil dieciséis, en la que resolvió conceder el amparo principal, y por ello, negar el amparo adhesivo<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Cuaderno del Juicio de Amparo Directo \*\*\*\*\*. Fojas 4 a 15.

<sup>2</sup> *Ibidem*. Fojas 20 a 23. Cabe mencionar que en el acuerdo de admisión se precisó que la tercero interesada Otilia Ríos Navarro tenía dicho carácter al ser la albacea universal de la sucesión a bienes de Miguel Arias Velázquez, y se corrió el nombre del otro tercero interesado para quedar José Antonio Chávez Cortés.

<sup>3</sup> *Ibidem*. Fojas 76 a 108.

**CUARTO. Interposición del recurso de revisión.** Inconforme con la sentencia de amparo, mediante escrito presentado el diecinueve de septiembre de dos mil dieciséis el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, el tercero interesado José Antonio Chávez Cortés –por conducto de su abogado patrono- interpuso recurso de revisión.<sup>4</sup>

Por auto de veintiuno de septiembre de dos mil dieciséis, el Presidente del Tribunal Colegiado del conocimiento tuvo por interpuesto el recurso de que se trata y ordenó remitir los autos del juicio de amparo a la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

**QUINTO. Trámite del recurso de revisión ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación.** Con la remisión anterior, el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por auto de veintinueve de septiembre de dos mil dieciséis, dispuso formar y registrar el recurso de revisión bajo el número 5525/2016; sin embargo, por una parte lo admitió -en cuanto a la inconstitucionalidad de los artículos 6°, 2788, 2520, 2941 y 2942 del Código Civil del Estado de Jalisco-, y por otra lo desechó -respecto a la inconstitucionalidad del artículo 94 de la Ley de Notariado del Estado de Jalisco-. Asimismo, se ordenó a la Sala Responsable abstenerse de realizar actos encaminados a la ejecución de la sentencia sub júdice.

**SEXTO. Recurso de reclamación.** En contra de tal determinación, tanto la parte quejosa como el tercero interesado recurrente interpusieron recursos de reclamación.

El recurso de reclamación interpuesto por la parte quejosa, fue registrado -por esta Primera Sala- bajo el número \*\*\*\*\*, mismo que fue resuelto en sesión de veintiséis de abril de dos mil diecisiete en el sentido de desecharlo porque su interposición fue extemporánea.

---

<sup>4</sup> Toca del Amparo Directo en Revisión 5525/2016. Fojas 3 a 57.

En cuanto al recurso de reclamación interpuesto por el tercero interesado recurrente, fue registrado –por esta Primera Sala- bajo el número \*\*\*\*\*, el cual fu resuelto por sesión de siete de junio de dos mil diecisiete. Tal reclamación resultó fundada, por tanto se revocó el acuerdo recurrido, para que se incorpore a la materia del presente recurso de revisión, la impugnación del artículo 94 de la Ley del Notariado de Jalisco.

**SÉPTIMO. Trámite subsecuente del recurso de revisión.** En atención a la última resolución mencionada, el Presidente de esta Suprema Corte dictó un nuevo auto de fecha veintiséis de junio de dos mil diecisiete, en el cual por una parte, dejó intocado la admisión realizada en diverso acuerdo de veintinueve de septiembre de dos mil dieciséis, y por otra parte determinó admitir el recurso de revisión respecto a la impugnación de inconstitucionalidad del artículo 94 de la Ley de Notariado del Estado de Jalisco.

Asimismo, nuevamente, dispuso turnar el expediente al Ministro Jorge Mario Pardo Rebolledo y la radicación del expediente en la Primera Sala de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, así como notificar a la Procuraduría General de la República, a través del Agente del Ministerio Público adscrito a este Alto Tribunal.<sup>5</sup>

**OCTAVO. Opinión del Agente del Ministerio Público.** El Agente del Ministerio Público de la Federación no formuló pedimento.

**NOVENO. Trámite del asunto en la Primera Sala.** En cumplimiento a los diversos proveídos de admisión, la Presidenta de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por acuerdo de dieciocho de septiembre de dos mil dieciséis, ordenó el avocamiento del asunto y dispuso el envío de los autos a la Ponencia

---

<sup>5</sup> Ibídem. Fojas 124 a 129.

del Ministro Jorge Mario Pardo Rebolledo, para formular el proyecto de resolución.<sup>6</sup>

**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 en vigor, y 21, fracción III, inciso a), de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación; en relación con los puntos primero y tercero del Acuerdo General número 5/2013, emitido por el Pleno de este Alto Tribunal el trece de mayo de dos mil trece y publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintiuno del mismo mes y año; en virtud de que la materia del asunto corresponde a su especialidad.

**SEGUNDO. Oportunidad del recurso.** Por tratarse de un presupuesto procesal cuyo análisis debe hacerse de oficio, es necesario corroborar que la interposición del recurso de revisión que nos ocupa fue oportuna.

El recurso de revisión planteado por el tercero interesado José Antonio Chávez Cortés fue interpuesto en tiempo y forma, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 86 de la Ley de Amparo en vigor, pues de las constancias de autos se advierte que la sentencia dictada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, le fue notificada el siete de septiembre de dos mil dieciséis,<sup>7</sup> surtiendo efectos el día hábil siguiente, es decir, el ocho del citado mes y año, de conformidad con la fracción II, del artículo 31, de

---

<sup>6</sup> *Ibídem.* Foja 167.

<sup>7</sup> Cuaderno del Juicio de Amparo Directo \*\*\*\*\*.Foja 172.

la Ley Reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Federal.

Así, el plazo de diez días que señala el artículo 86 de la Ley de Amparo, corrió del nueve al veintisiete de septiembre de dos mil dieciséis.

Sin contar en dicho cómputo los días diez once, diecisiete, dieciocho, veinticuatro y veinticinco de septiembre de dos mil dieciséis, por ser sábados y domingos, ni tampoco los días catorce, quince, y dieciséis del mes y año en cita, por ser inhábiles; lo anterior conforme los artículos 19 de la Ley de la Materia, 163 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación.

En tales condiciones, dado que de autos se desprende que el recurso de revisión fue presentado ante el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, el diecinueve de dos mil dieciséis, según se desprende del sello fechador que aparece en el reverso de la foja cincuenta y siete del presente toca, resulta evidente que se interpuso oportunamente.

**TERCERO. Cuestiones necesarias para resolver el asunto.** A continuación se hace una relación, en lo que interesa, de los antecedentes del asunto, de los conceptos de violación esgrimidos por la parte quejosa, de las consideraciones del Tribunal Colegiado de Circuito, y de los agravios:

**I. Antecedentes.** De los autos se desprende:

**1. Juicio ordinario civil.** Adolfo Javier Chávez Ruiz Velasco, por su propio derecho y como apoderado legal de Roberto Chávez Ruiz Velasco, promovieron juicio ordinario civil, en contra de la sucesión de Miguel Arias Velázquez y José Antonio Chávez Cortés, de

quienes reclamó, entre otras prestaciones, la nulidad de un contrato de compraventa celebrado en mil novecientos noventa y cinco, y su respectiva cancelación, así como el pago de gastos y costas.

De la demanda conoció el Juzgado Segundo de lo Civil del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, misma que fue registrada con el número \*\*\*\*\*, y seguido el procedimiento por su cauce legal; el dieciséis de mayo de dos mil catorce, se dictó la correspondiente sentencia definitiva, donde se resolvió que la parte actora carecía de legitimación activa en la causa y, por tanto, se declaró improcedente la acción intentada, condenando a la parte actora al pago de costas.

**2. Recurso de apelación.** Inconforme con la resolución citada, la parte actora interpuso recurso de apelación, del cual conoció la Tercera Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco, el cual fue radicado con el número \*\*\*\*\* y resuelto por sentencia de veintiocho de noviembre de dos mil catorce, en la cual se confirmó la resolución impugnada.

**3. Primer juicio de amparo.** En contra de tal determinación, la apelante interpuso demanda de amparo, de la cual conoció el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito bajo el número \*\*\*\*\*, misma que fue resuelta en sesión de diez de julio de dos mil quince, en el sentido de conceder el amparo para el efecto de que la sala responsable emitiera una nueva sentencia en la que - con plenitud de jurisdicción-, se pronunciara respecto a una escritura pública que obraba en el expediente, en la cual se encontraba transcrito diverso acto jurídico, lo cual se hizo valer en un agravio que omitió estudiar.

**4. Sentencia dictada en cumplimiento.** En cumplimiento a lo anterior el veinticinco de agosto de dos mil catorce, la autoridad responsable emitió un nuevo fallo en el que determinó que, el

argumento ordenado a estudiar era insuficiente para acreditar la legitimación activa de \*\*\*\*\*<sup>8</sup>; por tanto, la Sala en mención determinó confirmar la sentencia recurrida, y condenar a la parte actora al pago de costas de la segunda instancia.

**5. Segundo juicio de amparo.** Por no estar de acuerdo con dicha determinación, nuevamente, la parte actora promovió demanda de amparo de la cual conoció el mismo tribunal colegiado del conocimiento de la secuela, bajo el número \*\*\*\*\*, la cual fue resuelta en sesión de veintiséis de febrero de dos mil dieciséis, en el sentido de conceder el amparo, esta vez, para el efecto de que la sala responsable dictara una nueva sentencia en la que analizara si los actores demostraron ser adquirentes de buena fe del predio en litigio, y en caso de que sí lo fueran, expusiera las consecuencias respectivas, es decir, si por dicha razón puede impedirse la nulidad dos actos jurídicos; hecho lo cual, resolviera lo que correspondiera conforme a derecho.

**6. Segunda sentencia dictada en cumplimiento.** En cumplimiento a la ejecutoria anterior, la sala responsable dejó insubsistente la sentencia reclamada y, en su lugar, dictó otra el veintinueve de marzo de dos mil dieciséis en la que resolvió, en lo que interesa, que los actores no resultaron ser terceros adquirentes de buena fe, por lo cual confirmó la sentencia recurrida, y condenó a la parte actora al pago de gastos de la segunda instancia.

**7. Tercer juicio de amparo.** Inconforme con dicha resolución, por escrito presentado el día veintidós de abril de dos mil dieciséis ante la Oficialía de Partes Común del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco, Adolfo Javier Chávez Ruiz Velasco, por su propio derecho y como apoderado legal de Roberto Chávez Ruiz Velasco, y estos a su vez por conducto de su abogado patrono,

---

<sup>8</sup> Cuaderno del toca de apelación \*\*\*\*\* . Foja 180.



promovieron demanda de amparo. La parte quejosa adujo como conceptos de violación los que a continuación se sintetizan:

**II. Conceptos de violación.** Aducen dos conceptos de violación en los que combaten la resolución reclamada:

**PRIMERO.** Considera violados los artículos 83, 87, 349 y 418 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, así como los artículos 1689 y 1763 del Código Civil del Estado de Jalisco, por los siguientes argumentos:

- Refirieron los elementos que la doctrina, las sentencias y esta Primera Sala han determinado para calificar a una persona tercero adquirente de buena fe; ello para sostener que se cuenta con tal carácter.

Estima que, si bien la inscripción de actos jurídicos ante el Registro Público de la Propiedad solo tiene efectos declarativos, lo cierto es que podría -excepcionalmente- constituir la legitimación de una adquisición, y no necesariamente ésta derive del título de propiedad. Pues, dicho alcance podría tener el principio de fe pública registral, con la finalidad de brindar seguridad jurídica al tercero de buena fe que confió en la institución del Registro Público de la Propiedad.

- Cabe señalar que, la autoridad responsable determinó que a la parte quejosa no le revestía el carácter de tercero de buena fe en la compra del bien litigioso, porque tuvo conocimiento que el vendedor no contaba con facultades (poder) para disponer de dicho bien.

Lo anterior fue combatido por la parte quejosa en el sentido de que, si bien en el poder por el cual se le dieron facultades al entonces vendedor aparece la nota: *“no paso (sic) por no haber sido firmado por los otorgantes dentro del término legal”*, lo cierto era que en las dos escrituras mediante las cuáles se realizó la compraventa se transcribió dicho poder el cual no contaba con dicha nota.

Por tanto -aducen- no tuvieron conocimiento de la irregularidad en el poder, y por ello sí actuaron de buena fe; máxime que no existieron pruebas que demostraran lo contrario.

- Consideran ilegal sufrir perjuicio por las consecuencias de los actos realizados por otros, aunado a que no participaron en

dichos actos; y que en todo caso la parte legitimada para demandar la nulidad del mencionado poder es la parte vendedora.

- Refiere que la autoridad responsable sostiene la nulidad de la compraventa, sin embargo no toma en cuenta que en diversa sentencia se otorgó el amparo para el efecto de que dicha responsable estudiara si a la parte quejosa -conforme a las pruebas aportadas- le revestía el carácter de tercero de buena fe.
- Apuntan que, contrario a lo resuelto en el sentido de que no se puede alegar el principio de buena fe porque se actuó en contra del interés público y una ley prohibitiva, sí pueden alegar dicho principio pues no intervinieron en la creación del multimencionado poder.

**SEGUNDO.** Estiman transgredidos los artículos 38 bis, 87 y 88 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, pues la autoridad responsable no tomó en cuenta que respecto a su legitimación en el juicio ordinario existía cosa juzgada refleja; ello porque en diverso recurso de revisión de un juicio de amparo -de otro juicio- se determinó que los quejosos sí tenía interés jurídico.

**TERCERO.** Consideran que, la condena en costas es consecuencia de un fallo, por tanto, en caso de considerarse ilegal la sentencia recurrida, entonces, la condena a cotas también resulta ilegal.

**III. Consideraciones del Tribunal Colegiado.** El Tribunal Colegiado determinó conceder el amparo bajo las siguientes consideraciones:

En primer lugar, precisó que -de conformidad con lo previsto en el artículo octavo transitorio del Código Civil del Estado de Jalisco-, el fondo del asunto se rige de acuerdo con el Código Civil del Estado de Jalisco vigente en el momento en que se celebró la compraventa del predio en litis, es decir, el veinte de junio de mil novecientos sesenta y cuatro.

Así, consideró que uno de los argumentos era fundado, y su estudio lo realizó mediante dos apartados:

- a) Desde el momento en que se concertaron las compraventas correspondientes ¿Los actores conocían del “vicio” que contenía el poder otorgado a quien compareció en representación de la “parte vendedora”?

La respuesta a dicha interrogativa fue negativa, pues la parte actora no tuvo conocimiento de que en el mencionado poder existiera la

nota<sup>9</sup> al momento de la compraventa relativa. Lo cual apoyó en los siguientes argumentos:

- Si bien en la escritura \*\*\*\*\* (por la cual se llevó la compraventa) se encuentra transcrito el referido poder; lo cierto es que no aparece dicha nota, y menos en el Registro Público de la Propiedad.
- La nota en el poder referido fue aportada al juicio de origen -por copia certificada- hasta el diecisiete de mayo de dos mil diez, y fue cuando el comprador tuvo conocimiento de dicho defecto.
- Asimismo, si bien es cierto que en la escritura pública que contiene el poder se asentó la multicitada nota; sin embargo, tal anotación es de fecha posterior (diez de julio de mil novecientos sesenta y cuatro) a la cual se protocolizaron las compraventas del inmueble materia de controversia (veinte de junio del año en cita); por tanto era incorrecto que los quejosos conocieran el vicio.

b) Aun cuando la protección de la buena fe del tercero adquirente no es ilimitada, no se está en el caso de excepción a que alude el artículo 2942<sup>10</sup> del anterior Código Civil del Estado de Jalisco.

En este apartado se expusieron las consideraciones del acto reclamado, y los conceptos de violación, para determinar que – contrario a lo resuelto por la autoridad responsable-, en el caso no se actualizó la excepción del último párrafo del artículo 2942 del Código Civil anterior del Estado de Jalisco.

Para sustentar lo anterior refirió que el Código Civil de Jalisco abrogado, contiene la regla general de brindar protección a los terceros adquirentes de buena fe deben de ser protegidos, con la excepción aludida. Se apoyó en las tesis de esta Suprema Corte de la Nación de rubros siguientes: **“ACCIÓN REIVINDICATORIA, ESTUDIO DE LOS TÍTULOS.”** y **“VENTA DE COSA AJENA, PROTECCION A LOS ADQUIRENTES DE BUENA FE, EN CASO DE. LEGISLACION DE JALISCO.”**. Así como en la tesis del Segundo Tribunal Colegiado del Cuarto Circuito de rubro siguiente: **“COMRAVENTA, CONTRATO DE. CUANDO EL CAUSANTE VENDE UN MISMO INMUEBLE A DOS COMPRADORES DISTINTOS, LA SEGUNDA VENTA TIENE PRELACION Y NO ES NULA SI FUE INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA**

<sup>9</sup> “No pasó por no haber sido firmado por los otorgantes dentro del término legal”.

<sup>10</sup> Artículo 2942.- No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derechos para ello, no se invalidarán en cuanto a tercero de buena fe, una vez registrados, aunque después se anulen o resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten 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 una Ley prohibitiva o de interés público.

***PROPIEDAD Y LA PRIMERA NO. (LEGISLACION CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEON)."***

De lo anterior concluyó que el caso fue el siguiente: un apoderado compareció a celebrar un contrato de compraventa con un tercero adquirente de buena fe y, al mes siguiente de realizada la operación, se asentó en la parte final del poder que el mismo no pasó, por no haber sido firmado por los otorgantes dentro del término legal.

Tal situación -consideró el Tribunal Colegiado- no se encuentra prevista por el legislador, por tanto, por analogía atendió lo previsto en el artículo 2520 del Código Civil de Jalisco abrogado, concluyendo que la compraventa debía subsistir, con la finalidad de proteger a los terceros adquirentes de buena fe y "como sanción para quien otorgó un poder ante un notario con todas las formalidades de ley, se lo entregó al mandatario, quien celebró contrato de compraventa y, un mes después de celebrada dicha operación, se asienta que dicho poder no pasó".

Asimismo, consideró que existía la presunción humana de que el poder es válido, pues fue otorgado por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , a quien al parecer es su hijo, Rubén Ruiz Velasco Gutiérrez, por la coincidencia del nombre de este último, así como de los apellidos paterno y materno; para que éste realizara las gestiones necesarias para llevar a cabo la venta del inmueble, propiedad de los poderdantes.

Aunado a que la multimencionada nota, se asentó un mes después de celebrada la compraventa, de lo cual coligió que el Notario ante quien se otorgó ésta, tuvo -un mes antes- a la vista el poder y lo agregó a su Libro de Documentos.

Puntualizó que, tampoco se estaba en el caso de excepción previsto en el artículo 2942 -párrafo final- del Código Civil de Jalisco, pues no fue un contrato gratuito, ni se ejecutó ni otorgó violando una ley prohibitiva o de interés público.

Bajo esa línea, no podía aseverarse que el poder respectivo -al momento de la compraventa-, carecía ya de validez -ante la falta de firma de los poderdantes dentro del término legal- ya que su ineffectividad ocurrió después de efectuada la compraventa; entonces, si bien es cierto que la protección de los terceros adquirentes de buena fe no es ilimitada, lo cierto es que -en caso concreto- el supuesto "vicio" del poder no era un aspecto por el cual la parte quejosa pierda la protección otorgada pues no se estaba ante la violación de una ley prohibitiva y del interés público.

Ante tales razonamientos, estimó inaplicables las tesis de rubros: **“VENTA DE COSA AJENA. PROTECCIÓN DE LOS TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE, NO ES ILIMITADA (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).”** y **“COMPRAVENTA MEDIANTE LA COMISIÓN DE UN DELITO, NULIDAD EN CASO DE TERCEROS ADQUIRENTES (LEGISLACIÓN DE NUEVO LEÓN).”**, pues abordaron asuntos diversos al caso en concreto.

Así las cosas, se concedió el amparo para que se dictara una nueva resolución en la que:

- a) No se considerara que los quejosos conocían del “vicio” del poder otorgado, y por tanto se estaba ante el caso de excepción del artículo 2942 del Código Civil anterior del Estado de Jalisco.
- b) Resolviera con plenitud de jurisdicción, el agravio respecto a que los quejosos deben ser considerados adquirentes de buena fe, y que por ello, no puede decretarse la nulidad de las escrituras por las que se llevó la mencionada compraventa, no obstante la nota referida.

Por último, se calificaron de inoperantes el los motivos de inconformidad planteados en el amparo adhesivo, pues con ellos se trataba de combatir la eficacia de los conceptos de violación, lo cual es ajeno a la litis constitucional.

**IV. Expresión de Agravios.** El recurrente hizo valer cuatro agravios, en los que argumenta -en síntesis- lo siguiente:

**PRIMERO.** Inconstitucionalidad del artículo 94 de la Ley del Notariado del Estado de Jalisco<sup>11</sup>, ello por violentar:

- a. El derecho a la seguridad y certeza jurídicas, pues la tercera fracción del artículo otorga efectos provisionales a actos jurídicos que no han nacido jurídicamente, ya que éstos no cuentan con el requisito del consentimiento, contrariando con ello los artículos 1710 y 1715 del Código Civil del Estado de Jalisco.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> “Artículo 94. Concluido el instrumento se procederá como sigue:

I. Deberá firmarse por los interesados y, en su caso, por los testigos e intérpretes que hubiesen intervenido, dentro de los treinta días hábiles siguientes a su fecha;

II. Los testamentos se firmarán de inmediato, como lo dispone el Código Civil del Estado; y

III. La falta de firma de alguno de los intervinientes motivará que se deje sin efecto el instrumento, debiendo ponerse en él la expresión “No Pasó” y la razón de ello, la cual será respaldada con la firma del notario, quien bajo ninguna circunstancia deberá estampar su sello inutilizando el espacio restante del folio en los términos del artículo 58 de esta Ley.”

<sup>12</sup> Al respecto cita la jurisprudencia de esta Primera Sala de rubro siguiente: **“AMPARO CONTRA LEYES. LA INCONSTITUCIONALIDAD DE ÉSTAS PUEDE DERIVAR DE LA CONTRADICCIÓN CON OTRAS DE IGUAL JERARQUÍA, CUANDO SE DEMUESTRE VIOLACIÓN A LA GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA.”**

Considera que si el instrumento no ha sido firmado por los intervinientes no puede otorgársele efectos jurídicos, por tanto el artículo impugnado crea incertidumbre jurídica al reconocer que durante el lapso en el cual los intervinientes deberán firmar el instrumento -treinta días hábiles- éste tendrá efectos, y en caso contrario se dejará sin efectos.

Asimismo, considera que el artículo impugnado incrementa la incertidumbre al contemplar que el instrumento tendrá un folio.

- b. Los principios de proporcionalidad y razonabilidad legislativa, pues si bien la Ley del Notariado y el artículo impugnado cumplen con una finalidad constitucionalmente válida: *regular la función del notariado, la cual tiene por objeto dar autenticidad, certeza y seguridad jurídica a los actos y hechos jurídicos*; lo cierto es que el artículo mencionado es inadecuado para cumplir con dicha finalidad, ya que:

- Otorga existencia y validez a actos jurídicos -realizados por notarios- que no gozan de consentimiento, en contraposición propicia inseguridad jurídica al gobernado que participe en las relaciones derivadas de dichos actos jurídicos, y desproporcional porque se otorgan efectos jurídicos provisionales.
- También es desproporcional porque confiere a los fedatarios facultades que no pueden entenderse como indispensables para el ejercicio de su función, la cual es la finalidad perseguida. Asimismo, encuentra que dichas facultades, al no estar justificadas, carecen de razonabilidad jurídica.

Sobre esas bases concluye que, resulta innecesario e impráctico dotar de efectos provisionales a los instrumentos abiertos y no firmados por los intervinientes, pues no será hasta su autorización definitiva que podría entenderse como concluida la función notarial.

**SEGUNDO.** Considera que la interpretación del colegiado transgrede los principios pro homine, y de seguridad y certeza jurídicas, en esencia, porque se dota de eficacia provisional a un acto jurídico, con el cual se pueden realizar diversos actos, siendo que posteriormente puede declararse ineficaz el primer acto.

Por tanto, propone una interpretación acorde a los principios mencionados, esta es: *conforme al precepto impugnado y el sistema jurídico vigente, los actos jurídicos no pueden existir, ergo surtir efectos en tanto no se otorgue el consentimiento de los otorgantes, es decir, una vez firmado el instrumento dentro de los 30 días previstos en Ley y al término de éste y para el caso de no encontrarse firmado, el mimos cerraría con la leyenda “no paso”*

*pero sin reconocer efecto legal alguno al instrumento, ni siquiera provisional.*

**TERCERO.** Aquí combate la inconstitucionalidad de los artículos 6, 2188, 2520, 2941 y 2942 del Código Civil del Estado de Jalisco, por ser contrarios a los artículos 1°, 4°, 14, 16 y 17 constitucionales y 8°, 21 y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

En primer lugar apunta que, los preceptos fueron aplicados en su perjuicio por primera vez en la resolución del tribunal colegiado. Después, funda su queja en los argumentos que divide en los siguientes temas.

**a) Inseguridad y falta de certeza jurídicas.** En este tema, su argumentación la divide en dos causales:

1. El sistema previsto en los artículos impugnados, en especial el artículo 2926, es ambiguo frente a los gobernados e insuficiente para restringir el derecho de propiedad de legítimos compradores frente a terceros adquirentes de buena fe.

El sistema mencionado otorga el carácter de tercero adquirente de buena fe considerando únicamente el elemento objetivo consistente en un título registrado; sin embargo, no prevé supuestos de hecho que puedan establecer excepciones que impacten en la validez del título, aun cuando éste haya sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad, con lo cual se debilita la seguridad jurídica.

2. Genera incertidumbre jurídica que se tutele en mayor protección los derechos derivados de actos inexistentes, ya sea simulados o fraudulentos, en comparación con los actos legítimos.

Así, si el carácter de tercero adquirente de buena fe es una excepción al derecho de propiedad, entonces la ley debe contemplar los mecanismos para garantizar que no se defrauden intereses legítimos; por tanto, al no contemplarse dichos mecanismos, la normativa transgrede el derecho de seguridad y certeza jurídicas.

**b) Debido proceso.** Se limita a los gobernados destruir la presunción de buena fe de los terceros adquirentes que gozan de ella. Ello, pues para otorgárseles dicha presunción solo basta cumplir con el elemento objetivo de tener un título registral, sin contemplarse medios de prueba o procesos tendientes a destruir la presunción o la legitimidad del título.

**c) Falta de proporcionalidad y razonabilidad legislativa.** En este tema hace valer argumentos en torno a los requisitos para la validez de normas restrictivas de derechos fundamentales, pues considera que los artículos impugnados restringen el derecho de propiedad frente a terceros adquirentes de buena fe, incluso al sobrevenir una causal de inexistencia. Así, sus razonamientos son los siguientes:

**i. De la admisibilidad frente al ámbito constitucional.** La figura del tercero adquirente de buena fe no es constitucionalmente válida, ya que por sus alcances y características tutela actos jurídicos fraudulentos, simulados o inexistentes, con lo cual se transgrede leyes prohibitivas o de interés social.

**ii. De la necesidad de la restricción.** Ahora, aun cuando los preceptos impugnados tengan un fin constitucionalmente válido, lo cierto es que las medidas y mecanismos previstos para los terceros adquirentes de buena fe no son necesarios para dicho fin.

Ello, porque con la multireferida figura no se alcanza seguridad jurídica, sino por el contrario, sirve de base para crear actos simulados.

**iii. De la proporcionalidad.** El mecanismo es insuficiente para garantizar el fin constitucional, ya que las restricciones a la figura en comento son difíciles de controvertir, con lo cual se vuelve desproporcional con el fin, pues en lugar de generar seguridad jurídica, ésta se debilita al no poderse controvertir la figura a través de títulos legítimos.

Asimismo, con el mecanismo en mención se incentiva la maquinación de actos jurídicos simulados, fraudulentos o inexistentes.

Por último, las normas no son proporcionales frente al derecho de propiedad, ya que con dicha figura se da validez y efectos a los actos jurídicos que de otra manera no gozarían de éstos. Aunado que la buena fe no es un medio de por el cual puedan crearse, transferirse o modificarse obligaciones.

**d) Derecho de propiedad.** Considera que no puede prevalecer una disposición instrumental secundaria sobre el derecho de propiedad, el cual se ve mermado por los efectos constitutivos que se le otorgan al Registro Público de la Propiedad no obstante que el título registrado carezca de sustrato, existencia, licitud y realidad.



**e) Derecho de la tutela judicial efectiva.** Considera que, el artículo 2942 transgrede sus derechos de tutela judicial efectiva y de propiedad, pues impone como requisito instar un proceso criminal previo a accionar la nulidad de títulos de propiedad.

**CUARTO.** Controvierte la modalidad interpretativa adoptada por el tribunal colegiado respecto los artículos 6, 2188, 2520, 2941 y 2942 del Código Civil del Estado de Jalisco, referente a que la figura del tercero adquirente de buena fe (como excepción al derecho de propiedad) se actualiza en términos del artículo 2942 al atacar la validez del título posterior de dicho tercero por vicios derivados de un elemento objetivo diverso al título de propiedad del propietario registral primigenio. Pues bien, dicha interpretación:

- Viola el derecho a la seguridad jurídica, pues se genera una excepción -terceros adquirentes de buena fe- al derecho de propiedad, la cual es imposible de refutar, e incentiva la mala fe de los gobernados.
- Aunado a que se excluye a la venta de cosa ajena de los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas y de interés social.
- La interpretación también es contraria al derecho de debido proceso, pues establece como requisito previo un juicio criminal para combatir la nulidad de un acto contrario a las leyes prohibitivas.
- Por tanto, propone como modalidad interpretativa: *los preceptos reclamados se interpreten de tal manera que sean aplicables solo a los casos en los que se reclame la nulidad del título registral del cual derivó el título del tercero adquirente de buena fe, nulidad frente a la cual dicha figura tiene el objeto único de detener los efectos de la nulidad declarada para proteger la esfera jurídica del gobernado.*

**QUINTO.** Nuevamente controvierte la modalidad interpretativa adoptada por el tribunal colegiado respecto los artículos 6, 2188, 2520, 2941 y 2942 del Código Civil del Estado de Jalisco, pero ahora en cuanto a que fundó su resolución en el mencionado artículo 2520, siendo que la figura de tercero adquirente de buena fe no remite a tal precepto.

Así, dicha interpretación es incorrecta pues dicha figura debe ser interpretada restrictivamente y no aplicar por analogía -artículo 2520- casos de excepción, esto, para ser concordante con los preceptos 14 y 16 constitucionales, y el derecho a la propiedad.

**CUARTO. Procedencia del recurso.** Por corresponder a una cuestión de estudio preferente, esta Primera Sala se avocará a determinar la procedencia del presente recurso de revisión, de conformidad con lo previsto en los artículos 107, fracción IX, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 81, fracción II y 83 de la Ley de Amparo en vigor; 10, fracción III y 21, fracción III, inciso a) de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación; así como el punto primero del Acuerdo General Plenario 9/2015, se deriva lo siguiente:

Por regla general, las sentencias que dicten los Tribunales Colegiados de Circuito en juicios de amparo directo son inatacables. Sin embargo, por excepción, tales sentencias serán susceptibles de ser impugnadas mediante recurso de revisión, si el Tribunal Colegiado de Circuito se pronunció u omitió hacerlo sobre temas propiamente de constitucionalidad (es decir, sobre la constitucionalidad de una norma general o sobre la interpretación directa de algún precepto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos o de algún derecho humano reconocido en algún tratado internacional de que México sea parte).

Además de que en la sentencia recurrida se decidan o se hubieran omitido decidir temas propiamente constitucionales, la procedencia del recurso está también sujeta a que se fije un criterio de importancia y trascendencia, entendiéndose que será así cuando: **a)** se advierta que aquélla dará lugar a un pronunciamiento novedoso o de relevancia para el orden jurídico nacional, o **b)** lo decidido en la sentencia recurrida pueda implicar el desconocimiento de un criterio sostenido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación relacionado con alguna cuestión propiamente constitucional.

En tal virtud, la materia del recurso de revisión, en estos casos, se debe limitar, exclusivamente, a la decisión de las cuestiones propiamente constitucionales, sin poder comprender otras.

Entonces, para que sea procedente el recurso de revisión, en principio, debe verificarse que en la sentencia recurrida existan los temas de constitucionalidad apuntados y, una vez solventado, determinar si se satisface el requisito de importancia y trascendencia.

Ahora bien, con la emisión del Acuerdo 9/2015, emitido por el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación el ocho de junio de dos mil quince, por el cual se modificó la reglamentación de los conceptos de “importancia y trascendencia” para efectos del recurso de revisión en amparo directo, el Pleno estimó que los conceptos de importancia y trascendencia deben modificarse y adaptarse a las nuevas necesidades de la décima época para que, siguiendo la racionalidad que ánimo al Constituyente Permanente de mil novecientos noventa y nueve, el tribunal constitucional del país resuelva aquellos asuntos verdaderamente trascendentes para el orden jurídico de acuerdo a las necesidades de cada época histórica.

Ante la descentralización del control constitucional y, por tanto, de la pluralidad de intérpretes constitucionales, lo importante y trascendente no parece ser tanto que la Suprema Corte de Justicia de la Nación resuelva todas las cuestiones constitucionales, tanto como servir de guía en el diálogo interpretativo constitucional a que dio lugar todos los cambios mencionados, esto es, para que sólo resuelva de aquellos temas “novedosos o de relevancia para el orden jurídico nacional”, como lo establece el Punto Segundo del referido Acuerdo.

Así, el Pleno determinó que ya no debe conocer de todas las cuestiones constitucionales subsistentes en un recurso de revisión (viables técnicamente, por no existir jurisprudencia sobre el tema o

que los argumentos no resulten inoperantes), al comprobar que la Novena Época permitió la consolidación de la Corte como tribunal constitucional, lo que consolidó un cuerpo de doctrina constitucional en una diversidad de temas, por lo que debía cambiarse la política judicial para atender sólo aquellas cuestiones constitucionales con un potencial interpretativo de relevancia normativa para el orden jurídico.

El acuerdo 9/2015 reglamenta los conceptos de “importancia y trascendencia” en términos flexibles, al limitarse a establecer que impliquen pronunciamientos “novedosos o de relevancia para el orden jurídico nacional”. De ello se sigue que si subsiste una cuestión constitucional en el recurso de revisión que, sin embargo, por sus características propias, no represente un problema novedoso o de relevancia para el orden jurídico nacional, entonces, esta Suprema Corte debe desechar el recurso, lo que debe realizar en su carácter de tribunal constitucional para preservar su función de intérprete constitucional en aquellos asuntos de trascendencia cuantitativa como cualitativa.

Con base en lo anterior, es menester señalar que la parte aquí recurrente tuvo el carácter de tercero interesado en el juicio de amparo, y esta Primera Sala advierte que la parte quejosa en la demanda de amparo sólo hizo valer cuestiones de mera legalidad, en esencia, adujo: **a)** tener el carácter de tercero adquirente de buena fe, pues -contrario a lo resuelto- no tuvo conocimiento de que el poder, con el cual actuó el vendedor en las compraventas, fuera irregular; **b)** la autoridad responsable no tomó en cuenta que respecto a su legitimación en el juicio ordinario existía cosa juzgada refleja; y **c)** si la sentencia es ilegal, entonces, también la condena en costas.

En respuesta a los mencionados planteamientos, el órgano colegiado precisó que los conceptos de violación hechos valer por la parte quejosa principal resultaban fundados, en atención a que la parte

actora no tuvo conocimiento del vicio del poder al momento de la compraventa, pues si bien en la escritura de ésta se transcribió el poder, cierto es que en ella no aparece la multireferida nota, ni tampoco en el Registro Público de la Propiedad; asimismo, dicha nota fue conocida por el comprador hasta la fecha en que fue aportada en el juicio de origen; aunado a que, la nota es de fecha posterior a en que se protocolizaron las ventas. Por otra parte, consideró que el asunto no se encontraba dentro de la excepción prevista en el artículo 2942 del anterior Código Civil del Estado de Jalisco, esto es, el contrato no se realizó violando una ley prohibitiva o de interés público.

Como puede advertirse, las consideraciones anteriores evidencian que el órgano colegiado no realizó algún ejercicio respecto a cuestión de constitucionalidad alguna, en atención a que en la demanda de amparo no se planteó dicha cuestión; lo anterior, pues no se hizo valer la inconstitucionalidad de alguna norma, es decir, no se confrontó algún precepto ordinario con la Constitución, ni tampoco se pretendió desentrañar el sentido de algún precepto constitucional o de algún instrumento internacional ratificado por México en materia de derechos humanos.

No obstante, como se indicó, los quejosos en el juicio de amparo fueron Adolfo Javier Chávez Ruiz Velasco, y Roberto Chávez Ruiz Velasco, a quien se le concedió la protección constitucional solicitada en contra de la sentencia de veintinueve de marzo de dos mil dieciséis, dictada por la Tercera Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco, en el toca civil \*\*\*\*\*; mientras que **el ahora recurrente es José Antonio Chávez Cortés** -tercero interesado-, **quien hace valer en sus agravios la inconstitucionalidad de los artículos 94 de la Ley del Notariado del Estado de Jalisco, y 6, 2188, 2520, 2941 y 2942 del Código Civil del Estado de Jalisco, que fueron aplicados por primera vez en su perjuicio en la sentencia recurrida.**

En relación con la procedencia del recurso de revisión cuando se reclama la inconstitucionalidad de una norma general aplicada por primera vez por el tribunal colegiado, esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha dado muestras, a través de varios criterios,<sup>13</sup> de la importancia que tiene el reexaminar el tema de *“la procedencia de los recursos”*, con la marcada intención de procurar una mayor apertura a fin de velar por la protección del mandato de acceso pleno a la justicia resguardado por el artículo 17 de la Carta Magna, así como del nuevo modelo de derechos humanos imperante en el país.

Ello, pues si bien la Ley de Amparo no prevé en forma expresa la posibilidad de plantear en el recurso de revisión en amparo directo la inconstitucionalidad de normas generales aplicadas por primera vez en las sentencias dictadas por los Tribunales Colegiados, lo cierto es que de negarse su análisis, se dejaría en absoluto estado de indefensión a las partes a quienes se les aplicara algún precepto en forma contraria a sus intereses en la propia resolución de dichos Tribunales, pues posteriormente los afectados ya no tendrían la oportunidad de proponer en un nuevo juicio la impugnación de la misma disposición, ya que se actualizaría la causal de improcedencia que impide la promoción de una demanda de amparo contra ejecutorias dictadas dentro de otro juicio de amparo o en ejecución de éstas.

---

<sup>13</sup> Un ejemplo en el que esta Segunda Sala ha analizado la procedencia del recurso, bajo una visión en sentido positivo, se contiene en la tesis aislada de rubro y texto: **“REVISIÓN EN AMPARO DIRECTO. LA APLICACIÓN IMPLÍCITA DE NORMAS CONSIDERADAS INCONSTITUCIONALES NO LA HACE IMPROCEDENTE.** La Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la jurisprudencia 2a./J. 53/2005, de rubro: "AMPARO DIRECTO CONTRA LEYES. REQUISITOS PARA QUE PROCEDA ANALIZAR SU CONSTITUCIONALIDAD, CUANDO SE IMPUGNEN POR SU APLICACIÓN EN EL ACTO O RESOLUCIÓN DE ORIGEN Y NO SE ACTUALICE LA HIPÓTESIS DE SUPLENCIA DE LA QUEJA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 76 BIS, FRACCIÓN I, DE LA LEY DE AMPARO (MATERIA ADMINISTRATIVA).", estableció como requisito de procedencia del amparo directo, el acreditamiento de la aplicación de la norma controvertida y el perjuicio directo y actual a la esfera jurídica del quejoso. Ahora bien, para efectos de la revisión en amparo directo no existe inconveniente legal alguno en que dicha aplicación sea implícita, pues lo importante es identificar el perjuicio que aquélla genera en la esfera jurídica del gobernado, el cual se evidencia por el resultado que produce la referida aplicación de la norma". (Novena Época, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Junio de 2009, Materia(s): Común, Tesis: 2a. LXII/2009, Página: 320).

Resultan aplicables al caso los siguientes criterios emitidos por este Alto Tribunal, cuyos rubros y textos disponen lo siguiente:

**“REVISIÓN EN AMPARO DIRECTO. REGLAS QUE DETERMINAN LA PRECLUSIÓN DEL DERECHO A IMPUGNAR NORMAS GENERALES.** De conformidad con los artículos 170, fracción I, y 175, fracción IV, de la Ley de Amparo, en el juicio de amparo directo puede alegarse la inconstitucionalidad de algún precepto normativo dentro de los conceptos de violación, sin combatirse la norma general como acto reclamado. En estos casos, el pronunciamiento sobre la inconstitucionalidad de la norma controvertida trae como consecuencia la insubsistencia de la sentencia, laudo o resolución que se funda en ella, para la posterior emisión de otra en la cual se inaplique el precepto declarado inconstitucional. Lo anterior implica que en el juicio de amparo directo no opere el consentimiento tácito cuando se reclaman normas generales, toda vez que los efectos de este juicio deben entenderse de carácter restrictivo al no otorgar o negar la protección federal respecto de éstas, pues no son el acto reclamado. En efecto, con base en la jurisprudencia P./J. 1/2013 (10a.), del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro: "AMPARO DIRECTO CONTRA LEYES. NO OPERA EL CONSENTIMIENTO TÁCITO CUANDO SE RECLAMA UNA NORMA APLICADA EN PERJUICIO DEL GOBERNADO, A PESAR DE TRATARSE DEL SEGUNDO O ULTERIOR ACTO DE APLICACIÓN.", no deben declararse inoperantes los conceptos de violación hechos valer en un juicio de amparo directo respecto de una norma, cuando la sentencia reclamada constituya su segundo o ulterior acto de aplicación; sin embargo, conforme a dicho criterio, en todo momento es preciso verificar si su aplicación perjudica al promovente y si no ha "precluido" su derecho a impugnarla. Así, la coexistencia entre la inoperatividad del consentimiento tácito y la aplicabilidad de la preclusión arrojan las siguientes reglas: 1) es posible impugnar una norma previamente aplicada, incluso por la misma autoridad, siempre que se trate de una nueva secuela procesal, es decir, de un nuevo acto reclamado, o cuando actuando dentro de la misma secuela el Tribunal Colegiado de Circuito de oficio se pronuncie sobre la validez del precepto; 2) se actualiza la preclusión y, por tanto, los agravios resultan inoperantes ante la pérdida del derecho a impugnar la inconstitucionalidad de la norma cuando, existiendo dos o más juicios de amparo dentro de una

*misma secuela procesal, la planteada en el primero haya quedado sin estudio, no haya sido planteada, o haya sido planteada y estudiada, pero no recurrida en revisión; y, 3) no obstante, se entenderá que no es obligada la interposición del recurso de revisión -y por ello podría interponerse en un segundo juicio- cuando en la resolución en que se aplicaron por primera vez los preceptos impugnados se haya actualizado una violación procesal cuyo estudio hubiese resultado preferente al tema de constitucionalidad al referirse, por ejemplo, a la aplicación de la norma combatida, de modo que el estudio de constitucionalidad quedase supeditado a esa cuestión procesal”.*<sup>14</sup> (Lo subrayado es propio).

**“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 construidos a partir de premisas generales y

---

<sup>14</sup> Tesis aislada Tesis: 1a. XX/2017 (10a.), publicada en la Décima Época de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 39, Febrero de 2017, Tomo I, Página: 370.



*abstractas, o cuando se hacen depender de situaciones particulares o hipotéticas”<sup>15</sup>.*

Los argumentos reseñados con anterioridad revelan que en el presente caso sí se cumple con el primer requisito de procedencia del recurso de revisión, consistente en la existencia de un planteamiento de constitucionalidad; puesto que el inconforme impugnó los artículos 94 de la Ley del Notariado del Estado de Jalisco, y 6, 2188, 2520, 2941 y 2942 del Código Civil del Estado de Jalisco, los cuáles -aduce- el tribunal colegiado aplicó por primera vez en su perjuicio. Sin embargo, al respecto, es menester hacer algunas precisiones.

En cuanto a la impugnación del artículo 94 de la Ley del Notariado del Estado de Jalisco, debemos recordar que en el primer acuerdo de admisión, el Presidente de esta Suprema Corte determinó que no era el momento procesal oportuno para impugnar dicho precepto, puesto que el tribunal colegiado no fue quien lo aplicó por primera vez. En contra de tal determinación, el tercero interesado recurrente interpuso recurso de reclamación<sup>16</sup>, el cual fue declarado fundado por esta Primera Sala, en esencia, porque el tribunal colegiado sí fue el órgano jurisdiccional que por primera vez aplicó en su perjuicio el precepto; por tanto, se dictó un nuevo acuerdo en cual el presente recurso de revisión se admitió también en cuanto al artículo en comento.

En concordancia con lo resuelto por esta Primera Sala, en efecto, el tribunal colegiado sí aplicó por primera vez en perjuicio del recurrente el artículo 94 de la Ley del Notariado de Jalisco, pues consideró que el vicio del poder de la parte vendedora de la compraventa ocurrió después de realizada ésta, por ello, los

---

<sup>15</sup> Jurisprudencia 2a./J. 13/2016 (10a.), sustentada por la Segunda Sala, cuyo criterio se comparte, visible en la Décima Época de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 27, Febrero de 2016, Tomo I, Página: 821.

<sup>16</sup> El recurso de reclamación en comento fue registrado el número 1605/2016, y fue resuelto por esta Primera Sala en sesión de veintinueve de septiembre de dos mil dieciséis.

vendedores, al no tener conocimiento del vicio, resultaron ser terceros adquirentes de buena fe.

Por otra parte, el recurrente también impugna la inconstitucionalidad de los artículos 6, 2588, 2520, 2941, y 2942 del Código Civil del Estado de Jalisco.

Sin embargo, de la sentencia recurrida se observa que, el tribunal colegiado **no aplicó** los artículos 6, 2588, y 2941; por tanto el recurrente no puede impugnar la inconstitucionalidad de aquéllos, pues, como ha quedado explicado, para ello es requisito indispensable que el precepto se haya aplicado, lo cual no tuvo verificativo.

En cuanto a los artículos 2520 y 2942 del Código Civil del Estado de Jalisco, el tribunal colegiado sí los aplicó por primera vez en perjuicio del recurrente; esto, al considerar que el caso concreto no se encontraba previsto en la ley, esto es, un apoderado realizó una compraventa con un poder que posteriormente fue invalidado, por tanto, al existir una laguna legal, el tribunal colegiado consideró que el asunto es análogo al precepto 2520. Respecto al mencionado artículo 2942, también fue aplicado al considerar que los quejosos resultaron tener el carácter de terceros adquirentes de buena fe.

Así, cabe señalar que los preceptos que sí fueron aplicados trascendieron al resultado del fallo constitucional, pues tienen relación directa con la acreditación de los quejosos como terceros adquirentes de buena fe.

En esas condiciones, al estar demostrado que sí es factible estudiar los agravios que sobre constitucionalidad 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.

La exigencia requerida en el párrafo que antecede también se encuentra plenamente satisfecha, en tanto que no existe doctrina constitucional emitida por esta Primera Sala sobre el tema de terceros adquirentes de buena fe cuando la irregularidad del título se desprende de un vicio del poder otorgado a quien actuó como parte vendedora, de ahí que se estime que el presente recurso de revisión sería idóneo para fijar un criterio novedoso y relevante para el orden jurídico nacional.

**QUINTO.- Estudio de Fondo.** Los agravios expresados por los inconformes resultan por una parte inoperantes y, por otra, infundados.

En el caso concreto, debemos recordar que el tribunal colegiado resolvió que Adolfo Javier Chávez Ruiz Velasco, y Roberto Chávez Ruiz Velasco resultaron ser compradores de buena fe, respecto cierta parte del inmueble denominado “\*\*\*\*\*”. Para arribar a lo anterior, el órgano colegiado estudió el asunto bajo dos apartados, lo cual hizo derivado a la resolución de la autoridad responsable.

En el primero de éstos, llegó a la conclusión de que la parte compradora, al momento de la compraventa, no conoció del vicio del poder otorgado a quien compareció como parte vendedora. Lo cual apoyó en los siguientes argumentos:

- Si bien en la escritura por la cual se llevó la compraventa se encuentra transcrito el referido poder; lo cierto es que no aparece la nota que acarreó el vicio, y menos en el Registro Público de la Propiedad.
- La nota en el poder referido fue aportada al juicio de origen -por copia certificada- hasta el diecisiete de mayo de dos mil diez, y fue cuando el comprador tuvo conocimiento de dicho defecto.

- Asimismo, si bien es cierto que en la escritura pública que contiene el poder se asentó la multicitada nota; cierto es, que tal anotación es de fecha posterior (diez de julio de mil novecientos sesenta y cuatro) a la cual se protocolizaron las compraventas del inmueble materia de controversia (veinte de junio del año en cita).

Por tanto, consideró que los compradores, al no tener conocimiento del vicio del poder al momento de la compraventa, resultaron ser adquirentes de buena fe.

En el segundo apartado, determinó que los compradores no se encontraron en el caso de excepción establecida en el artículo 2942 del Código Civil del Estado de Jalisco.

Para llegar a dicha conclusión vertió diversas particularidades del asunto, como que el caso concreto no fue la venta de cosa ajena, sino que el asunto fue el siguiente: un apoderado compareció a celebrar un contrato de compraventa con un tercero adquirente de buena fe y, al mes siguiente de realizada la operación, se asentó en la parte final del poder que el mismo no pasó, por no haber sido firmado por los otorgantes dentro del término legal.

Así, consideró que tal situación no se encuentra prevista por el legislador, por tanto, por analogía debía estarse a lo dispuesto por el artículo 2520 del Código Civil de Jalisco, concluyendo que la compraventa debía subsistir, con la finalidad de proteger a los terceros adquirentes de buena fe y *“como sanción para quien otorgó un poder ante un notario con todas las formalidades de ley, se lo entregó al mandatario, quien celebró contrato de compraventa y, un mes después de celebrada dicha operación, se asienta que dicho poder no pasó”*.

Asimismo, indicó que existía la presunción humana de que el poder es válido, pues fue otorgado por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, a quien al parecer es su hijo, este es, Rubén Ruiz Velasco Gutiérrez.

Aunado a que la multimencionada nota, se asentó un mes después de celebrada la compraventa, de lo cual coligió que el Notario ante quien se otorgó ésta, tuvo -un mes antes- a la vista el poder y lo agregó a su Libro de Documentos.

Entrando a lo excepción del artículo 2942 -párrafo final- del Código Civil de Jalisco, consideró que el caso no entraba en el supuesto, pues no fue un contrato gratuito, ni se ejecutó ni otorgó violando una ley prohibitiva o de interés público.

Por último, señaló que no podía concluirse que el poder respectivo -al momento de la compraventa-, carecía ya de validez -ante la falta de firma de los poderdantes dentro del término legal- pues su inefectividad ocurrió después de efectuada la compraventa; entonces, si bien es cierto que la protección de los terceros adquirentes de buena fe no es ilimitada, lo cierto es que -en el caso concreto- el supuesto “vicio” del poder no era un aspecto por el cual la parte quejosa pierda la protección otorgada pues no se estaba ante la violación de una ley prohibitiva y del interés público.

En ese sentido, es dable concluir que el tribunal colegiado tuvo a su conocimiento un asunto en el cual verificó si las personas que se ostentaron como terceros adquirentes de buena fe revestían tal carácter; para lo cual valoró el acervo probatorio, y las particularidades del asunto.

Así, en esencia, concluyó que si bien el poder con el cual actuó el apoderado de la parte vendedora resultó ineficaz -con lo cual afectaría los contratos de compraventa-, cierto era que, los

compradores no tuvieron conocimiento de tal ineficacia, por estas razones:

1. En los instrumentos de las compraventas se transcribió el poder en comento para acreditar la personalidad de parte vendedora; sin embargo de dicha transcripción no se desprende la nota que acarreó la invalidez del poder.
2. La referida nota se asentó en el poder tiempo después de protocolizadas las compraventas.
3. Los compradores tuvieron conocimiento de la nota hasta el procedimiento.

También determinó que, el caso no entraba en el supuesto de excepción previsto en el artículo 2942 -párrafo final- del Código Civil para el Estado de Jalisco, pues no fue un contrato gratuito, ni se ejecutó ni otorgó violando una ley prohibitiva o de interés público.

En ese sentido, el tribunal colegiado descansó su resolución en el hecho de que los compradores al momento de la compraventa no tuvieron conocimiento del vicio del que adolecía el poder, esto es, actuaron de buena confiando en un poder que en el momento de la compraventa fue exhibido y transcrito en el instrumento respectivo, confiando también en las inscripciones registrales del propietario poderdante, y en detrimento de su patrimonio, realizaron un pago o hizo una erogación por un valor equivalente al del inmueble en cuestión.

Ahora bien, en su escrito de expresión de agravios el recurrente básicamente se duele de la interpretación otorgada por el tribunal colegiado en relación con el artículo 94 de la Ley del Notariado de Jalisco, y los artículos 2520 y 2942 del Código Civil del Estado de Jalisco, los cuales se analizarán en una forma diversa a como fueron planteados por la recurrente.

Como punto de partida se analizarán los agravios relacionados con el artículo 2942 del Código Civil para el Estado de Jalisco. En relación con dicho numeral, el recurrente impugna tanto la modalidad interpretativa adoptada por el tribunal colegiado como la inconstitucionalidad del precepto<sup>17</sup>; sin embargo, esta Primera Sala considera que el órgano colegiado no realizó una interpretación del precepto, pues no desentrañó o determinó su alcance; por tanto, se abordará el estudio de constitucionalidad del precepto de conformidad con lo dispuesto en su agravio tercero.

Para facilitar lo anterior, el estudio se divide estudio conforme a los derechos que, a decir del propio recurrente, el precepto transgrede.

En primer lugar es conveniente hacer referencia al artículo cuya constitucionalidad se impugna, que es del tenor literal siguiente:

*“Artículo 2942.- No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán, en 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.*

*Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público.”*

### **I. Seguridad y certeza jurídicas.**

En este tema, el recurrente aduce que el precepto 2942 del Código Civil para el Estado de Jalisco transgrede sus derechos de seguridad y certeza jurídicas por dos razones:

---

<sup>17</sup> Nuevamente, cabe precisar que el Código que rige el fondo del asunto es el publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Jalisco, por Decreto 3830 el día catorce de mayo de mil novecientos treinta y cinco.

1. El sistema previsto para los terceros adquirentes de buena fe, es ambiguo e insuficiente para restringir el derecho de propiedad, pues otorga tal carácter considerando únicamente el elemento objetivo consistente en un título registrado; sin embargo, no prevé supuestos de hecho que puedan establecer excepciones que impacten en la validez del título, aun cuando éste haya sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
2. Asimismo, genera incertidumbre jurídica que se tutele en mayor protección los derechos derivados de actos inexistentes en comparación con los actos legítimos.

Por tanto, si el carácter de tercero adquirente de buena fe es una excepción al derecho de propiedad, entonces la ley debe contemplar los mecanismos para garantizar que no se defrauden intereses legítimos; y, al no contemplarse dichos mecanismos, la normativa transgrede el derecho de seguridad y certeza jurídicas.

Tales argumentos son **inoperantes**, atendiendo a lo siguiente.

En primer lugar, los argumentos parten de una premisa falsa, pues de la lectura del citado numeral, resulta inexacto que éste autorice la protección de los derechos derivados de actos inexistentes, dejando de lado los actos legítimos; pues en realidad solamente hace referencia a la validez con la que contarán los actos o contratos que aparezcan inscritos en el Registro Público de la Propiedad, para privilegiar la figura del tercero de buena fe, sin que esta puede ser anulada.

Aunado a ello, para acreditar la calidad de tercero adquirente de buena fe, esta Primera Sala ya se ha pronunciado en el sentido de



que, para que una persona adquiriera tal carácter se necesitan los siguientes requisitos:

- Que haya adquirido un derecho real sobre el bien inmueble de que se trate de quien aparece como titular registral, por virtud de un acto jurídico que se presume válido al momento de la adquisición o de una resolución judicial;
- Que el derecho real adquirido a su vez haya sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad a favor del tercero adquirente;
- Que la adquisición sea 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
- Que *los vicios del título del vendedor* no se desprendan claramente del propio Registro Público de la Propiedad, y que no haya indicios suficientes de su conocimiento por parte del tercero.

En caso contrario, se premiaría a quien actuó de mala fe o fue negligente, en perjuicio de quien contaba con un derecho real anterior sobre el mismo inmueble.

Así, si la adquisición realizada por el tercero no cumple con tales requisitos, no puede tenersele como tercero de buena fe; sin embargo, si el juez considera que el tercero es de buena fe, puesto que la adquisición fue a título oneroso, y los vicios del título del vendedor no se desprenden claramente del propio registro ni hay pruebas suficientes de que hayan sido conocidos por el tercero adquirente, entonces, *prevalecerá la venta realizada a ese tercero de buena fe*. Lo

cual, son cuestiones que el juzgador tendrá que valorar en cada caso concreto atendiendo al acervo probatorio.

Por ende, contrario a lo que aduce, no es verdad que se protege en mayor medida los derechos derivados de actos inexistentes en comparación con los actos legítimos; pues la institución de tercero adquirente de buena fe descansa en el principio de la fe pública registral; esto es, parte de la premisa de que las inscripciones inmobiliarias gozan de una presunción de veracidad, otorgando certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Así, en contraposición a lo aducido, tal institución no protegerá actos inexistentes; sino sólo aquellos que cumplan los requisitos antes mencionados.

En otro apartado, el recurrente considera que la institución en estudio transgrede los derechos de seguridad y certeza jurídicas, puesto que la ley no contempla todos los mecanismos para garantizar que no se defrauden intereses legítimos, en esencia, se duele que no se regule el caso concreto.

Tal argumento también es **infundado**, pues el legislador está imposibilitado a contemplar en una ley todas las situaciones que puedan presentarse en torno a la referida institución; por tanto será el juzgador el que fundada y motivadamente determine si, de conformidad a los requisitos antes plasmados, el caso concreto y el acervo probatorio, una persona adquiere el carácter de tercero adquirente de buena fe.

## **II. Debido proceso y tutela judicial efectiva.**

En su tercer agravio hace valer dos argumentos, no obstante, atendiendo a que estos se encuentran relacionados, se estudian de manera conjunta.

Por una parte, considera que el precepto 2942 del Código Civil del Estado de Jalisco transgrede su derecho de debido proceso porque limita a los gobernados a destruir la presunción de buena fe, pues para acreditar ésta solo basta tener un título registral, sin contemplarse medios de prueba que la desacrediten. Por otro lado, estima que dicho precepto viola su derecho a una tutela judicial efectiva, pues impone como requisito instar un proceso criminal previo a accionar la nulidad de títulos de propiedad.

Tales argumentos también resultan **infundados** por lo siguiente.

La garantía a la tutela jurisdiccional puede definirse como el derecho público subjetivo que toda persona tiene, dentro de los plazos y términos que fijen las leyes, para acceder de manera expedita a tribunales independientes e imparciales, a plantear una pretensión o a defenderse de ella, con el fin de que a través de un proceso en el que se respeten ciertas formalidades, se decida sobre la pretensión o la defensa y, en su caso, se ejecute esa decisión<sup>18</sup>.

De lo cual deriva que el acceso a la tutela jurisdiccional comprende tres etapas, a las que corresponden tres derechos que lo integran: 1) una previa al juicio, a la que atañe el derecho de acceso a la jurisdicción; 2) otra judicial, a la que corresponden las garantías del debido proceso; y, 3) una posterior al juicio, que se identifica con la eficacia de las resoluciones emitidas con motivo de aquél.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Sirve de apoyo la jurisprudencia de esta Primera Sala de rubro y datos de localización siguientes: **“GARANTÍA A LA TUTELA JURISDICCIONAL PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. SUS ALCANCES.”**; Novena Época, Registro: 172759, Primera Sala, Jurisprudencia, Visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXV, Abril de 2007, Materia(s): Constitucional, Tesis: 1a./J. 42/2007, Página: 124.

<sup>19</sup> Sustenta lo anterior la tesis aislada de esta Primera Sala de rubro y datos de localización siguientes: **“DERECHO FUNDAMENTAL DE ACCESO A LA JURISDICCIÓN. SU CONTENIDO ESPECÍFICO COMO PARTE DEL DERECHO A LA TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA Y SU COMPATIBILIDAD CON LA EXISTENCIA DE REQUISITOS DE PROCEDENCIA DE UNA ACCIÓN.”**; Décima Época, Registro: 2012051, Primera Sala, Tesis Aislada, Visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la

Así tenemos que, un derecho que integra dicha garantía de tutela judicial efectiva es el de debido proceso; el cual está reconocido por el artículo 14, párrafo segundo, constitucional, al establecer que nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.

Dentro de las garantías del debido proceso, existe un "*núcleo duro*", que debe observarse inexcusablemente en todo procedimiento jurisdiccional, y otro de garantías que son aplicables en los procesos que impliquen un ejercicio de la potestad punitiva del Estado.<sup>20</sup>

Así, en lo que interesa para este asunto, en cuanto al "*núcleo duro*", las garantías del debido proceso que aplican a cualquier procedimiento de naturaleza jurisdiccional son las que esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha identificado como formalidades esenciales del procedimiento, cuyo conjunto integra la "garantía de audiencia", las cuales permiten que los gobernados ejerzan sus defensas antes de que las autoridades modifiquen su esfera jurídica definitivamente.

Al respecto, el Tribunal Pleno de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia de rubro: **"FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO. SON LAS QUE GARANTIZAN UNA ADECUADA Y OPORTUNA DEFENSA PREVIA**

---

Federación, Libro 32, Julio de 2016, Tomo I, Materia(s): Común, Tesis: 1a. CXCIV/2016 (10a.), Página: 317.

<sup>20</sup> Véase la jurisprudencia de esta Primera Sala rubro y datos de localización siguientes: **"DERECHO AL DEBIDO PROCESO. SU CONTENIDO."**; Décima Época, Registro: 2005716, Primera Sala, Jurisprudencia, Visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 3, Febrero de 2014, Tomo I, Materia(s): Constitucional, Tesis: 1a./J. 11/2014 (10a.), Página: 396.

**AL ACTO PRIVATIVO.**<sup>21</sup>, sostuvo que las formalidades esenciales del procedimiento son: (i) la notificación del inicio del procedimiento; (ii) la oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas en que se finque la defensa; (iii) la oportunidad de alegar; y, (iv) una resolución que dirima las cuestiones debatidas.

De ello se sigue que, el precepto no transgrede la garantía de tutela judicial efectiva, ni el derecho de debido proceso que la integra; en tanto que no contempla que previo al juicio en el cual se dirima quién es el propietario legítimo de un bien inmueble, en caso de terceros adquirentes de buena fe, deba instarse un juicio criminal, ni tampoco establece que el único requisito de tal institución sea el título registral.

Por el contrario, ya ha quedado explicado que tal carácter solo se obtiene cuando se cumplen ciertos requisitos; así, la parte que busque desacreditarlo tendrá a su alcance cualquier medio probatorio que la legislación establece, pues con base a ello el juez decidirá si el adquirente obró de buena fe. De ahí que no asista razón a la parte recurrente.

### **III. Falta de proporcionalidad y razonabilidad legislativa en la restricción de su derecho de propiedad.**

El recurrente, en dos apartados diversos, considera que la institución de tercero adquirente de buena fe restringe su derecho de propiedad, para lo cual realiza el test de proporcionalidad del precepto 2942 del Código Civil para el Estado de Jalisco; asimismo, considera que no puede prevalecer una disposición instrumental secundaria sobre el derecho de propiedad, el cual se ve mermado por los efectos

---

<sup>21</sup> Novena Época, Registro: 200234, Pleno, Jurisprudencia, Visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo II, Diciembre de 1995, Materia(s): Constitucional, Común, Tesis: P./J. 47/95, Página: 133.

constitutivos que se le otorgan al Registro Público de la Propiedad no obstante que el título registrado carezca de sustrato, existencia, licitud y realidad. Dada la relación de sus argumentos, éstos se estudian de manera conjunta.

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.<sup>22</sup>

Así, la institución de terceros adquirentes de buena fe sí tiene como consecuencia la privación a una persona de un derecho real sobre un inmueble. Por tanto, se prosigue al test de proporcionalidad de la restricción prevista por el legislador.<sup>23</sup>

**a) Identificación de una finalidad constitucionalmente válida<sup>24</sup>.**

---

<sup>22</sup> Lo anterior, de conformidad con tesis aislada de esta Primera Sala de rubro y datos de localización siguientes: **“TEST DE PROPORCIONALIDAD. METODOLOGÍA PARA ANALIZAR MEDIDAS LEGISLATIVAS QUE INTERVENGAN CON UN DERECHO FUNDAMENTAL.”**; Décima Época, Registro: 2013156, 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. CCLXIII/2016 (10a.), Página: 915.

<sup>23</sup> Se toma en consideración el test de proporcionalidad realizado en el amparo directo en revisión 2281/2012, resuelto por esta Primera Sala en sesión de veinte de marzo de dos mil trece.

<sup>24</sup> 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.

## AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 5525/2016

Dicha restricción sí persigue un fin constitucionalmente válido, pues tiene sustento en la garantía de seguridad jurídica que persigue el Registro Público de la Propiedad.

Es decir, el Registro Público de la Propiedad tiene por objeto dar estabilidad, así como seguridad jurídica al derecho de propiedad sobre inmuebles, ya que su función es dar a conocer la verdadera situación jurídica del bien.

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 otorgar *seguridad jurídica* al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles.

### b) Examen de la idoneidad de la medida<sup>25</sup>.

De igual forma, tal restricción es idónea en tanto que tiende a alcanzar la seguridad jurídica al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles y disipa la incertidumbre, puesto que, protege a aquéllos que confiaron en el Registro Público, sobre aquéllos que omitieron la inscripción de su derecho.

### c) Examen de la necesidad de la medida legislativa<sup>26</sup>.

---

<sup>25</sup> 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.

<sup>26</sup> 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.



Asimismo, el precepto cumple con el tercer requisito del test, puesto que la medida que imponen es necesaria para alcanzar la finalidad de seguridad jurídica perseguida, ya que en caso contrario, se haría nugatoria la misma, debido a que la razón de ser de esa protección a favor del tercero de buena fe es no dejar desamparado a quien confió en las inscripciones registrales, y en detrimento de su patrimonio, realizó un pago o hizo una erogación por un valor equivalente al del inmueble en cuestión. De no ser así, se demeritaría la garantía de certeza jurídica que persigue el Registro Público de la Propiedad, puesto que, ningún caso tendría llevar un sistema registral si a sus inscripciones no se atribuye efecto alguno, ni preferencia alguna en caso de algún conflicto entre los derechos que se derivan de un inmueble registrado.

En efecto, si se concediera la misma prioridad a un derecho real inscrito que a uno no inscrito, el Registro Público de la Propiedad no tendría ninguna función útil, puesto que daría lo mismo inscribir los títulos o no, lo que conllevaría a una creciente inseguridad jurídica, ya que cualquier posible adquirente de un bien inmueble tendría que realizar una investigación exhaustiva antes de adquirir un derecho real sobre el inmueble, con la insatisfacción, de que aún después de concluida seguiría sin tener una certeza absoluta de la situación del inmueble, puesto que tendría necesariamente que confiar en la información recibida, sin tener forma de saber si alguno de los titulares realizó varias enajenaciones u otorgó diversos derechos reales, que ya no recuerda, o que no desea informar, y con la consecuente pérdida del propio inmueble y del precio pagado, si a la postre aparece algún tercero que aduce tener un derecho anterior.

**d) Examen de la proporcionalidad<sup>27</sup>.**

---

<sup>27</sup> 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

Ahora, respecto de la *proporcionalidad* de la medida, en principio existe, porque debe tenerse presente que tanto la persona cuya titularidad respecto del inmueble no fue inscrita, como el tercero de buena fe que adquiere el inmueble a título oneroso, tienen **ambos** un derecho real sobre el inmueble, de manera que **en ambos casos lo consideran parte de su patrimonio**. Lo que hace la diferencia es precisamente la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Los artículos del código civil local le dan preferencia a quien tuvo la diligencia de revisar el Registro Público de la Propiedad, y de inscribir su título, frente a quien no tuvo la diligencia de hacerlo.

Por tanto, es dable concluir que la medida restrictiva si bien limita el derecho de propiedad, lo cierto es que ello encuentra sustento en una finalidad constitucionalmente válida.

En relación con lo anterior, ha sido criterio de esta Primera Sala que el texto del precepto en cuestión por sí, no priva de la propiedad a ningún gobernado, puesto que sólo señala que no serán invalidados los datos registrales relativos a terceros de buena fe, lo cual en modo alguno implica una disposición legislativa privativa del derecho de propiedad, sino sólo una norma que tiende a proteger los fines de publicidad e inscripción inherentes al Registro Público de la Propiedad<sup>28</sup>. En virtud de las consideraciones apuntadas, resultan **infundados** los argumentos expresados por el recurrente, en cuanto aduce que la institución de tercero adquirente de buena fe restringe su derecho de propiedad.

---

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.

<sup>28</sup> Lo anterior se sostuvo en el amparo directo en revisión 1582/2003, resuelto por esta Primera Sala en sesión de siete de julio de dos mil cuatro; en aquél asunto se estudió el artículo 2833 del Código Civil para el Estado de Michoacán, el cual es de texto similar al precepto estudiado en el presente asunto.

Por otro lado, el recurrente en su escrito de expresión de agravios de agravios aduce que la interpretación que realizó el tribunal colegiado en torno al precepto 2520 del Código Civil para el Estado de Jalisco es contraria los artículos 14, 16 y 27 constitucionales; puesto que la figura de tercero adquirente debe ser interpretada restrictivamente, y al no hacer remisión a dicho precepto, entonces la interpretación es inconstitucional.

Tal argumento es **inoperante**, pues parte de una premisa falsa. Lo anterior es así, en tanto que el tribunal colegiado sí interpretó dicho precepto, pero bajo la perspectiva de que el caso concreto fue el siguiente: un apoderado compareció a celebrar un contrato de compraventa con un tercero adquirente de buena fe y, al mes siguiente de concertada dicha operación, se asienta en la parte final de dicho instrumento notarial que el mismo no pasó, por no haber sido firmado por los otorgantes dentro del término legal.

Así, determinó que tal situación no se encontraba prevista en ley, por lo que a través del método interpretativo de analogía, concluyó que era similar al previsto por el artículo 2520 del Código Civil para el Estado de Jalisco, tal precepto dispone:

*“Artículo 2520. Cuando se ha dado un mandato para tratar con determinada persona, el mandante debe notificar a ésta la revocación del mandato so pena de quedar obligado por los actos del mandatario ejecutados después de la revocación, siempre que haya habido buena fe de parte de esa persona.”*

De lo anterior se advierte que si bien el tribunal colegiado interpretó el precepto transcrito, lo cierto es que contrario a lo argumentado, no otorgó un alcance en torno a la institución del tercero adquirente de buena fe, sino que consideró que el caso concreto era análogo al precepto, el cual únicamente contempla el supuesto de que cuando se ha dado un mandato para tratar con una persona

determinada, el mandante debe notificar de la revocación del mandato, pues de lo contrario quedará obligado por los actos ejecutados por el mandatario después de la revocación.

Sirve de apoyo la jurisprudencia de la Segunda Sala cuyo criterio se comparte, que establece:

**“AGRAVIOS INOPERANTES. LO SON AQUELLOS QUE SE SUSTENTAN EN PREMISAS FALSAS.** *Los agravios cuya construcción parte de premisas falsas son inoperantes, ya que a ningún fin práctico conduciría su análisis y calificación, pues al partir de una suposición que no resultó verdadera, su conclusión resulta ineficaz para obtener la revocación de la sentencia recurrida.*”<sup>29</sup>

Finalmente, en relación con los argumentos expresados respecto del artículo 94 de la Ley del Notariado de Jalisco, donde el inconforme argumenta esencialmente que dicho precepto es contrario a su seguridad y certeza jurídicas, pues posibilita que se otorgue efectos provisionales a un acto que no ha nacido a la vida jurídica; debe indicarse que tales argumentos resultan inoperantes porque también parten de premisas equivocadas.

Lo anterior es así, porque de la lectura del artículo 94 no se advierte de ninguna forma que otorgue la posibilidad de dar efectos provisionales a los instrumentos, puesto que solamente hace referencia a que dichos funcionarios no pueden autorizar una escritura cuando los interesados no se presentan a firmarla dentro del término de un mes de la fecha en que se otorga, y en ese caso están obligados a poner al pie de dicha escritura la razón de “no pasó”; por lo que es claro que sus planteamientos deben desestimarse.

---

<sup>29</sup> Tesis: 2a./J. 108/2012, Segunda Sala, Décima Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 3, Pág. 136. Registro 2001825.

No pasa inadvertido para esta Primera Sala, que la parte recurrente también impugna la interpretación otorgada por el tribunal colegiado al artículo 94 de la Ley del Notariado del Estado de Jalisco; no obstante, debe indicarse que la parte de los agravios a examen están encaminados a controvertir una cuestión de legalidad, en tanto que el órgano colegiado no efectuó la interpretación de dicho precepto legal, ni desentrañó su sentido, sino que únicamente determinó que era ilegal la consecuente aplicación de ese numeral por parte de la sala responsable.

Efectivamente, del análisis del fallo recurrido se desprende que el tribunal colegiado sostuvo, en lo que interesa, lo siguiente:

*“Tema II: b) Aun cuando la protección de la buena fe del tercero adquirente no es ilimitada, no se está en el caso de excepción a que alude el artículo 2942 del anterior Código Civil del Estado de Jalisco.*

*Por otra parte, sostuvo la Sala responsable, en la sentencia reclamada, que al haberse acreditado que los otorgantes del poder especial nunca comparecieron a firmarlo, entonces, los contratos de compraventa respectivos, tuvieron como origen la comisión de un hecho que puede considerarse violatorio de la ley, pues nunca se otorgó el consentimiento de los poderdantes de conferir el supuesto poder, en contravención a lo dispuesto por el artículo 2187 del abrogado Código Civil del Estado ; por lo tanto, el numeral 2942 del mismo ordenamiento legal, debe interpretarse en el sentido de que tratándose de la venta de cosa ajena, la protección de la buena fe del tercero adquirente no es ilimitada, ya que si bien la ley salvaguarda los derechos adquiridos por aquellos terceros de buena fe, existen casos de excepción, como los establecidos en el segundo párrafo de dicho numeral, que dispone que la buena fe no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público, como lo son las leyes penales, por lo que si la compraventa del inmueble se celebró mediante el uso de un documento inexistente jurídicamente, se debe concluir, que la parte compradora, aún como tercera adquirente de buena fe, no puede invocar en su favor la buena fe registral a que hace*

*referencia el citado artículo 1737 del Código Civil del Estado en mención, ya que ésta cede ante el interés público que exige evitar que los delitos se agoten hasta sus últimas consecuencias, ya que de lo contrario se vería convalidada la venta en las circunstancias señaladas.*

*Asimismo, el Tribunal de alzada, determinó que si las escrituras públicas que contienen las compraventas respectivas, están afectadas de nulidad por haber sido celebradas en contravención a una ley de carácter prohibitivo y al interés público, entonces, la escritura pública de veintisiete de mayo de mil novecientos sesenta y cuatro (en la que se confiere el poder correspondiente), debe seguir la suerte que señala el diverso numeral 94 de la Ley del Notariado, que dispone que la falta de firma de alguno de los intervinientes motivará a que se deje sin efecto el instrumento, debiendo establecerse por el Notario la expresión “no pasó”, tal y como aconteció; es decir, si bien es cierto que las compraventas respectivas, se ajustan a los requerimientos prescritos en la ley del Notariado, así como a las disposiciones relativas del Código Civil anterior del Estado, también lo es que las mismas resultan ser nulas, ya que se acreditó que quien acudió como representante de los “vendedores”, carecía de poder para realizar la venta del inmueble controvertido, infringiendo lo dispuesto por el numeral 2187 de la ley sustantiva civil, por lo que los supuestos poderdantes no otorgaron su consentimiento en la celebración de tales actos jurídicos, de lo que se traduce a la mala fe con que se llevaron a cabo los mismos; cita las tesis de rubro: “VENTA DE COSA AJENA. PROTECCIÓN DE LOS TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE, NO ES ILIMITADA (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).” y “COMPRAVENTA MEDIANTE LA COMISIÓN DE UN DELITO, NULIDAD EN CASO DE TERCEROS ADQUIRENTES (LEGISLACIÓN DE NUEVO LEÓN).”.*

*Lo anterior se estima ilegal, ya que como lo afirma la parte disconforme, la autoridad responsable parte de una premisa errónea, puesto que si como se vio, los contratos de compraventa relativos, se pactaron con anterioridad a la fecha en que se asentara la leyenda: “no pasó, por no haber sido firmado por los otorgantes dentro del término legal. Julio 10 diez”, en la escritura que contenía el poder relativo; resulta evidente que al momento en que se celebraron dichos actos traslativos de dominio, ninguno de los contratantes, tenía conocimiento de que transcurriría el término previsto en el*

*artículo 98 de la Ley del Notariado, ni por ende, que se asentaría dicha anotación, por lo que no puede válidamente sostenerse que las partes contratantes violaron una ley de carácter prohibitivo y el interés público, por la posible comisión de un hecho violatorio de la ley”.*

En virtud de lo anterior, toda vez que el colegiado no desentrañó el significado de un elemento normativo contenido en la constitución mediante el despliegue de un método interpretativo, es claro que estamos en presencia de un cuestión de legalidad que implica una violación indirecta a la Constitución, pues solo se resolvió en relación a la debida aplicación de la ley; de ahí que lo sostenido en el agravio en cita, resulta **inoperante**.

En virtud de lo anterior y dado lo infundado e inoperante de los argumentos que constituyen los agravios, lo procedente es confirmar la sentencia recurrida.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

**PRIMERO.** En la materia de la revisión, se confirma la sentencia recurrida.

**SEGUNDO.** La justicia de la Unión ampara y protege a Adolfo Javier Chávez Ruiz Velasco, por sí y como apoderado de Roberto Chávez Ruiz Velasco, contra el acto que reclamaron de la Tercera Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco, que hicieron consistir en la sentencia de veintinueve de marzo de dos mil dieciséis, dictada en el toca de apelación \*\*\*\*\*.

**Notifíquese;** con testimonio de esta resolución, devuélvanse los autos a su lugar de origen y, en su oportunidad, archívese el toca como asunto concluido.

## **AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 5525/2016**

En términos de lo previsto en los artículos 110, 113 y 118, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como el Acuerdo General 11/2017 emitido por el Pleno de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, el cinco de septiembre de dos mil diecisiete, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en esos supuestos normativos.