

**AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN
4844/2017
QUEJOSOS Y RECURRENTES:
FERNANDO ANCONA MILLET Y OTRA**

VISTO BUENO
SR. MINISTRO

PONENTE: MINISTRO ALFREDO GUTIÉRREZ ORTIZ MENA

COTEJÓ

**SECRETARIO: JESÚS ROJAS IBÁÑEZ
SECRETARIA AUXILIAR: GABRIELA PONCE BÁEZ**

Ciudad de México. La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en sesión correspondiente al , emite la siguiente:

S E N T E N C I A

Mediante la cual se resuelve el amparo directo en revisión 4844/2017, promovido en contra del fallo dictado el ocho de junio de dos mil diecisiete por el Tribunal Colegiado en Materias Civil y Administrativa del Decimocuarto Circuito, en el juicio de amparo directo *****.

El problema jurídico a resolver por esta Primera Sala consiste en determinar si el artículo 3,009 del Código Civil Federal, al reconocer los derechos de los terceros adquirentes de buena fe cuando se inscriben en el Registro Público, vulnera el derecho a la propiedad privada reconocido por el artículo 21, párrafo segundo de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

I. ANTECEDENTES DEL CASO

1. De la información que se tiene acreditada en autos, se desprende que el treinta de junio de mil novecientos noventa y ocho¹, Fernando Ancona Millet y Rosa Helena Millán Seguí, en su carácter de deudores y fideicomitentes, firmaron con la institución de crédito hoy denominada BBVA Bancomer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA

¹ Información obtenida de la resolución emitida en el Juicio de Amparo Directo *****, emitida el ocho de junio de dos mil diecisiete.

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

Bancomer, antes denominado Bancomer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, en su calidad de fideicomisario, un contrato de reconocimiento de adeudo y contrato de crédito, bajo la forma de apertura de crédito simple, hasta por la cantidad de ***** pesos, ***** centavos, moneda nacional.

2. Asimismo, los fideicomitentes constituyeron contrato de fideicomiso en favor de Banco Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inverlat, en su carácter de institución fiduciaria, afectando y transmitiendo el fideicomiso a la fiduciaria, la propiedad de ocho inmuebles, siendo éstos, los siguientes:

- La finca rústica número catastral ***** , denominada Dzonot Pinto, ubicada en la localidad de Tzimin, Yucatán.
- Predio urbano marcado con el número ***** , letra ***** , de la calle ***** , manzana ***** , cuartel ***** , de la localidad de Progreso, Yucatán.
- Predio urbano marcado con el número ***** , de la calle ***** , letra ***** , de la localidad de Progreso, Yucatán.
- Tablaje número ***** , de la localidad de Ixil, Yucatán.
- Tablaje número ***** , de la localidad de Ixil, Yucatán.
- Predio rústico número ***** , de la localidad de Chicxulub Pueblo, Yucatán.
- Predio rústico número ***** , de la localidad de Ixil, Yucatán.
- Finca rústica número ***** , denominada Dzonot Pinto Número ***** , de la localidad de Tizimin, Yucatán.

3. En las cláusulas sextas de ambos contratos, se estipuló que la fiduciaria, en un plazo de cinco días naturales contados a partir de la fecha de la notificación hecha por la fideicomisaria, debía comunicar a través de fedatario público al fideicomitente, que contaba con tres días naturales para acreditar a la fiduciaria que había cubierto sus adeudos. Por otra parte, en

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

las cláusulas décimas, Bancomer y los deudores convinieron que los predios que se dieran en pago serían previamente evaluados por la Unidad Especializada de Servicios Técnicos de Bancomer, a través de peritos autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Además, se pactó que para la venta de los bienes inmuebles en remate, se publicaría una convocatoria en el diario de mayor circulación en el estado.

4. La fiduciaria llevó a cabo la ejecución de los fideicomisos a través de remates en subasta pública el doce de mayo del dos mil, adjudicando en propiedad título de remate público a favor de Bancomer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero. Hecho lo anterior, esta institución vendió a terceras personas los bienes inmuebles; en concreto, transmitió la propiedad del predio número *****, de la calle *****, manzana *****, y del diverso *****, de la calle *****, letra *****, manzana *****, a favor de *****.
5. Derivado del juicio ejecutivo mercantil instaurado en contra del referido Salas Quintana, los mencionados lotes se adjudicaron a título de remate a favor de Alejandro Amín Rihani Castilla, quien después vendió los predios a Magaly Beatriz Vargas Méndez.
6. **Juicio ordinario mercantil.** Como consecuencia de lo anterior, Fernando Ancona Millet y Rosa Helena Millán Seguí de Ancona, promovieron juicio ordinario mercantil, en contra de Banco Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inverlat, División Fiduciaria, como fiduciaria del fideicomiso, BBVA Bancomer, como fideicomisario, Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial del Gobierno del Estado de Yucatán, Director del Archivo Notarial del Estado de Yucatán, del titular de la Notaría Pública número ***** del Estado de Yucatán, del titular de la Notaría Pública número ***** del Estado de Yucatán, del titular de la Notaría Pública número ***** del Estado de Yucatán, así como de Víctor José Baquedano Fernández, José Armando Sales Quintana, Alejandro Amín

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

Rihani Castilla, Magaly Beatriz Vargas Méndez, María Isabel del Carmen Rodríguez de Medina.

7. De estas personas demandaron la declaración de nulidad de los siguientes documentos:

A. Contratos de garantía fiduciaria celebrados el treinta de junio de mil novecientos noventa y ocho.

B. De la cláusula décima, último párrafo, relativa al reconocimiento de adeudo de los contratos de créditos, bajo la forma de apertura de crédito simple y contratos accesorios de garantía fiduciaria.

C. De los contratos de crédito, bajo la forma de apertura de crédito simple y contratos accesorios de garantía fiduciaria, por el incumplimiento de lo establecido en la cláusula sexta, inciso b), relativa al procedimiento convencional de ejecución.

D. De los contratos de crédito, bajo la apertura de crédito simple y contratos accesorios de garantía fiduciaria, por el incumplimiento de lo dispuesto en la fracción 4, del inciso a), de la cláusula quinta, referente a los fines del fideicomiso.

E. De la escritura pública número ***** de tres de julio del año dos mil, tomo ***** , volumen "*****", que obra a folios ***** , realizada ante el titular de la Notaria Pública ***** del Estado de Yucatán, mediante la cual se formalizó la transmisión de dominio de ejecución de fideicomiso, la extinción del mismo y la hipoteca otorgada.

F. De la escritura pública número ***** de tres de julio del año dos mil, tomo ***** , volumen "*****", que obra a folios ***** , realizada ante el titular de la Notaria Pública ***** del Estado de Yucatán, mediante la cual se formalizó la transmisión de dominio de ejecución de fideicomiso, la extinción del mismo y la hipoteca otorgada.

G. Como consecuencia de las nulidades anteriores, la reversión a su favor del dominio, posesión física y jurídica de todos y cada uno de los bienes afectados por los enjuiciantes en los fideicomisos base de la acción, para lo cual se deberá hacer entrega de los predios reclamados, con la desocupación total por los demandados.

H. Por tanto, la nulidad de las escrituras públicas, mediante las cuales Bancomer, sociedad anónima de capital variable, institución de banca múltiple, grupo financiero BBVA Bancomer transmitió la propiedad de los predios demandados.

8. Por otra parte, se solicitaron las cancelaciones de diversos documentos, entre los que se encuentran los siguientes:

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

- a) De la escritura pública, realizada en el protocolo del Titular de la Notaría Pública número ***** del Estado de Yucatán, del acta ***** de veintiséis de enero de dos mil cinco y su respectiva inscripción ante Registro Público de la Propiedad, relativa a la adjudicación a título de remate de los predios números ***** , de la calle ***** , manzana ***** ; y del diverso ***** , de la calle ***** , letra “*****”, manzana *****6, ambos del cuartel primero de Progreso Yucatán, a favor de Alejandro Armín Rihani Castilla.
- b) De la escritura pública de dos de diciembre de dos mil cinco, realizada en el protocolo del Titular de la Notaría Pública número ***** del Estado de Yucatán, del cual desconoce el número de acta y que a la fecha de la presentación de la demanda no se ha realizado su inscripción ante Registro Público de la Propiedad; la cual versa sobre la venta de los predios números ***** , de la calle ***** , manzana ***** ; y del diverso ***** , de la calle ***** , letra “*****”, manzana ***** , ambos del cuartel primero de Progreso Yucatán, a favor de Magaly Beatriz Vargas Méndez.
9. De la demanda conoció el Juez Sexto de lo Civil del Primer Departamento Judicial del Estado de Yucatán, con residencia en Mérida, quien admitió a trámite la demanda bajo el número ***** . El dieciocho de abril de dos mil doce se emitió sentencia en el sentido de declarar improcedente el juicio ordinario mercantil.
10. **Apelación.** Inconformes con lo anterior, los actores interpusieron recurso de apelación, del que conoció la Sala Colegiada Mixta del Tribunal Superior de Justicia en el Estado de Yucatán, en donde se registró con el número ***** y por determinación de dos de agosto de dos mil doce se emitió sentencia en el sentido de confirmar la sentencia apelada.
11. **Juicio de Amparo Directo** ***** . En contra de la anterior resolución, la parte actora promovió juicio de amparo, del que correspondió conocer al Tribunal Colegiado en Materias Civil y Administrativa del Decimocuarto Circuito, con sede en Mérida, Yucatán. El asunto se registró con el número ***** y en el que se emitió sentencia el seis de marzo de dos mil trece, en el sentido de conceder la protección constitucional para el efecto de que la autoridad responsable repusiera el procedimiento, a fin de que dejara sin efecto la declaración de preclusión y se desahogaran las documentales que

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

ofrecieron como prueba los actores y que, con libertad de jurisdicción, resolviera lo que en derecho corresponde.

12. En cumplimiento, la Sala responsable emitió sentencia el quince de marzo de dos mil trece, ordenando a la autoridad de origen reponer el procedimiento. El juez natural por lo tanto, repuso el procedimiento y el cuatro de septiembre de dos mil trece declaró la improcedencia de la acción.
13. En contra de esa determinación, los actores interpusieron recurso de apelación, que se radicó bajo el número ***** ante la Sala Colegiada Mixta del Tribunal Superior de Justicia, en donde se emitió sentencia el catorce de enero de dos mil catorce, en el sentido de confirmar la sentencia controvertida.
14. **Juicio de Amparo Directo *******. Los actores promovieron nueva demanda de amparo, de la que conoció el Tribunal Colegiado en Materias Civil y Administrativa del Decimocuarto Circuito, en donde se registró con el número *****. El cuatro de junio de dos mil catorce, se dictó resolución concediendo la protección constitucional para el efecto de que la autoridad responsable declarara la procedencia de la acción intentada bajo la premisa de que el procedimiento convencional de ejecución se encuentra viciado a partir de la designación del perito encargado de emitir el avalúo de los bienes fideicomitidos; por lo que ordenó reponer el procedimiento a partir de esa etapa, a efecto de que las partes interesadas convinieran la designación del perito encargado de valuar los bienes objeto del remate y, hecho lo anterior, continuara el procedimiento.
15. En cumplimiento, la Sala responsable revocó la sentencia de primera instancia bajo los términos de la ejecutoria de amparo.

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

16. **Juicios de Amparo Directo** ***** y *****. En contra del cumplimiento llevado a cabo por la Sala responsable, los demandados Magaly Beatriz Vargas Méndez y Alejandro Amín Rihani Castilla promovieron juicios de amparo que se registraron bajo los números ***** y ***** , de los que conoció el Tribunal Colegiado en Materias Civil y Administrativa del Decimocuarto Circuito. El veinticinco de octubre de dos mil dieciséis, el órgano colegiado determinó conceder el amparo, a fin de que la autoridad analizara las excepciones hechas valer por los demandados.
17. En cumplimiento, la Sala responsable emitió una nueva resolución, en la que declaró procedente la excepción de tercero adquirente de buena fe por cuanto hace a Magaly Beatriz Vargas Méndez y Alejandro Amín Rihani Castilla, por lo que se ordenó excluir los predios propiedad de la primera de las mencionadas de la reposición del procedimiento convencional de ejecución.

II. TRÁMITE DEL JUICIO DE AMPARO

18. Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Yucatán, el trece de enero de dos mil diecisiete, Fernando Ancona Millet y Rosa Helena Millán Seguí de Ancona, por su propio derecho, presentaron demanda de amparo², por considerar que se vulneraron en su perjuicio los derechos consagrados en los artículos 14 y 17 constitucionales, así como el 21, párrafo 2, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.
19. Mediante acuerdo de veinticinco de enero de dos mil diecisiete, el Presidente del Tribunal Colegiado en Materias Civil y Administrativa del Decimocuarto Circuito admitió la demanda bajo el número de registro *****³. El asunto se remitió para su resolución al Segundo Tribunal

² Cuaderno del Juicio de Amparo ***** , fojas 6 a 26.

³ Ibidem, fojas 54 y 55.

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Cuarta Región, en donde se registró bajo el número de *****⁴.

20. Seguidos los trámites legales correspondientes, el Tribunal Colegiado emitió sentencia el ocho de junio de dos mil diecisiete, en la cual determinó negar el amparo solicitado por los quejosos⁵.
21. **Recurso de revisión.** Los quejosos interpusieron recurso de revisión mediante escrito presentado el cinco de julio de dos mil diecisiete, el cual, fue remitido a esta Suprema Corte mediante oficio *****⁶, signado por el Presidente del Tribunal Colegiado en Materias Civil y Administrativa del Decimocuarto Circuito.
22. El Presidente de la Suprema Corte, por auto de nueve de agosto de dos mil diecisiete, admitió el recurso de revisión y lo turnó al Ministro Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, integrante de esta Primera Sala, para la elaboración del proyecto de resolución, por tratarse de un asunto que corresponde a su especialidad⁷.
23. La Presidenta de la Primera Sala de la Suprema Corte, por acuerdo de siete de septiembre de dos mil diecisiete, dispuso el avocamiento del asunto y el envío de autos a su ponencia para la elaboración del proyecto de resolución⁸.

III. COMPETENCIA

24. Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación es competente para conocer de este recurso de revisión, en términos de lo dispuesto en los artículos 107, fracción IX, de la Constitución Política de los

⁴ Ibidem, fojas 272 y 273, 278 a 287.

⁵ Ibidem, fojas 299 a 327.

⁶ Cuaderno del Amparo Directo en Revisión 4844/2017, fojas 2 a 16.

⁷ Ibidem, fojas 18 a 21.

⁸ Ibidem, foja 63.

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

Estados Unidos Mexicanos; 81, fracción II, en relación con el 96 de la Ley de Amparo vigente; 21, fracción XI, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación; 47, en relación con los artículos 14 a 18, todos ellos del Reglamento Interior de la Suprema Corte de Justicia de la Nación publicado en el Diario Oficial de la Federación el día primero de abril de dos mil ocho; así como en los puntos primero y tercero del Acuerdo General Plenario 5/2013 publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintiuno de mayo de dos mil trece, por tratarse de un asunto de naturaleza civil, competencia de esta Primera Sala, por lo que no se requiere la intervención del Tribunal Pleno.

IV. OPORTUNIDAD

25. El recurso de revisión planteado por los recurrentes fue interpuesto en tiempo y forma, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 86 de la Ley de Amparo, pues de las constancias de autos se advierte que la sentencia dictada por el tribunal colegiado le fue notificada a las partes por medio de lista, el veinte de junio de dos mil diecisiete⁹, surtiendo efectos el día hábil siguiente, es decir, el veintiuno del mismo mes y año, acorde con lo dispuesto por el artículo 31, fracción II, de la Ley de Amparo.
26. Así, el plazo de diez días que señala el artículo 86 de la Ley de Amparo corrió del veintidós de junio al cinco de julio de dos mil diecisiete, sin contar en dicho plazo los días veinticuatro y veinticinco de junio, así como el uno y dos de julio, por haber sido sábados y domingos, de conformidad con los artículos 19, 31, fracción II, de la Ley de Amparo, así como el Acuerdo General Plenario número 18/2013 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. En tales condiciones, dado que de autos se desprende que el recurso de revisión se presentó el cinco de julio de dos mil diecisiete¹⁰, resulta notorio que tal interposición se realizó de manera oportuna.

⁹ Cuaderno del Juicio de Amparo Directo *****, foja 366.

¹⁰ Cuaderno del Amparo Directo en Revisión 4844/2017, foja 3.

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

V. LEGITIMACIÓN

27. Esta Primera Sala considera que la parte recurrente está legitimada para interponer el recurso de revisión, pues queda probado que en el juicio de amparo directo se les reconoció la calidad de quejosos en términos del artículo 5º, fracción I, de la Ley de Amparo; en consecuencia, la decisión adoptada en el asunto que se examina sí pudiera afectarles o perjudicarles de forma directa.

VI. ELEMENTOS NECESARIOS PARA RESOLVER

28. A fin de dar respuesta a la materia del presente recurso de revisión es imprescindible hacer referencia a los conceptos de violación, a las consideraciones de la sentencia recurrida y a los agravios.

29. **Demanda de amparo.** En los conceptos de violación los quejosos plantearon, en síntesis, los siguientes postulados:

- a) La Sala consideró que los demandados Alejandro Amín Castilla y Magaly Beatriz Vargas Méndez tienen a su favor la excepción de buena fe registral prevista en el artículo 3,009 del Código Civil para el Distrito Federal vigente en la aplicación supletoria al Código de Comercio, lo que es inexacto, ya que el derecho aplicable para actos traslativos de dominio celebrados por los demandados, debe regirse por el derecho del lugar en que se ubican los inmuebles, esto es, el Código Civil del Estado de Yucatán.

El ordenamiento en cita aplica únicamente para actos de comercio, conforme lo establecen los artículos 1º y 2º de dicho ordenamiento y, en el caso, se trata de actos traslativos de dominio. Los actos traslativos de dominio que son la base de la excepción de los demandados, consistentes en una escritura de adjudicación a título de remate y un supuesto contrato de compraventa, no tienen el carácter de actos de comercio, al no reunir los requisitos del artículo 74, fracción II, del Código de Comercio, pues provinieron de un procedimiento judicial y no se ha demostrado que se haya vendido nuevamente, lo que denota que la intención del demandado no era especular con el bien en cuestión.

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

En el presente asunto debía ser aplicado de manera supletoria, el artículo 13, fracción III, del Código Civil Federal, ya que a los actos jurídicos en los que se funda la defensa de los terceros interesados les resulta aplicable la legislación de lugar en el que se encuentran ubicados los bienes inmuebles objeto de los mismos.

- b) El tercero interesado Alejandro Amín Rihani Castilla no puede beneficiarse de la excepción prevista en el artículo 2176 del Código Civil del Estado, relativa a que los actos nulos que se hayan inscrito en el Registro Público de la Propiedad no se invalidarán en perjuicio de tercero de buena fe, si se reúnen los requisitos y en el caso, éstos no se reúnen. En efecto, el acto o contrato no se celebró por persona que aparezca con derecho para ello, ni que el acto o contrato que se otorgara a favor de tercero fuera de buena fe, ni que se inscribiera en el Registro Público de la Propiedad o que se anulara el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito en el Registro Público o de causas que no resulten claramente del mismo registro. Lo anterior, porque es obligación del adquirente de buena fe investigar la legitimidad de cada propietario anterior para transmitir la propiedad del bien en dicho registro y la manera en que cada uno lo adquirió.

Fue contradictorio que en caso del codemandado Víctor José Baquedano Fernández, se declaró improcedente la excepción de buena fe, mientras que en el caso de Alejandro Amín Rihani Castilla, se consideró que sí se acreditó la buena fe, utilizando criterios diferentes sin justificación.

- c) La reforma al artículo 2176 del Código Civil del Estado no puede beneficiar al demandado Alejandro Amín Rihani Castilla, ya que el derecho de propiedad de éste se inscribió en el Registro Público de la Propiedad el once de febrero de dos mil cinco, siendo que el artículo que debe regir para la excepción que hace valer es el anterior a la reforma, que se publicó en el dos mil siete. Esto, considerando que las disposiciones del decreto por el que se reformó el artículo establece que esas disposiciones aplicarán sólo a los asuntos que inicien a partir de su vigencia y porque además, se contravendría el derecho de irretroactividad. En caso de aplicar la reforma aludida, en nada beneficiaría al tercero interesado, en virtud de que la norma sigue previendo como requisito el hecho de que la nulidad no resulte de la inscripción o anotación, lo que quiere decir que el motivo de la misma no debe desprenderse de las inscripciones anteriores del propio Registro, lo que no se actualiza, ya que el título del otorgante del demandado adquirió los bienes a título de remate y los precios por los cuales se adjudicaron los bienes son inferiores a los reales.
- d) El demandado no demostró uno de los requisitos de la buena fe, consistente en que se ostente como propietario de los bienes inmuebles cuya transmisión de propiedad se declaró nula, por lo que carece de legitimación para reclamar el derecho real que no posee. En efecto, el tercero interesado le vendió a Magaly Beatriz Vargas Méndez los dos inmuebles materia de la litis, por lo que a partir de

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

ese momento, no puede ostentarse como propietario de tales inmuebles, por haber transferido su derecho a otra persona, de tal manera que no puede beneficiarse de la excepción del artículo 2176 del Código Civil del Estado.

- e) La demandada Magaly Beatriz Vargas Méndez tampoco demostró todos los elementos de su excepción de buena fe, ya que la nulidad del título de su otorgante deriva de un título anterior sí inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de manera que la causa de la nulidad se desprende que la propia inscripción registral en virtud del principio de tracto sucesivo estaba obligada a investigar los antecedentes registrales anteriores a su otorgante y por ende, debió saber que la propiedad de su causante derivó de un procedimiento extrajudicial irregular viciado de nulidad al fundarse en un avalúo realizado unilateralmente por la misma institución adjudicataria. Además, no demostró que su título de propiedad estuviera inscrito en el Registro Público de la Propiedad, siendo que es un requisito indispensable en términos del artículo 2176 del Código Civil del Estado y del 3,009 del Código Civil Federal. Esto, porque no cualquier tercero tiene derecho a la excepción citada. Sin que obste el certificado de inscripción a favor de Alejandro Amín Rihani Castilla en cuyo margen aparece una anotación a favor de la demandada, ya que un aviso preventivo no reúne ninguna de las condiciones legales porque ya no surtía efectos legales al momento en que la tercero interesada contestó la demanda.
- f) Debe considerarse improcedente la excepción de buena fe registral invocada por los demandados Alejandro Amín Rihani Castilla y Magaly Beatriz Vargas Méndez, al actualizarse a favor de la quejosa la excepción consistente en que el título de los demandados se obtuvo violando la ley. Esto, porque como se resolvió en diverso amparo ***** , BBVA Bancomer vulneró lo establecido en el artículo 1797 del Código Civil Federal, ya que fijó discrecionalmente el precio de los bienes y tal numeral señala que “la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”.

También se trasgredió el artículo 21, párrafo 2, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, ya que ninguna persona puede ser privada de sus bienes a menos que se cumplan tres requisitos: a) se deba a razones de utilidad pública o interés social, b) se decrete en esos casos según los supuestos previstos expresamente en la ley y de conformidad con el procedimiento que la misma establezca y c) se retribuya al afectado con una indemnización justa. Si los requisitos no se reúnen, debe concluirse que el acto privativo resulta contrario a la mencionada Convención.

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

Cualquier vulneración a alguno de esos requisitos debe tenerse como una violación a una “ley prohibitiva o de interés público” y no sería posible la convalidación de actos que transgredan dicho precepto normativo superior en los términos del artículo 3,009 del Código Civil Federal y del 2176 del Código Civil del Estado, pues éstos disponen que los actos violatorios a la ley no serán convalidados aunque se inscriban en el Registro Público de la Propiedad.

En el caso, no podría configurarse a favor de los terceros interesados la convalidación del título de propiedad de su otorgante a fin de que sean considerados los nuevos dueños de los bienes propiedad de los quejosos, pues ello equivaldría a permitir que se les prive de la propiedad de algo que legalmente les perteneces sin que previamente se les haya retribuido con una justa indemnización.

Los efectos de la ejecutoria ***** deben quedar en el mismo estado en que se encontraban pero afectos a un fideicomiso, ya que siguen siendo propiedad de los quejosos, de manera que permitir que los bienes pasen a propiedad de los quejosos sin recibir ninguna contraprestación, equivale a que se les prive de lo que legalmente les corresponde sin que medie una justa indemnización.

- g) En caso de que no se acepte la interpretación expuesta sobre los artículos 3,009 del Código Civil Federal y 2176 del Código Civil del Estado, se invoca, de manera subsidiaria, su inconventionalidad, por contravenir el artículo 21, párrafo 2, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, conforme al cual, nadie puede ser privado de sus bienes, y en caso de que fuera necesario, deberá retribuirse al afectado una justa indemnización.

Lo anterior, porque el mencionado artículo 3,009 señala que por virtud del Registro, el título de propiedad de un tercer adquirente de buena fe no se invalidará, aunque el título de su otorgante sea declarado nulo, lo que implica que aunque el título del tercero no sea capaz de transmitirle la propiedad del bien inscrito pro la nulidad de su antecedente, será el Registro Público el que tendrá el efecto de transmitirle la propiedad al tercero, ocasionando que éste conserve la titularidad del bien inmueble motivo de la controversia y que el dueño anterior del mismo, que alega la nulidad, pierda definitivamente la propiedad del referido bien.

- h) El tribunal responsable señaló que a pesar de que se determinó que la adquisición de los bienes inmuebles por parte de BBVA se encontraba viciada de nulidad, por lo que debía reponerse el procedimiento, no implicaba que fueran nulos los títulos de propiedad de los demandados, porque las escrituras de propiedad de los terceros supuestamente reunieron al momento de su celebración todos los requisitos de existencia y validez; que la ejecutoria en el amparo ***** se emitió con posterioridad a los títulos de propiedad de los demandados; que no obstante la concesión del amparo y protección de la justicia federal, en dicha resolución no se declaró la

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

nulidad de los títulos de propiedad de los demandados; y porque no se aportaron pruebas suficientes para desvirtuar la excepción de buena fe registral opuesta por los terceros interesados.

Con estas afirmaciones, la Sala pasó por alto el contenido del artículo 2226 del Código Civil Federal, de aplicación supletoria que dispone que “la nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente y no desaparece por la confirmación o la prescripción” y por tanto, su apreciación es inexacta porque la causa de nulidad del título de los terceros interesados no provino de la sentencia de amparo sino del remate por virtud del cual los bienes pasaron a ser propiedad de BBVA Bancomer.

Específicamente la nulidad se basa en el avalúo en el que se fundó el remate, que es ilegal, al haberse emitido unilateralmente por el propio acreedor, sin que así se hubiera establecido en los fideicomisos base de la acción y sin que así lo permita la ley.

Si bien en la legislación no existe una nulidad de pleno derecho, una vez declarada por el juzgador, la misma deberá surtir sus efectos retroactivamente desde el momento en que se presentó y además provocará que todos los efectos que se encontraban al momento de la violación, por disposición expresa del artículo 2226 del Código Civil Federal, el acto cuya nulidad se decretó (avalúo y remate) es de naturaleza mercantil.

Por tanto, en nada afecta el hecho de que la nulidad del remate de bienes se hubiera declarado con posterioridad al otorgamiento de las escrituras de compraventa, pues al ser declarado nulo anterior a tales títulos de propiedad, sus efectos deberán retrotraerse al momento de su comisión, afectando en consecuencia los títulos de los demandados.

El hecho de que no se hubiera declarado la nulidad de los títulos de propiedad, sí se concedió para el efecto de que se considerara fundada su nulidad del remate extrajudicial de los bienes, lo que trae como consecuencia que deban aplicarse los efectos retroactivos del artículo 2226 del Código Civil Federal y ello conlleva que se decrete la nulidad de los títulos de los terceros interesados por falta de objeto lícito.

- i) La sala incurrió en una incongruencia al absolver al demandado José Armando Sales Quintana, ya que lo alegado por los otros dos demandados no podía beneficiar a éste, ya que al ordenarse la reposición del procedimiento del remate de bienes en lo que respecta al demandado, consecuentemente también se declaró la nulidad del título de propiedad.

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

30. **Sentencia de amparo.** El tribunal colegiado que conoció del asunto determinó no conceder el amparo, con base en los razonamientos que se sintetizan en los párrafos siguientes.

El asunto que se analiza contiene como reclamo principal el de la nulidad de un contrato de fideicomiso en garantía, mismo que al ser un acto de los previstos en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, su pago se regula, entre otros, en los artículos 1414 Bis 7 y 1414 Bis 8 del Código de Comercio.

Atento al marco jurídico aplicable, así como a las constancias de autos, es claro que si bien el contrato de fideicomiso de garantía es de naturaleza mercantil, mientras que el diverso de compraventa, a través del cual se realizó la última traslación de dominio del bien es eminentemente civil, y que además, tales actos pueden considerarse como autónomos e independientes; lo cierto es que dichos contratos se encuentran coaligados, esto es, tienen íntima conexión entre sí, ya que la nulidad del primero tendrá repercusión en todos los que continúan; por lo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 1121 del Código de Comercio, resulta procedente la prórroga de la jurisdicción por razón de materia a fin de evitar la continencia de la causa.

Por ello, para resolver la excepción de adquirentes de buena fe, fue ajustado a derecho que atento al contenido el artículo 2º del Código de Comercio, la autoridad responsable utilizara supletoriamente el arábigo 3,009 del Código Civil Federal, aplicando además el vigente en la fecha de la celebración de los actos jurídicos, esto es, el año dos mil cinco.

La legislación aplicable para analizar la excepción de tercero adquirente de buena fe es el artículo 3,009 del Código Civil Federal y no el 2176 Civil del Estado de Yucatán, mismo que no contiene el requisito del cual alega su omisión; de ahí que a ningún fin práctico conduciría su análisis y calificación, pues a partir de alegatos que no coinciden con los fundamentos aplicados en la sentencia reclamada, su conclusión resulta ineficaz para obtener la concesión del amparo solicitada.

De los artículos 2325 y 2941 se deriva que, como regla general, en las ventas judiciales el inmueble pasa al comprador libre de gravamen salvo estipulación expresa en contrario, lo cual es conveniente para salvaguardar el valor económico del bien en beneficio de todas las partes involucradas, ya que el hecho de que la hipoteca siga gravando al inmueble que va a rematarse, traería como consecuencia una notable disminución tanto en las ofertas de compra, como en el precio ofrecido por el inmueble.

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

La persona que adquirió mediante remate extrajudicial fue José Armando Sales Quintana, quien no fue considerado por la autoridad como tercero adquirente de buena fe, ante la omisión de su parte de oponer excepciones; por lo que por éste se declaró la procedencia del juicio ordinario mercantil.

Si el quejoso trató de demostrar que no puede considerarse como tercero adquirente de buena fe a aquella persona que haya adquirido mediante remate extrajudicial, porque ello implica que conocía los vicios del título de crédito; pero de autos se desprende que la persona que adquirió por esa vía no opuso excepciones; de ahí que no le asista la razón en su reclamo.

Por cuanto hace a que al contestar la demanda, Alejandro Amín Rihani Castilla admitió tener conocimiento de que la posesión que ostentaba José Armando Sales Quintana derivaba de un procedimiento extrajudicial, ello en forma alguna puede desvirtuar el carácter de tercero adquirente de buena fe que le otorgó la autoridad, ya que este proviene de haberse demostrado que adquirió el predio en cuestión a través de un remate judicial, lo que como ya se destacó, de suyo implica que como regla general, el inmueble pasó a él libre de gravamen, sin que se desprenda vicio alguno.

Por otra parte, la simple variación en el precio podría ser resultado de mejoras o daños del propio bien, del aumento o depreciación de la plusvalía de la zona, por el transcurso del tiempo, entre otras cosas, por lo que no generaría dudas para estimar la existencia de vicios del bien.

La Sala consideró que el demandado Víctor José Baquedano Fernández no acreditó su carácter de tercero adquirente de buena fe, a razón de que tuvo conocimiento de que los predios que estaba adquiriendo provenían de una adjudicación a título de remate, así como del hecho de que promovió un juicio ordinario civil plenario de propiedad y posesión en contra de los actores; por lo tanto, no podía alegar desconocimiento de que los predios podían ser objeto de alguna irregularidad. Sobre el diverso demandado Alejandro Amín Rihani Castilla, señaló que de autos no se advertía elemento fehaciente del conocimiento de los vicios, como resultaría el hecho de contar con documentos de los que desprenda que promovió juicio ordinario civil plenario de propiedad y posesión en contra de los actores.

Por tanto, no existe incongruencia de la Sala, pues por un demandado consideró que se contaba con la promoción del juicio ordinario civil, de lo que se desprendía que no era tercero

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

adquirente de buena fe; mientras que por el otro demandado no contaba con tales documentos, de ahí que si le asistiera tal carácter.

La Primera Sala de este Alto Tribunal ha establecido que sólo puede tener el carácter de “tercero de buena fe registral” quien: a) adquiera un derecho real sobre el inmueble de que se trate de quien aparece como titular registral, por virtud de un acto jurídico que se presuma válido o de una resolución judicial; b) inscriba en el Registro Público de la Propiedad a su favor el derecho real adquirido; c) adquiera a título oneroso, entendiendo por tal, que debe existir una proporción razonable entre el valor de la cosa y el precio o contraprestación pagado por ella; y, d) desconozca los vicios del título del vendedor y éstos no se desprendan claramente del propio Registro Público de la Propiedad.

Tal como lo dispuso la responsable, Alejandro Amín Rihani Castilla cumplió con los requisitos para ser considerado como tercero adquirente de buena fe, ya que: a) adquirió la propiedad sobre el predio número *****, de la calle *****, manzana ***** y del diverso *****, de la calle *****, letra *****, manzana *****, ambos del cuartel primero de Progreso, Yucatán, de José Armando Sales Quintana, quien aparecía como titular registral, por virtud de un remate judicial realizado dentro de un juicio ejecutivo mercantil, por lo que se presume válido; b) inscribió en el Registro Público de la Propiedad a su favor un derecho real adquirido; c) adquirió a título oneroso, ya que fue a través de remate por lo que existió el precio; y, d) desconocía los vicios del título del propietario, pues éstos no se desprendían del propio Registro Público de la Propiedad.

Mientras que Magaly Beatriz Vargas Méndez, únicamente cumplió con tres de ellos, a saber: a) adquirió la propiedad sobre el predio número *****, de la calle *****, manzana ***** y del diverso *****, de la calle *****, letra *****, manzana *****, ambos del cuartel primero de Progreso, Yucatán de Alejandro Amín Rihani Castilla, quien aparecía como titular registral, por virtud de una compraventa, por lo que se presume válido; b) adquirió a título oneroso, ya que el acto se realizó a través de compraventa, de ahí que se fijó un precio; y, c) desconocía los vicios del título del propietario, pues éstos no se desprendían del propio Registro Público de la Propiedad.

Esto, porque no presentó documento alguno del que se pudiera desprender que efectivamente realizó la inscripción a su favor del derecho real adquirido.

Tal como lo sostienen los quejosos, aun cuando Alejandro Amín Rihani Castilla cumple con todos los requisitos para acreditar la excepción del adquirente de buena fe, lo cierto es que en este momento, no tiene el carácter de propietario de los predios, pues

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

éste le asiste a Magaly Beatriz Vargas Méndez, quien no presentó la inscripción del derecho real adquirido ante el Registro Público; sin embargo, dado los antecedentes, es claro que tal situación no es suficiente para desvirtuar la excepción opuesta ya que Alejandro Amín Rihani Castilla se encuentra legitimado ante el posible saneamiento que pueda reclamarle su compradora y respecto a Magaly Beatriz Vargas Méndez, en el caso, se actualiza la figura de causahabencia, por lo que se encuentra ligada por los efectos en que su causante adquirió los predios.

El saneamiento es una consecuencia al incumplimiento de una obligación de dar traslativa de dominio.

Esto es, quien enajena un bien, no sólo está obligado a transmitir la propiedad y posesión del mismo al adquirente, sino que también está obligado a garantizarle que no será privado de la propiedad adquirida en virtud de derechos anteriores a la adquisición.

El saneamiento, en general, consiste en la obligación natural que tiene todo transferente o vendedor de un bien o derecho de garantizar al adquirente el disfrute de los mismos, pues su adquisición debe ser jurídicamente segura y debe cumplir los propósitos para los cuales se hizo la operación traslativa; por ello, el transferente estará obligado a responder cuando el adquirente sea privado en el goce del bien, sea esto por parte de algún tercero, por hechos imputables al transferente, o por vicios de la cosa, de lo que se sigue que la obligación de quien transfiere un bien o derecho no se extingue con la celebración del contrato, sino que se extiende a la post-contratación pues el derecho civil estima que en virtud de la buena fe contractual el adquirente debe quedar protegido y garantizado.

La Enciclopedia Jurídica Mexicana, define al "causahabiente" como la persona que ha sucedido o se ha subrogado por cualquier título en el derecho de otra u otras. Asimismo agrega, junto a las partes, en determinados actos jurídicos están aquellas personas que por un acontecimiento posterior a la realización del mismo, adquieren en forma derivada los derechos y obligaciones de quienes fueron sus autores. A aquéllos se les conoce con el nombre de causahabientes, y a éstos con el de causantes.

Existen dos especies de causahabientes: a) a título universal, y b) a título particular. La primera se presenta cuando el causahabiente sustituye al causante en todo su patrimonio o en una parte alícuota de él, por ejemplo, el heredero; la segunda, cuando la sustitución se refiere únicamente a derechos u obligaciones determinados en forma específica, como es el caso de la cesión de derechos y obligaciones o la subrogación.

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

Por su parte, la doctrina define a la "causahabencia" como la sustitución de la persona de quien directamente emana el negocio jurídico, por otra que queda ligada por los efectos de dicho negocio como si éste hubiera emanado de la segunda. Por virtud de la causahabencia, el concepto de "parte" de un negocio jurídico se extiende a la persona que sustituye al causante, de manera que no se le puede tener como tercero, a pesar de no haber intervenido para nada en la celebración del mismo.

Son causahabientes a título particular, el cesionario y el subrogatario, ya que sustituyen a los primitivos titulares de los derechos y obligaciones cedidos o subrogados, como si personalmente hubiesen intervenido en la formación de la relación jurídica que les dio origen. De conformidad con lo anterior, para que exista causahabencia a título particular, se requiere que una o varias personas hayan celebrado un acto o negocio jurídico determinado, y que con posterioridad, a su celebración, una de las personas que celebró dicho acto jurídico sea sustituida por otra, en su calidad de parte del mismo.

Visto el marco jurídico antes referido, así como a las constancias relatadas, es claro que aun cuando, actualmente, Alejandro Amín Rihani Castilla no tiene el carácter de propietario de los predios, pues éste le asiste a la diversa codemandada Magaly Beatriz Vargas Méndez; lo cierto es, que éste sí está legitimado para oponer las excepciones que considere necesarias para defender los predios que enajenó a favor de Magaly Beatriz Vargas Méndez, ya que como transferente está obligado a responder cuando el adquirente sea privado en el goce del bien, pues su obligación no se extingue con la celebración del contrato de compraventa, sino que se extiende a la post-contratación pues el derecho civil estima que el adquirente debe quedar protegido y garantizado.

Por cuanto hace a Magaly Beatriz Vargas Méndez, si bien es verdad no presentó la inscripción del derecho real adquirido ante el Registro Público; sin embargo, atento a los antecedentes relatados, es claro que ésta se subrogó en el derecho de Alejandro Amín Rihani Castilla; esto es, adquirió en forma derivada los derechos de éste quien, como ya se destacó, sí cumple con todos los requisitos para ser considerado adquirente de buena fe.

La Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que para que proceda el estudio de los conceptos de violación en los que se destaca que las "normas aplicadas en el procedimiento" respectivo son inconventionales, como requisitos mínimos se debe precisar al menos qué norma en específico y cuál derecho humano está en discusión; lo que en el caso se cumple, pues los quejosos expusieron se transgrede el artículo 21, párrafo 2, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, mismo

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

que protege el derechos humanos a la propiedad privada; de ahí que proceda a realizarse el control de convencionalidad solicitado.

No se advierte relación alguna entre el artículo de la Convención Americana sobre Derechos Humanos y el diverso tildado de inconvencional, pues el artículo 21, párrafo 2, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos al establecer que ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley, lo que está regulando es la figura de la expropiación, que resulta una institución de derecho público, constitucional y administrativo, que consiste en la transferencia coactiva de la propiedad privada desde su titular al Estado, mediante indemnización: concretamente, a un ente de la Administración Pública dotado de patrimonio propio. Puede expropiarse un bien para que este sea explotado por el Estado o por un tercero.

De ahí que, si en el caso, lo que se está analizando es un acto traslativo de dominio consecuencia de un contrato de compraventa celebrado entre particulares, es claro que no le resulta aplicable el artículo que pretenden los quejosos, por tratarse de figuras diferentes que se encuentran reguladas la primera en la vía administrativa y la segunda en la civil, por lo que no puede calificarse de inconvencional el artículo aplicado.

De ahí que, si en el caso, lo que se está analizando es un acto traslativo de dominio consecuencia de un contrato de compraventa celebrado entre particulares, es claro que no le resulta aplicable el artículo que pretenden los quejosos, por tratarse de figuras diferentes que se encuentran reguladas la primera en la vía administrativa y la segunda en la civil, por lo que no puede calificarse de inconvencional el artículo aplicado.

El principio de la fe pública registral hace referencia al caso en que un tercero de buena fe adquiere un bien inmueble a título oneroso de quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad. Si posteriormente, algún tercero controvierte el título de propiedad de quien vendió a dicho tercero y, como consecuencia, el título del vendedor es anulado, por regla general, el derecho de propiedad adquirido a título oneroso por el tercero de buena fe prevalece sobre el derecho de quien haya sido el legítimo propietario -pero no aparecía como tal en el Registro Público de la Propiedad- si la causa de la nulidad no se desprende del título de vendedor ni del propio Registro Público.

Ese es el alcance que puede tener el principio de la fe pública registral, el cual se explica ante la inseguridad jurídica que podría

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

ocasionar dejar desamparado al tercero de buena fe que confió en las inscripciones que constan en el Registro Público de la Propiedad, después de revisar y de cerciorarse de la documentación e inscripciones correspondientes.

Cuando un tercero adquiere de buena fe, a título oneroso, un bien inmueble de quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad, si del propio registro no se desprende alguna causa de nulidad de las inscripciones, debe darse validez a la adquisición realizada por el tercero de buena fe, la cual debe prevalecer sobre cualquier otra que no derive del propio registro. Esto, precisamente para cumplir con la finalidad de otorgar seguridad jurídica que tiene el Registro Público de la Propiedad.

De las constancias de autos se desprende que en cumplimiento a la ejecutoria de amparo *****, resuelta en sesión de cuatro de junio de dos mil catorce por el órgano que se auxilia, la Sala responsable declaró procedente la acción mercantil intentada bajo la premisa de que el procedimiento convencional de ejecución llevado a cabo contra Fernando Ancona Millett y Rosa Helena Millan Segui de Ancona, se encontraba viciado a partir de la designación del perito encargado de emitir el avalúo de los bienes fideicomitidos, por lo que ordenó reponer el procedimiento con todas sus consecuencias legales. Sin embargo, atento a las ejecutorias de amparo ***** y *****, la Sala responsable analizó la excepción de tercero adquirente de buena fe opuesta por los demandados Alejandro Amín Rihani Castilla y Magaly Beatriz Vargas Méndez, la declaró procedente.

Fue ajustado a derecho que aun cuando se declarara procedente la acción, se hayan excluido los predios marcados con los números letra "*****" de la calle ***** y ***** de la calle ***** letra "*****" de la localidad y municipio de Progreso, Yucatán, de la reposición del procedimiento convencional de ejecución; ya que, como ha quedado demostrado, Alejandro Amín Rihani Castilla y Magaly Beatriz Vargas Méndez adquirieron de buena fe, a título oneroso, dichos bienes de quien aparecía como propietario en el Registro Público de la Propiedad, sin que del propio registro se pudiera desprender alguna causa de nulidad de las inscripciones; por lo que, debe darse validez a la adquisición realizada por estos terceros de buena fe, la cual debe prevalecer sobre cualquier otra que no derive del propio registro, ello en atención a la aplicación del principio de fe pública registral.

Si en la referida compraventa de los predios números *****, de la calle *****, manzana *****, y del diverso *****, de la calle *****, letra "*****", manzana *****, ambos del cuartel ***** de Progreso, Yucatán, José Armando Sales Quintana no figuró como parte, de ahí que no exista ninguna incongruencia al resolver que por este sí procede la acción, pero

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

que no deben considerarse los predios señalados en dicha escritura para efectos de la reposición del procedimiento.

31. Recurso de revisión. En síntesis, la quejosa formuló los siguientes agravios en el recurso de revisión que es materia del presente asunto:

- a) Es incorrecta la apreciación del Tribunal Colegiado respecto a que el artículo 21, párrafo 2, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, únicamente se refiere a la figura de la expropiación y que por tal motivo, el precepto no es aplicable al caso en el que se analizó la legalidad de un acto traslativo de dominio de naturaleza civil; esto, porque en realidad el artículo 21 mencionado, en ningún momento establece que el derecho de recibir una justa indemnización por la privación de la propiedad se limite única y exclusivamente a los casos en los que el Estado haga uso formal de su facultad de expropiación a través de un acto administrativo, por lo tanto debe entenderse que dicho precepto superior, en realidad hace alusión a cualquier caso en el que el Estado sea responsable, ya sea directa o indirectamente, de la privación de la propiedad de un particular.

Lo anterior, porque por disposición del artículo 29, inciso a), de la citada Convención, el precepto no puede interpretarse en el sentido de que ésta únicamente resulta aplicable para tales casos, pues equivaldría a limitar el derecho humano de los quejosos de recibir una justa indemnización por la pérdida de su propiedad en una mayor medida a la prevista en el aludido tratado internacional, de manera que debe entenderse que los requisitos deben observarse en cualquier caso en el que una persona pierda su propiedad con motivo de alguna actividad estatal, ya sea proveniente de sus poderes legislativo, ejecutivo y judicial.

En ese sentido se pronunció la Corte Interamericana en el caso Cinco Pensionistas vs Perú, en el que se determinó que el derecho a la propiedad privada no se encuentra limitado a determinados tipos de bienes muebles e inmuebles, en virtud de que el precepto no establecía disposición alguna en ese sentido, razón por la que debía interpretarse el derecho humano a la propiedad privada en su connotación más amplia y una pensión jubilatoria también constituía parte de ese derecho fundamental.

Así, ese Tribuna Internacional ha determinado que la aplicación del derecho a una justa indemnización no debe limitarse a examinar únicamente si se produjo una desposesión o una expropiación forma, sino que además se debe comprobar cuál fue la situación real detrás de la situación denunciada; es decir, el precepto no sólo protege a los gobernados contra un acto de expropiación directa, sino que también

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

los defiende contra actos concretos que puedan traducirse en alguna forma de expropiación indirecta, que es aquella a través de la cual el Estado permite o convalida de facto cualquier acto privativo del patrimonio de un particular, aunque dicha privación no emane de un acto administrativo a favor del propio Estado.

La Corte Interamericana consideró que el derecho humano a la justa indemnización como consecuencia de un acto privativo consagrado en el artículo 21 de la Convención, no se limita únicamente a los casos en que el Estado directamente hiciera uso de su facultad expropiatoria a través de un acto administrativo, sino que también la transgresión al derecho de propiedad podría darse a través de una sentencia emanada de una autoridad judicial local mediante la cual injustificadamente se privada a una persona, ya sea de manera temporal o definitiva, del uso y goce de sus bienes, sin que por tal afectación se le indemnizara justamente, como en caso aconteció con el asunto de Perú.

En el diverso caso *Salvador Chiriboga vs Ecuador*, la Corte Interamericana resaltó la protección de los derechos adquiridos, que abarcan entre otros, el uso y goce de los bienes, definidos como cosas materiales apropiables, así como todo derecho que pueda formar parte del patrimonio de una persona. Dicho concepto comprende todos los muebles e inmuebles, los elementos corporales e incorporeales y cualquier otro objeto inmaterial susceptible de valor.

Por lo tanto, la propiedad de los quejosos no puede ser disminuida al hecho de que sean titulares registrales de los bienes motivo de la litis, sino que a su vez dicho derecho abarca cualquier beneficio patrimonial derivado de los mismos, como sería la posesión.

Los quejosos eran propietarios de los predios que afectaron en fideicomiso en garantía, transfiriendo la propiedad a la fiduciaria, la cual, en caso de incumplimiento podía proceder al remate y en su caso, el remanente les sea entregado, siendo el caso que con motivo de dicho contrato los quejosos conservarían durante su vigencia la posesión material de los bienes afectados. En el caso, los quejosos incumplieron y se procedió al remate.

Posteriormente, la institución bancaria vendió la propiedad de los inmuebles al señor José Armando Sales Quintana, al que posteriormente le fueron embargados y rematados por el señor Alejandro Amín Rihani Castilla, quien finalmente vendió las propiedades a Magaly Beatriz Vargas Méndez.

Así, el derecho de propiedad de los quejosos era poseer materialmente los bienes inmuebles y de obtener su reversión una vez cumplidas sus obligaciones con el banco, o bien, el pago del remanente de su precio en caso de que tales bienes fueran rematados en ejecución del procedimiento convencional.

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

Tales prerrogativas pueden considerarse como parte de su derecho de propiedad, pero tal derecho se hizo ilusorio al resolver la sala que, si bien había vulnerado el derecho de propiedad de los quejosos con motivo de un avalúo elaborado unilateralmente por su acreedor y que por tal motivo debían regresarse las cosas al estado en que se encontraban con anterioridad a dicha violación, a pesar de lo anterior, no les serían restituidos sus derechos de uso y goce de los predios, pues de conformidad con el artículo 3,009 del Código Civil Federal, de aplicación supletoria al Código de Comercio, la propiedad de tales inmuebles había pasado a formar parte legalmente del patrimonio de Magaly Beatriz Vargas Méndez, lo que finalmente terminó materializándose en un acto de desposesión de los quejosos de sus derechos patrimoniales sobre los predios.

A partir de que se reconoció su derecho de goce y disfrute de los inmuebles, se resolvió que los mismos no serían devueltos por causas que no les eran imputables, por virtud de la aplicación supletoria del Código Civil Federal.

Así, de la sentencia impugnada se sostiene que la pérdida de la propiedad de los quejosos no derivó de una actividad estatal, sino que provino de las consecuencias jurídicas de un acto traslativo de dominio dentro del cual supuestamente no tuvo intervención el Estado, pero esa consideración es inexacta pues Magaly Beatriz Vargas Méndez no adquirió la propiedad por virtud del contrato de compraventa que celebró con Alejandro Amín Rihani Castilla, sino por efectos de la inscripción de propiedad de éste en el Registro Público Inmobiliario y de lo establecido en el artículo 3,009 del Código Civil Federal, de aplicación supletoria.

Lo anterior es así porque conforme al sistema empleado en el código sustantivo federal, los actos inscritos por regla general tienen efectos meramente declarativos y excepcionalmente constitutivos, lo que quiere decir que por principio el derecho del titular registral no nace de la inscripción en dicho registro, sino de su título originario. De esta manera, si el título es nulo, la inscripción no convalida la nulidad, por lo que no está permitido que el acto jurídico inválido pueda surtir efectos jurídicos con motivo de la simple inscripción del título.

- b) La inscripción del título de Magaly Beatriz Méndez no puede dar como resultado la convalidación de éste cuando el mismo es resultado de un acto viciado de nulidad, pues al determinarse que el banco adquirió los inmuebles contraviniendo disposiciones de orden público en perjuicio de los quejosos, trae como consecuencia que éste no pueda transmitir la propiedad los bienes que fueron materia de dicho remate, pues la nulidad del título del banco conlleva a que jurídicamente no le haya transmitido la propiedad de tales bienes, en virtud de que deben retrotraerse las cosas al estado en que se encontraban con

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

anterioridad al remate por virtud del cual obtuvo éstos, y por ende éste no podía transmitirlos a otras personas, pues los posteriores actos de enajenación carecían del objeto lícito de los mismos.

De acuerdo con el artículo 3,009 del Código Civil Federal las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad excepcionalmente pueden tener efectos constitutivos cuando el adquirente de un bien inmueble cuyo título anterior ha sido declarado nulo se ostenta comprador de buena fe, es decir, con desconocimiento del motivo de la nulidad. En el caso, aunque el título de propiedad del adquirente de buena fe sea nulo, no se invalidará teniéndosele como propietario legítimo de dicho bien. Así, el derecho de propiedad del adquirente de la inscripción registral.

En otras palabras, en este supuesto el adquirente de buena fe no adquiere con motivo de su título de dominio, que jurídicamente resulta nulo, sino que lo hace por un mandato expreso de la ley que ordena que se configure la traslación de dominio a su favor aunque los títulos anteriores fueran nulos.

Por tanto, es contraria a derecho la apreciación del Tribunal en el sentido de que la propiedad de la tercero interesada derivó de su título de propiedad, pues al ser declarado nulo su antecedente, al carecer el registro público de efectos constitutivos, teniendo únicamente efectos declarativos, la falta de objeto legítimo en el título de propiedad de Vargas Méndez, no puede ser convalidado por sí mismo.

En este caso, la tercera interesada que alega buena fe no adquiere con motivo de su título de dominio, sino que lo hace como efecto de la institución de la fe pública registral y por un mandato legal del artículo 3,009 del Código Civil Federal, de aplicación supletoria. Es aquí donde la responsabilidad del Estado en la privación de la propiedad de los quejosos se hace patente.

Contrario al parecer del Tribunal Colegiado, la pérdida de los quejosos de su derecho de propiedad no provino de un defecto en su título de dominio, sino que se debió a una causa imputable al Estado Mexicano, a saber, la promulgación del artículo 3,009 del Código Civil Federal y su posterior aplicación por parte de un tribunal competente.

El Estado Mexicano es responsable de la pérdida del derecho de propiedad de los quejosos, pues éste promulgó el artículo mencionado, que establece que el derecho de propiedad de un tercero adquirente cuyo antecedente ha sido anulado no se invalidará cuando haya obrado de buena fe y se encargó de la aplicación concreta de dicho dispositivo al caso en cuestión por decisión de uno de sus tribunales.

Por lo tanto, fue el Estado Mexicano el que dispuso que se privara a los quejosos y recurrentes del uso y goce de sus bienes a través de la promulgación de una ley que prevé esa posibilidad, lo que si bien no

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

constituye un acto administrativo formal de expropiación, sí produce efectos semejantes a ésta, pues tanto jurídicamente como fácticamente el efecto de la aplicación del artículo 3,009 conlleva a que la propiedad de los quejosos se pierda por causas ajenas a su voluntad.

Esto constituye una forma indirecta de expropiación, supuesto que se encuentra protegido en el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos en el sentido amplio que le ha atribuido la Corte Interamericana. El artículo 3,009, que permite que un adquirente de buena fe conserve la propiedad de un inmueble cuyos títulos antecesores han sido anulados en perjuicio del propietario originario que obtuvo la nulidad resulta contrario al derecho de toda persona al uso y goce de sus bienes contenido en el artículo 21 de la Convención, ya que éste dispone que sólo podrá subordinar el uso y goce de la propiedad al interés social mediante el pago de una indemnización justa, este supuesto no está previsto en el artículo 3,009, con lo que se transgrede el derecho de propiedad del dueño originario.

VII. ESTUDIO DE PROCEDENCIA DEL RECURSO

32. De conformidad con la Constitución y la Ley Reglamentaria de sus artículos 103 y 107, el recurso de revisión en amparo directo se distingue por ser un recurso extraordinario, el cual sólo es procedente cuando se cumplen los requisitos señalados expresamente por la Constitución Federal y la Ley de Amparo, motivo por el cual deben ser analizados previamente al estudio de fondo de toda revisión en amparo directo.
33. En ese sentido, tras un estudio de la demanda de amparo, la sentencia del tribunal colegiado y del recurso de revisión, se considera que el presente asunto satisface los requisitos de procedencia a los que hacen alusión los artículos 107, fracción IX, de la Constitución Federal y 81, fracción II, de la Ley de Amparo, así como a lo establecido en los puntos Primero y Segundo del Acuerdo Número 9/2015 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.
34. De acuerdo con las normas constitucionales y legales citadas, este Tribunal Constitucional puede conocer de la revisión de un amparo directo cuando,

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

además de acreditarse la oportunidad del recurso y la legitimación del promovente, se cumplan los siguientes requisitos: a) que esté de por medio una cuestión constitucional para la resolución del caso concreto y b) con su estudio esta Suprema Corte fije un criterio de importancia y trascendencia para el ordenamiento jurídico.

35. En relación con el primer requisito, con base en lo resuelto por el Tribunal Pleno en la contradicción de tesis 21/2011-PL, esta Primera Sala entiende que una cuestión propiamente constitucional se actualiza cuando se exige la tutela del principio de supremacía constitucional para la solución de un caso concreto, porque justamente se presenta un conflicto interpretativo de la determinación normativa que para ese supuesto otorga la Constitución, lo cual implica la exigencia de desentrañar el significado de un elemento normativo o de alguna norma fundamental o de un derecho humano reconocido en un tratado internacional ratificado por México, mediante el despliegue de un método interpretativo.
36. Una cuestión de constitucionalidad se puede definir, en términos generales, mediante un criterio positivo y otro negativo. De manera positiva, se origina por el ejercicio interpretativo de un elemento o norma constitucional para la resolución del caso, entendiendo con ello no sólo la interpretación de los preceptos de la Constitución Federal, sino de los derechos humanos reconocidos en los tratados internacionales de los que México es parte de acuerdo a lo previsto en el artículo 1º, párrafo primero, constitucional.
37. Por su parte, el criterio negativo radica en la identificación de su opuesto: la cuestión de legalidad. En efecto, aquellas cuestiones jurídicas atinentes exclusivamente a determinar la debida aplicación de una ley o la determinación del sentido de una norma infraconstitucional, se encuadran como una cuestión de legalidad en la que lo relevante es desentrañar el sentido normativo de tales fuentes normativas¹¹.

¹¹ Cfr. *Semanario Judicial de la Federación*, 2ª/J. 53/98, Novena Época, Tomo VIII, agosto de 1998, página 326, registro 195743, de rubro y texto: "REVISIÓN EN AMPARO DIRECTO. LOS AGRAVIOS DE LEGALIDAD SON INOPERANTES. Conforme a los artículos 107, fracción IX, constitucional y 83, fracción V, de la Ley de Amparo, que regulan el recurso de revisión en amparo directo, la Suprema Corte de Justicia de la Nación en esta instancia deberá examinar las cuestiones propiamente constitucionales; por consiguiente, si en el recurso se plantean, al lado de

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

38. Lo dicho no implica que una cuestión de legalidad esté desvinculada de la fuerza protectora de la norma fundamental, pues la Constitución Federal, en sus artículos 14 y 16, establece el derecho humano a la legalidad, lo cual conlleva evaluar la debida aplicación de la ley; sin embargo, ello se trata de una violación indirecta a la Constitución que no exige el ejercicio interpretativo de un elemento genuinamente constitucional, sino sólo una referencia en vía de consecuencia¹².
39. Desde esta perspectiva, para que se actualice una cuestión de constitucionalidad para efectos de la procedencia de un recurso de revisión en un juicio de amparo directo, es necesario que en la sentencia recurrida se haya realizado un pronunciamiento sobre la constitucionalidad de normas generales o se establezca la interpretación directa de una norma constitucional o de los derechos humanos reconocidos en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, o que, habiéndose planteado alguna de esas cuestiones en la demanda de amparo, se haya omitido su estudio en la respectiva sentencia.
40. Por lo que hace al segundo requisito, aun cuando exista una cuestión de constitucionalidad, la procedencia del recurso se supedita constitucionalmente a que se fije un criterio de importancia y trascendencia para el ordenamiento jurídico a juicio de la Suprema Corte y conforme a los acuerdos generales que emita el Tribunal Pleno.

agravios sobre constitucionalidad de normas generales o de interpretación directa de un precepto de la Constitución, argumentos de mera legalidad, éstos deben desestimarse por inoperantes”.

¹² Cfr. *Semanario Judicial de la Federación*, tesis aislada, Séptima Época, Tercera Sala, volumen 187-192, Cuarta Parte, página 179, registro 240205, de rubro y texto: “REVISION. IMPROCEDENTE CONTRA SENTENCIAS DICTADAS EN AMPARO DIRECTO POR TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO, CUANDO SE IMPUGNA UNA LEY LOCAL POR CONTRAVENIR UNA LEY FEDERAL, ASI COMO UN CONVENIO DE COORDINACION FISCAL. De acuerdo con lo dispuesto por la fracción IX, del artículo 107 de la Constitución General, las resoluciones que en materia de amparo directo pronuncien los Tribunales Colegiados de Circuito no admiten recurso alguno, salvo los casos previstos por las dos hipótesis contempladas en la fracción V, del artículo 83 de la Ley de Amparo, a saber cuando decidan sobre la constitucionalidad de una ley o cuando se haga una interpretación directa de un precepto constitucional, hipótesis en la que no se encuentra un caso en el que el problema resuelto por el Tribunal Colegiado no es de inconstitucionalidad de leyes propiamente dichos, sino de contradicción entre una ley local, por un lado, y una ley federal y un convenio de coordinación fiscal, por otro, no obstante que se aduzcan violaciones a los artículos 14 y 16 constitucionales, pues éstos deben entenderse, en todo caso, como violaciones en vía de consecuencia”.

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

41. Sobre este último aspecto debe entonces atenderse a lo que se precisa en el punto Segundo del Acuerdo Número 9/2015 antes citado, en virtud del cual, por regla general, se entiende que no se surten los requisitos de importancia y trascendencia cuando se advierta que el estudio del recurso de revisión no dará lugar a un pronunciamiento novedoso o de relevancia para el orden jurídico nacional, o cuando lo decidido en la sentencia recurrida no pueda implicar el desconocimiento de un criterio sostenido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación relacionado con alguna cuestión propiamente constitucional, por haberse resuelto en contra de dicho criterio o se hubiese omitido su aplicación.
42. Cabe mencionar que aunado a lo explicado anteriormente, esta Suprema Corte ha aceptado de manera excepcional la procedencia del recurso de revisión en un juicio de amparo directo cuando se impugnen disposiciones de la Ley de Amparo a través de este recurso; por tanto, es procedente la revisión en amparo directo cuando se combata las disposiciones de la propia Ley de Amparo y se satisfagan los tres requisitos siguientes¹³: a) la existencia de un acto de aplicación de dicha ley al interior del juicio de amparo; b) se haya impugnado ese acto de aplicación cuando trascienda al sentido de la decisión adoptada, y c) la concurrencia de un recurso contra tal acto, en donde pueda analizarse tanto la regularidad del acto de aplicación, como la regularidad constitucional de la norma aplicada¹⁴.

¹³ Derivado de lo resuelto en el recurso de reclamación 130/2011 y en el amparo directo en revisión 301/2013, fallados respectivamente por el Tribunal Pleno y la Primera Sala el veintiséis de enero de dos mil doce y el tres de abril de dos mil trece.

¹⁴ Cfr. *Semanario Judicial de la Federación*, 1ª CCXLI/2013 (10ª), Décima Época, Libro XXIII, agosto de 2013, Tomo 1, página 745, registro 2004320, de rubro y texto: "REVISIÓN EN AMPARO DIRECTO. REQUISITOS PARA IMPUGNAR DISPOSICIONES DE LA LEY DE AMPARO A TRAVÉS DE ESTE RECURSO. De los artículos 107, fracción IX, de la Constitución Federal y 83, fracción V, de la Ley de Amparo, esta última vigente hasta el 2 de abril de 2013, se advierte que para la procedencia del recurso de revisión en amparo directo se requiere que: a) en la sentencia recurrida se realice un pronunciamiento sobre la constitucionalidad de una ley, un tratado internacional o algún reglamento, o se establezca la interpretación directa de un precepto constitucional, o habiéndose planteado, se omita su estudio y b) el problema de constitucionalidad entrañe la fijación de un criterio jurídico de importancia y trascendencia a juicio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Ahora bien, el Pleno de ésta, al resolver el recurso de reclamación 130/2011, el 26 de enero de 2012, estableció que es susceptible de actualizarse la procedencia del recurso de revisión en el juicio de amparo directo cuando se cuestione la constitucionalidad de un precepto de la Ley de Amparo, pues a partir de la reforma al artículo 1o. constitucional, se ha desvanecido el obstáculo técnico que impedía conocer sobre su regularidad constitucional. Este planteamiento debe formularse en los recursos previstos en el juicio constitucional, ya que no es dable señalar como acto reclamado destacado en la demanda a la Ley de Amparo, ya que es hasta que se genere un acto de aplicación en perjuicio del particular cuando lo puede combatir. Así, en dichos casos, el órgano revisor no sólo se debe limitar a evaluar la regularidad de la decisión

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

43. Así las cosas, en el caso concreto, esta Primera Sala estima que sí se satisfacen los requisitos de procedencia enunciados, pues la quejosa planteó una cuestión en torno a la inconvencionalidad del artículo 3,009 del Código Civil Federal, en relación a que protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, ya que señala que el título de propiedad de un tercer adquirente de buena fe no se invalidará aunque el título de su otorgante sea declarado nulo, lo que implica que aunque el título del tercero no sea capaz de transmitirle la propiedad del bien inscrito por la nulidad de su antecedente, será el Registro Público el que tendrá el efecto de transmitirle la propiedad al tercero, ocasionado que éste conserve la titularidad del bien inmueble motivo de la controversia y que el dueño que alega la nulidad pierda definitivamente la propiedad del referido bien.
44. Por su parte, el Tribunal Colegiado analizó las cuestiones de constitucionalidad planteadas y declaró infundados los conceptos de violación concernientes a esos temas de inconvencionalidad, lo cual es combatido por la recurrente en sus agravios. Asimismo, el problema planteado entraña la posible fijación de un criterio jurídico de importancia y trascendencia para el orden jurídico, pues permitirá a esta Suprema Corte consolidar la interpretación constitucional que debe darse al derecho que se esgrime vulnerado.

VIII. ESTUDIO DE FONDO

45. Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación considera que el recurso que en esta instancia se revisa resulta infundado, al tenor de

recurrida, sino también puede inaplicar la norma que sirvió de sustento cuando sea violatoria de algún derecho humano. Así, esta Primera Sala concluye, sobre la premisa de que el control constitucional es un elemento transversal a toda función jurisdiccional, que el recurso de revisión procede no sólo cuando exista una cuestión de constitucionalidad vinculada con la litis original, sino también cuando se combata la Ley de Amparo y se satisfagan los tres requisitos siguientes: a) la existencia de un acto de aplicación de dicha ley al interior del juicio de amparo; b) la impugnación de ese acto de aplicación cuando trascienda al sentido de la decisión adoptada; y, c) la existencia de un recurso contra tal acto, en donde pueda analizarse tanto la regularidad del acto de aplicación, como la regularidad constitucional de la norma aplicada”.

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

las consideraciones que se desarrollan en esta ejecutoria. Para abordar el estudio de las cuestiones planteadas, esta Sala retomarán las consideraciones del amparo directo en revisión 906/2016 para analizar la convencionalidad del artículo 3,009 del Código Civil Federal, en relación con el derecho a la propiedad privada consagrado en el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

46. La parte quejosa en su demanda de amparo, señaló que el referido artículo 3,009 del Código Civil Federal es inconvencional porque es contrario al artículo 21, párrafo 2, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, ya que ninguna persona podrá ser privada arbitrariamente de sus bienes a menos que a) se deba a razón de utilidad pública o interés social, b) se decrete en esos casos según los supuestos previstos en la ley y, c) se retribuya con una indemnización justa. En el caso, argumentan los quejosos, que permitir que los demandados Alejandro Amín Rihani Castilla y Magaly Beatriz Vargas Méndez adquieran la propiedad de sus bienes a través del reconocimiento de terceros adquirentes de buena fe, equivale a que se les prive de algo que les pertenece sin que medie la justa indemnización, vulnerando así el derecho humano a la propiedad privada.
47. Al respecto, el Tribunal Colegiado señaló que no existía una relación entre el artículo de la Convención Americana sobre Derechos Humanos y el artículo 3,009 del Código Civil Federal, ya que el artículo de la Convención lo que regula es la figura de la expropiación, que resulta una institución de derecho público, constitucional y administrativo, que consiste en la transferencia coactiva de la propiedad privada desde su titular al Estado, mediante indemnización, concretamente, a un ente de la Administración Pública dotado de patrimonio propio. Es decir, puede expropiarse un bien para que sea explotado por el Estado o por un tercero.
48. En el caso, a criterio del Tribunal Colegiado lo que se está analizando es un acto traslativo de dominio consecuencia de un contrato de compraventa celebrado entre particulares, por lo que es claro que no le resulta aplicable el artículo que pretenden los quejosos, por tratarse de figuras diferentes que

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

se encuentran reguladas, la primera en la vía administrativa y la segunda en la civil, por lo que no podría considerarse como inconvencional el artículo aplicado.

49. Para controvertir lo anterior, los quejosos aducen en su recurso de revisión que el mencionado artículo 21 no sólo hace referencia a la figura de la expropiación y, por el contrario, el precepto hace alusión a cualquier caso en el que el Estado sea el responsable, ya sea directa o indirectamente, de la privación de propiedad de un particular. Así, indican que el precepto no puede interpretarse en el sentido de que ésta únicamente resulta aplicable para tales casos, pues equivaldría a limitar el derecho humano de los quejosos a recibir una justa indemnización por la pérdida de su propiedad.
50. Para robustecer lo anterior, citó algunos casos resueltos por la Corte Interamericana sobre Derechos Humanos, entre otros, el caso Cinco Pensionistas vs Perú y Salvador Chiriboga vs Ecuador, en los que dicen se estableció que, el derecho consagrado por la Convención comprende todos los bienes muebles e inmuebles, los elementos corporales e incorporales y cualquier otro objeto material susceptible de valor, razón por la cual, la propiedad de los quejosos no podía ser disminuida al hecho de que sean titulares registrales de los bienes motivo de la litis, sino que el derecho abarca cualquier beneficio patrimonial derivado de los mismos, como sería la posesión.
51. Este agravio es fundado en una parte, pero infundado en el resto, por lo que es insuficiente para revocar la sentencia recurrida, por las consideraciones que se expresan enseguida.
52. Primeramente, resulta necesario reproducir el artículo tildado de inconvencional para mayor claridad en el análisis. El numeral 3,009 del Código Civil Federal, a la letra señala:

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

ARTICULO 3,009.- El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley.

53. Por otra parte, el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, establece:

Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.
2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.
3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.

54. Lo fundado de los agravios de los recurrentes radica en que contrario a lo que señaló el órgano colegiado, este precepto no puede interpretarse en el sentido restrictivo en que lo hizo; es decir, apuntar que el numeral hace referencia exclusivamente a la figura de la expropiación, implica hacer una interpretación cerrada que no es acorde con lo que tanto la Corte Interamericana sobre Derechos Humanos y este Alto Tribunal han establecido en sus resoluciones sobre la interpretación de este tipo de derechos.

55. Lo anterior, porque el texto del precepto no establece como tal una directriz o estándar para la interpretación de los actos jurídicos que afecten el derecho de propiedad, sin embargo no debe olvidarse que las normas en materia de derechos humanos son normas esencialmente abiertas, esto es, establecen el deber ser, el mandato a desarrollar o la finalidad pretendida pero no necesariamente definen el alcance exacto o concreto que deben tener, las soluciones normativas que deban adoptarse, o los medios que deban implementarse para llegar a dicha finalidad.

56. Lo anterior implica que este tipo de normas no pueden ser interpretadas de manera literal pues como se reitera, la estructura normativa se configura de tal manera que en ellas se puede advertir un mandato específico a

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

cumplimentar; sin embargo, no se precisa la forma en que deberá realizarse. Es por ello que el método a partir del cual se ha desentrañado el sentido y alcance de este tipo de normas es la ponderación, pues dicho método parte de la identificación del valor protegido para a partir de él ir delimitando sus elementos y alcances, desentrañando la importancia que su protección merece en el caso concreto.

57. Entendiendo esta metodología en la interpretación de este tipo de normas, es claro entonces que la contestación al planteamiento de la quejosa no puede reducirse simplemente a señalar que el precepto a lo que hace referencia es a la figura de la expropiación y no así a la transmisión de la propiedad entre particulares; esto, porque es claro que la expropiación no es la única forma en la que la propiedad privada podría verse afectada. Es decir, resulta necesario identificar el valor protegido o el bien tutelado por dicho precepto, para a partir de ello esclarecer sus alcances y así poder determinar si dicha protección exige o presupone el reconocimiento de esta directriz interpretativa sobre los actos jurídicos.

58. Así lo precisó esta Primera Sala al resolver el amparo directo en revisión 906/2016, en el que se esbozaron algunos alcances de la interpretación del artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en relación con el derecho a la propiedad privada.

59. En ese asunto también se dijo que la Corte Interamericana de Derechos Humanos ha entendido que el derecho de propiedad se inserta dentro de la categoría de derechos humanos en cuanto, a través de la titularidad de los bienes, hace posible la realización del proyecto de vida de la persona. Por el contrario, cuando el fin en sí mismo es el derecho de propiedad, es decir, el acrecentar cuantitativamente esa relación sujeto-cosa, queda fuera de dicho entramado. Se ha sostenido que el derecho no debe garantizar que los sujetos cumplan su plan de vida, sino simplemente permitir su realización.

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

60. En razón de ello, dicha Corte Internacional ha señalado que no puede afirmarse que una actividad tiende a generar más propiedad cuando aquélla tiene por miras proveer los medios necesarios para cumplir un plan de vida.¹⁵
61. A partir de esta concepción, dicho Tribunal Interamericano ha desarrollado un concepto amplio de propiedad que abarca, entre otros, el uso y goce de los bienes, definidos como cosas materiales apropiables, así como todo derecho que pueda formar parte del patrimonio de una persona, precisándose que tal concepto comprende todos los muebles e inmuebles, los elementos corporales e incorporeales y cualquier otro objeto inmaterial susceptible de valor¹⁶.
62. Sin embargo dicho Tribunal ha sido puntual en señalar que el derecho de propiedad no es un derecho absoluto, pues en el artículo 21.2 de la Convención se establece que para que la privación de los bienes de una persona sea compatible con el derecho de propiedad, debe fundarse en razones de utilidad pública o de interés social, sujetarse al pago de una justa indemnización, limitarse a los casos, practicarse según las formas establecidas por la ley y efectuarse de conformidad con la Convención.¹⁷
63. Así, ha sostenido que el derecho a la propiedad privada debe ser entendido dentro del contexto de una sociedad democrática donde para la prevalencia del bien común y de los derechos colectivos deben existir medidas proporcionales que garanticen los derechos individuales. La función social de la propiedad es un elemento fundamental para el funcionamiento de la misma y es por ello que el Estado, a fin de garantizar otros derechos fundamentales de vital relevancia para una sociedad específica, puede limitar o restringir el derecho de propiedad privada, respetando siempre los supuestos contenidos en el artículo 21 de la Convención y los principios generales del derecho internacional.

¹⁵ Caso Cantos vs Argentina, sentencia de 28 de noviembre de 2002.

¹⁶ Caso Chaparro Álvarez y Lapo Íñiguez vs Ecuador, sentencia de 21 de noviembre de 2007. Caso Acevedo Buendía y otros vs Perú, sentencia de 1 de julio de 2009.

¹⁷ Caso Chaparro Álvarez y Lapo Íñiguez vs Ecuador, sentencia de 21 de noviembre de 2007.

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

64. Dicha Corte ha señalado además que este bien común debe ser interpretado como un elemento integrante del orden público del Estado democrático, cuyo fin principal es la protección de los derechos esenciales del hombre y la creación de circunstancias que le permitan progresar espiritual y materialmente y alcanzar la felicidad, precisando que cuando este concepto se invoque como fundamento de limitaciones a los derechos humanos, debe ser objeto de una interpretación estrictamente ceñida a las justas exigencias de una sociedad democrática que tenga en cuenta el equilibrio entre los distintos intereses en juego y la necesidad de preservar el objeto y fin de la Convención.
65. Por ello ha considerado que a fin de que el Estado pueda satisfacer legítimamente un interés social y encontrar un justo equilibrio con el interés particular, debe utilizar los medios proporcionales a fin de vulnerar en la menor medida el derecho a la propiedad de la persona objeto de la restricción.¹⁸ En función de lo expuesto es posible afirmar que la jurisprudencia internacional ha ido desarrollando los elementos que componen al derecho de propiedad, la función que desempeña al interior de una sociedad, sus límites así como la justificación que debe encontrar cualquier limitación a este derecho.
66. En ese sentido, es importante advertir que este desarrollo interpretativo es acorde con lo que al respecto ha sostenido esta Suprema Corte de Justicia de la Nación sobre el derecho de propiedad. En efecto, no debe perderse de vista que la propiedad es un derecho que además de encontrarse reconocido en los instrumentos internacionales, es un derecho que se encuentra incorporado al texto de nuestra Constitución, específicamente en el artículo 27, el cual en la parte conducente establece lo siguiente:

Art. 27.- La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

¹⁸ Caso Salvador Chiriboga vs Ecuador, sentencia de 6 de mayo de 2008.

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad [...].

67. Sobre dicho precepto, esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que si bien el texto constitucional en diversas disposiciones (artículos 14, 16 y el propio 27) reconoce como derecho fundamental el de propiedad privada, la propia Norma Fundamental, como ocurre con casi todos los derechos fundamentales, lo delimita, fijando su contenido y sus fronteras, a fin de garantizar otros bienes o valores constitucionales, como son el bien común o el respeto al ejercicio de los derechos de los demás integrantes de la sociedad.

68. Así, tratándose del derecho de propiedad, este Alto Tribunal ha sostenido que la Constitución le impone como limitación su función social, toda vez que de acuerdo con el propio numeral 27, el Estado puede imponer modalidades a la propiedad por causas de interés público o bien, podrá ser objeto de expropiación por causas de utilidad pública y, por tanto, es el texto fundamental el que delimita el derecho de propiedad, en aras del interés colectivo, por lo que es claro que ese derecho no es oponible frente a la colectividad, sino que, por el contrario, en caso de ser necesario debe privilegiarse a esta última sobre el derecho de propiedad privada del

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

individuo, en los términos que dispone expresamente la Norma Fundamental.¹⁹

69. De lo anterior se advierte que la concepción internacional es sustancialmente coincidente con la doctrina constitucional construida por este Alto Tribunal, en el sentido de que el derecho de propiedad constituye un auténtico derecho fundamental; que este derecho no está configurado desde una perspectiva meramente individualista, sino que tiene una función social; que como tal este derecho no es absoluto pues encuentra sus límites en conceptos como el “bien común” o el “interés público”, encaminados a la protección de valores colectivos; y que aunque este derecho es susceptible de ser limitado, es necesario que los medios empleados por el Estado sean proporcionales en la medida en que efectivamente se garantice la protección de bienes colectivos, sin que las medidas adoptadas restrinjan de manera excesiva el derecho individual.
70. A partir de estos elementos, debe decirse que la interpretación del derecho humano a la propiedad privada no tiene los alcances para fundar la pretensión de la parte quejosa.
71. Lo anterior, porque desde un enfoque de derechos humanos a partir de una relación de derecho-excepción, debe decirse que la resolución de un órgano jurisdiccional que resuelva una controversia sobre la titularidad del derecho de propiedad sobre un determinado bien –tal y como sucede en el presente caso-, *prima facie* no constituye un acto que imponga una limitación al derecho de propiedad en los términos referidos tanto en la Constitución General como en la Convención Americana.

¹⁹ Acción de Inconstitucionalidad 18/2004, resuelta por mayoría de nueve votos de los señores Ministros Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Margarita Beatriz Luna Ramos, Juan Díaz Romero, Genaro David Góngora Pimentel, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia, Sergio A. Valls Hernández, Olga Sánchez Cordero, Juan N. Silva Meza y Presidente Mariano Azuela Güitrón. Los señores Ministros José Ramón Cossío Díaz y José de Jesús Gudiño Pelayo votaron en contra y reservaron su derecho de formular voto de minoría.

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

72. Lo anterior porque si bien esta posible “afectación” se gesta a partir de un acto de autoridad, no debe perderse de vista que se trata de una autoridad jurisdiccional cuya actuación tiene como presupuesto la existencia de una controversia que las partes someten a su consideración a efecto de que sea resuelta de manera definitiva. Es decir, la intervención de la autoridad se justifica en la medida en que desarrolla la función jurisdiccional a fin de evitar, precisamente, la justicia privada que en nuestro régimen constitucional está expresamente proscrita por el artículo 17 constitucional.
73. Además la sentencia que en su caso se emita en este tipo de juicios no tiene por efecto la extinción del derecho de propiedad en perjuicio de alguna de las partes, sino la determinación de quién es el titular del derecho alegado y su efecto es el reconocimiento de una situación jurídica ya existente, en este caso, la titularidad del derecho.
74. Sobre el particular, esta Primera Sala ha sido puntual en sostener que no puede considerarse que existe una vulneración al derecho cuando una persona pierda la propiedad o posesión sobre un bien al haber resultado adverso a sus intereses un juicio seguido ante tribunales facultados para ello. Lo anterior, porque la intervención de la autoridad jurisdiccional otorga seguridad jurídica en tanto protege la propiedad privada al mismo tiempo que el interés público, al procurar el respeto de los derechos reales de las partes.²⁰

²⁰ Época: Décima Época, Registro: 2010962, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 27, Febrero de 2016, Tomo I, Materia(s): Constitucional, Tesis: 1a. XXXV/2016 (10a.), Página: 670. Texto: “DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. LA AFECTACIÓN PRODUCIDA POR UNA DECISIÓN JURISDICCIONAL QUE RESUELVE SOBRE LA PROPIEDAD Y LA POSESIÓN NO IMPLICA UNA VULNERACIÓN A ESE DERECHO. El derecho a la vivienda digna y decorosa es un derecho social que se encuentra vinculado con distintos elementos, dentro de los cuales se ubica la seguridad de la tenencia, a fin de que se prevenga cualquier acto de terceros con la intención de perturbarla, tales como actos arbitrarios de desocupación o la vulneración ilegal por parte de terceros de su título de propiedad. Sin embargo, esa seguridad de la tenencia, como uno más de los elementos del derecho a la vivienda, no se viola por virtud de que una persona pierda la propiedad o posesión sobre el inmueble que destine para su habitación, al haber resultado adverso a sus intereses un juicio seguido ante tribunales facultados para ello. Por el contrario, mediante la intervención de la autoridad, se desarrolla la función jurisdiccional a fin de evitar, precisamente, la justicia privada que en nuestro régimen constitucional está expresamente proscrita por el artículo 17 constitucional. Por lo mismo, se otorga seguridad jurídica sobre el bien inmueble, incluido el destinado a la vivienda, pues se está protegiendo la propiedad privada al mismo tiempo que el interés público, al procurar el respeto de los derechos reales de terceros”.

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

75. Pero además, debe decirse que el desdoblamiento del derecho humano a la propiedad en cuanto a sus elementos y función, no alcanza para fijar un estándar específico a la luz del cual deba interpretarse un acto jurídico en concreto para justificarlo como traslativo de propiedad.
76. Lo anterior, porque el estándar interpretativo que plantea la quejosa recurrente no se inserta en el ámbito de protección del derecho humano en cuestión, y ello es entendible en cuanto se trata de un aspecto muy específico que atiende propiamente a la ordenación que cada Estado ha desarrollado para efectos de regular el tráfico y tenencia del derecho de propiedad y las relaciones que en el contexto de este derecho se desarrollan entre los particulares.
77. En efecto, no debe olvidarse que las normas en materia de derechos humanos –tanto constitucionales como convencionales- son normas naturalmente abiertas, lo cual implica que en su ejecución y cumplimiento existe un amplio margen hacia los Estados para que a partir de su libertad configurativa establezcan la regulación necesaria para satisfacer sus propios fines dentro de una sociedad concreta, sin dejar de atender el núcleo duro o ámbito indisponible del derecho humano de mérito.
78. En esa tesitura, esta Primera Sala considera que la interpretación del acto jurídico en concreto que pretende la quejosa no encuentra un fundamento en el ámbito de protección del derecho humano a la propiedad, lo cual desde luego no quiere decir que no pueda existir dicha regla interpretativa, sino que su configuración no se inserta como un elemento estructural del derecho humano alegado.
79. Lo anterior se hace evidente, pues a la luz del desarrollo jurisprudencial expuesto, es claro que la configuración del derecho de propiedad se han identificado a partir de los elementos que lo conforman (derecho de uso y goce), los bienes sobre los que puede recaer (muebles, inmuebles,

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

corporales, incorporales y cualquier objeto susceptible de valor), su función (función social), su configuración (no es un derecho absoluto), sus límites (es susceptible de ser restringido a partir de la protección de bienes colectivos), así como los límites a estas restricciones (encontrar un justo equilibrio utilizando medios proporcionales a fin de vulnerar en la menor medida el derecho a la propiedad de la persona objeto de la restricción).

80. Así es claro que esta directriz interpretativa que propone la quejosa recurrente no se advierte como parte de estos elementos estructurales, ni tampoco es posible desarrollarla a partir de ellos, puesto que tal y como ha quedado señalado anteriormente, ésta corresponde a un aspecto muy específico que podría variar no solamente en función de cada Estado, sino en virtud de cada conflicto o controversia en el que se vea inmerso la celebración de un acto jurídico sobre la propiedad de un determinado bien, en tanto se encuentra íntimamente relacionado con la ordenación que cada Estado ha desarrollado para efectos de regular el tráfico y tenencia del derecho de propiedad.

81. De ahí lo infundado de los argumentos de la quejosa, en virtud de que se duele de que el artículo 3,009 del Código Civil Federal consagre los derechos de los terceros adquirentes de buena fe, lo que no podría encuadrarse dentro de la interpretación señalada en los párrafos previos. En efecto, lo que pretendería la parte quejosa es que no se protegieran los derechos adquiridos por los terceros a través de la fe registral; sin embargo, de ninguna manera podría darse ese alcance a la interpretación que se haga del precepto.

82. La buena fe registral hace referencia al caso en que un tercero de buena fe adquiere un bien inmueble a título oneroso de quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad. Si posteriormente, algún tercero controvierte el título de propiedad de quien vendió a dicho tercero y, como consecuencia, el título del vendedor es anulado, por regla general, el derecho de propiedad adquirido a título oneroso por el tercero de buena fe prevalece sobre el derecho de quien haya sido el legítimo propietario si la

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

causa de nulidad no se desprende del título de vendedor ni del propio Registro Público.

83. Por tanto, cuando un tercero adquiere de buena fe, a título oneroso, un bien inmueble de quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad, si del propio registro no se desprende alguna causa de nulidad de las inscripciones, debe darse validez a la adquisición realizada por el tercero de buena fe, la cual debe prevalecer sobre cualquier otra que no derive del propio registro, ya que esto forma parte de la seguridad jurídica que tiene el Registro Público de la Propiedad²¹.
84. En efecto, el Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria tiene por objeto dar estabilidad y seguridad jurídica al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, ya que su función es dar a conocer la verdadera situación jurídica de un inmueble, tanto respecto del derecho de propiedad, como respecto de las cargas o derechos reales que pueda reportar el inmueble, con la finalidad de impedir fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles. De ahí se tiene que el principio registral otorga una presunción iuris tantum de veracidad a las inscripciones, que se mantiene hasta que se pruebe su discordancia con la realidad; pero cuando se trata de actos que afectan a terceros de buena fe, la presunción deja de admitir

²¹ En este sentido, puede citarse lo vertido en la tesis 1a. XI/2012 (9a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro VII, Abril de 2012, Tomo 1, Pág. 875, Décima Época, Primera Sala, Registro: 160146. Texto: "PRINCIPIOS DE FE PÚBLICA REGISTRAL Y DE TRACTO SUCESIVO, SU ESTRICTO CUMPLIMIENTO DA LUGAR A ESTIMAR QUE SE ADQUIERE EL INMUEBLE DE SU LEGÍTIMO DUEÑO, QUE EL ASIENTO REGISTRAL SE REPUTE VERDADERO Y QUE SEA OPONIBLE A TERCEROS. Si bien es cierto que las inscripciones de los actos jurídicos en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos, y no constitutivos, también lo es que excepcionalmente puede darse el caso de que la legitimidad en la adquisición no emane del título de propiedad del vendedor, sino de la fe pública registral, en caso de que un tercero de buena fe adquiera un bien inmueble a título oneroso de quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad, lo cual se explica ante la inseguridad jurídica que podría ocasionar dejar desamparado al tercero de buena fe que confió en las inscripciones que constan en el Registro Público de la Propiedad, después de revisar y de cerciorarse de la documentación e inscripciones correspondientes. Precisamente para evitar ese tipo de situaciones, es de suma importancia el cumplimiento estricto del principio de tracto sucesivo, que se refiere a la cadena o secuencia ininterrumpida que debe existir entre cada uno de los titulares de los derechos inscritos en el Registro Público de la Propiedad, el cual requiere de proporcionar los antecedentes registrales del inmueble que se pretende registrar, y tiene por objeto asegurar que el comprador de un bien inmueble lo adquiera de quien tiene el legítimo derecho, con la finalidad de que el asiento registral se repute verdadero y sea oponible a terceros".

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

prueba en contrario, en cumplimiento a la finalidad de seguridad jurídica que persigue la institución²².

85. En tales circunstancias, si lo que se pretende es que el derecho que se reconoce en esa disposición supone la existencia de la constitución de la propiedad a favor de una persona –en este caso, los terceros adquirentes de buena fe–, en aras de otorgar la mayor certeza posible a la traslación de propiedad de los bienes raíces y mantener su regularización, no es dable sostener la inconvencionalidad del artículo 3,009 del Código Civil Federal, como lo pretenden los quejosos por las razones que han sido expresadas en párrafos previos.

86. En el resto de sus agravios, los recurrentes señalan que Magaly Beatriz Vargas Méndez no adquirió la propiedad por virtud del contrato de compraventa que celebró con Alejandro Amín Rihani Castilla, sino por efectos de la inscripción de propiedad de éste en el Registro Público Inmobiliario. Por tanto, a su juicio, la inscripción del título de Vargas Méndez no podía dar como resultado la convalidación de éste cuando el mismo es resultado de un acto viciado de nulidad, pues al determinarse que el banco adquirió los inmuebles contraviniendo disposiciones de orden público en perjuicio de los quejosos, trae como consecuencia que éste no pueda transmitir la propiedad de los bienes que fueron materia de dicho remate,

²² Al respecto, puede consultarse la tesis 1a. CLIII/2012 (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 2, Pág. 1216, Décima Época, Primera Sala, Registro: 2002086. Texto: “TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL. El Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria tiene por objeto dar estabilidad y seguridad jurídica al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles. Su función es dar a conocer la verdadera situación jurídica de un inmueble, tanto respecto del derecho de propiedad, como respecto de las cargas o derechos reales que pueda reportar el inmueble, con la finalidad de impedir fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles. Lo anterior se logra mediante el cumplimiento de diversos principios registrales, como el principio de publicidad registral, que tiene por objeto dar publicidad a sus inscripciones, para que cualquier persona que consulte sus registros pueda tener la certeza de la situación de los inmuebles que están inscritos, así como los principios de legitimación y de fe pública registral, los cuales otorgan una presunción iuris tantum de veracidad a las inscripciones, que se mantiene hasta que se pruebe su discordancia con la realidad; pero si se trata de actos que afectan a terceros de buena fe, la presunción deja de admitir prueba en contrario, en cumplimiento a la finalidad de seguridad jurídica que persigue la institución. Dichos principios tienen por objeto asegurar que el comprador de un bien inmueble lo adquiera de quien tiene el legítimo derecho, con la finalidad de que el asiento registral se repunte verdadero y sea oponible a terceros, aun cuando a la postre resultara no serlo. Las inscripciones inmobiliarias gozan de una presunción de veracidad, la cual beneficia a los terceros de buena fe. En consecuencia, cuando un tercero adquiere de buena fe, a título oneroso, un bien inmueble de quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad, si del propio registro no se desprende alguna causa de nulidad de las inscripciones, debe darse validez a la adquisición realizada por el tercero de buena fe, la cual debe prevalecer sobre cualquier otra que no derive del propio registro”.

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

pues la nulidad del título del banco conlleva a que jurídicamente no le haya transmitido la propiedad de tales bienes.

87. Estos argumentos devienen inoperantes, ya que atienden a aspectos de legalidad en relación con la manera en cómo el órgano colegiado consideró válido el que la responsable hubiera tenido a Magaly Beatriz Vargas Méndez como tercera adquirente de buena fe. En efecto, esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha considerado que en esta vía solo pueden analizarse cuestiones propiamente constitucionales, por lo que aquellos argumentos hechos valer respecto a cuestiones de legalidad deben declararse inoperantes; tal y como lo establece la Jurisprudencia 1a./J. 56/2007²³, de esta Primera Sala, de rubro:

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

88. Lo anterior, tiene sustento al considerar que los agravios de mera legalidad deben declararse inoperantes, pues se actualiza un impedimento técnico que imposibilita su examen, en virtud de que con el estudio de los agravios se desatiende la naturaleza de la revisión y del órgano que emitió la sentencia. Así, lo determinó la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 2a./J. 188/2009, que comparte esta Primera Sala, de rubro y texto siguientes:

AGRAVIOS INOPERANTES EN LA REVISIÓN. SON AQUELLOS EN LOS QUE SE PRODUCE UN IMPEDIMENTO TÉCNICO QUE IMPOSIBILITA EL EXAMEN DEL PLANTEAMIENTO QUE

²³ Jurisprudencia publicada en el *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Tomo XXV, Pág. 730, Mayo de 2007, Novena Época, Primera Sala, registro 172328.

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

CONTIENEN. Conforme a los artículos 107, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 83, fracción IV, 87, 88 y 91, fracciones I a IV, de la Ley de Amparo, el recurso de revisión es un medio de defensa establecido con el fin de revisar la legalidad de la sentencia dictada en el juicio de amparo indirecto y el respeto a las normas fundamentales que rigen el procedimiento, de ahí que es un instrumento técnico que tiende a asegurar un óptimo ejercicio de la función jurisdiccional, cuya materia se circunscribe a la sentencia dictada en la audiencia constitucional, incluyendo las determinaciones contenidas en ésta y, en general, al examen del respeto a las normas fundamentales que rigen el procedimiento del juicio, labor realizada por el órgano revisor a la luz de los agravios expuestos por el recurrente, con el objeto de atacar las consideraciones que sustentan la sentencia recurrida o para demostrar las circunstancias que revelan su ilegalidad. En ese tenor, la inoperancia de los agravios en la revisión se presenta ante la actualización de algún impedimento técnico que imposibilite el examen del planteamiento efectuado que puede derivar de la falta de afectación directa al promovente de la parte considerativa que controvierte; de la omisión de la expresión de agravios referidos a la cuestión debatida; de su formulación material incorrecta, por incumplir las condiciones atinentes a su contenido, que puede darse: a) al no controvertir de manera suficiente y eficaz las consideraciones que rigen la sentencia; b) al introducir pruebas o argumentos novedosos a la litis del juicio de amparo; y, c) en caso de reclamar infracción a las normas fundamentales del procedimiento, al omitir patentizar que se hubiese dejado sin defensa al recurrente o su relevancia en el dictado de la sentencia; o, en su caso, de la concreción de cualquier obstáculo que se advierta y que impida al órgano revisor el examen de fondo del planteamiento propuesto, como puede ser cuando se desatienda la naturaleza de la revisión y del órgano que emitió la sentencia o la existencia de jurisprudencia que resuelve el fondo del asunto planteado.

VIII. DECISIÓN

89. En atención a las consideraciones anteriores, se concluye que ante lo infundado e inoperante de los agravios expresados por el quejoso lo procedente es confirmar la sentencia y negar el amparo, aunque por razones diversas a las sostenidas en el fallo recurrido.

Por todo lo expuesto y fundado, se resuelve:

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

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4844/2017

SEGUNDO. La Justicia de la Unión no ampara ni protege a Fernando Ancona Millet y Rosa Helena Millán Seguí de Ancona, en contra de la autoridad y acto precisados en el apartado segundo de esta ejecutoria.

Notifíquese; con testimonio de esta ejecutoria, devuélvase los autos relativos al lugar de su origen y, en su oportunidad, archívese el toca como asunto concluido.

En términos de lo previsto en los artículos 3º, fracción II y 18, fracción II de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en esos supuestos normativos.