AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4838/2018
QUEJOSA: KATYA ORIGEL GIL O KATIA ORIGEL GIL COMO ALBACEA DE LA SUCESIÓN A BIENES DE ARTURO ORIGEL CERDA.

VISTO BUENO
SR. MINISTRO

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

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

V I S T O S para resolver los autos relativos al amparo directo en revisión **4838/2018**, interpuesto en contra de la sentencia dictada por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Sexto Circuito, en el juicio de amparo directo **********.

R E S U L T A N D O:

PRIMERO. Antecedentes. Katya Origel Gil o Katia Origel Gil, como albacea en la sucesión testamentaria de Arturo Origel Cerda, en un juicio ordinario civil sobre nulidad de escritura pública, demandó a Ernestina Martínez Tafoya, José Miguel Tafoya Ravera, José Miguel Tafoya Romero y al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Irapuato, en Guanajuato, así como a José Guadalupe Conejo Sánchez, quien a su vez, reconvino sobre la nulidad del contrato.

Tocó conocer al Juez Tercero Civil del Partido Judicial de Irapuato Guanajuato, registró el juicio con el número de expediente **********, y

seguidos los trámites procesales correspondientes, dictó sentencia el **veintinueve de mayo de dos mil diecisiete,** la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

> ***"PRIMERO.-*** *Este juzgado es competente para conocer y resolver del presente negocio.*
>
> ***SEGUNDO.-*** *El La vía por la cual se tramita el presente proceso es la correcta.*
>
> ***TERCERO.-*** *La parte actora reconvencional no justificó los hechos soporte de su acción de nulidad, luego, se absuelve a la sucesión testamentaria a bienes de Arturo Origel Cerda de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por José Guadalupe Conejo Sánchez.*
>
> ***CUARTO.-*** *El Encargado del Registro Público de la Propiedad de Irapuato, Guanajuato, carece de legitimación pasiva en la causa.*
>
> ***QUINTO.-*** *La parte actora original no demostró los hechos soporte de su acción de nulidad, ego, se absuelve a Ernestina Martínez Tafoya, José Miguel Tafoya Ravera, José Miguel Tafoya Romero y José Guadalupe Conejo Sánchez de todas y cada una de las prestaciones reclamadas como Katia Origel Gil como albacea de la sucesión testamentaria a bienes de Arturo Origel Cerda.*
>
> ***SEXTO.-*** *En atención a que la sucesión testamentaria a bienes de Arturo Origel Cerda y José Guadalupe Conejo Sánchez cuentan en forma simultánea con la calidad de parte perdidosa se les exonera del pago de gastos y costas procesales de la instancia.*
>
> *Por otro lado, en consideración a que la sucesión testamentaria a bienes de Arturo Origel Cerda resulta parte perdedora frente a Ernestina Martínez Tafoya, José Miguel Tafoya Ravera, José Miguel Tafoya Romero y Encargado del Registro Público de la Propiedad de Irapuato, Guanajuato, se codena a esa universalidad jurídica al pago de los gastos y costas que su contraria hubiere erogado con motivo de este asunto jurídico en proporción a su interés (25% cada uno) […]".*

Inconforme con la resolución, Katya Origel Gil o Katia Origel Gil, como albacea de la sucesión a bienes de Arturo Origel Cerda, interpuso recurso de apelación que tocó conocer a la Séptima Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Guanajuato y resolvió en ejecutoria de **veintiocho de agosto de dos mil diecisiete,** dictada en el **toca civil** **********, en el sentido de **confirmar** la sentencia de primera instancia.

SEGUNDO. Trámite y resolución del Juicio de Amparo. En contra de la anterior determinación Katya Origel Gil y/o Katia Origel Gil, como albacea testamentaria de la sucesión a bienes de Arturo Origel Cerda, promovió demanda de amparo, mediante escrito presentado el dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete, en la Séptima Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Guanajuato.

Por cuestión de turno tocó conocer de la demanda al Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Sexto Circuito, cuyo Presidente por auto de **ocho de enero de dos mil dieciocho**, la registró con el número de expediente ********** y la admitió; asimismo, tuvo como terceros interesados Ernestina Martínez Tafoya, José Miguel Tafoya Ravera, José Miguel Tafoya Romero y José Guadalupe Conejo Sánchez[1].

Mediante escrito presentado el treinta de enero de dos mil dieciocho en el órgano colegiado de conocimiento, José Guadalupe Conejo Sánchez, mediante su mandatario judicial, presentó demanda de amparo adhesivo; mismo que se tuvo por presentado y se admitió por el Presidente del tribunal colegiado, con el auto de uno de febrero de dos mil dieciocho.

Seguidos los trámites procesales correspondientes, en sesión de **once de julio de dos mil dieciocho**, el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Sexto Circuito pronunció sentencia en el sentido de **negar** el amparo solicitado y declarar sin materia el amparo adhesivo[2].

TERCERO. Trámite del recurso de revisión. En contra de la sentencia de amparo, Katya Origel Gil o Katia Origel Gil, en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de Arturo Origel Cerda, interpuso recurso de revisión, mediante escrito presentado el **veintiséis**

---

[1] Cuaderno de Juicio de Amparo **********, foja 195.
[2] *Ibídem.* Fojas 284 a 350.

de julio de dos mil dieciocho, ante el tribunal colegiado del conocimiento[3].

Por auto de **treinta de julio de dos mil dieciocho,** el Magistrado Presidente del Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Sexto Circuito, tuvo por interpuesto el recurso de referencia y ordenó remitir los autos del juicio de amparo directo y el escrito de expresión de agravios a la Suprema Corte de Justicia de la Nación[4].

Recibidos los autos en este Alto Tribunal, por auto de Presidencia de **tres de agosto de dos mil dieciocho,** se registró el toca de revisión con el número **4838/2018** y admitió el recurso de revisión presentado por la quejosa. En ese mismo acto, se turnó el expediente para su estudio al Ministro Jorge Mario Pardo Rebolledo y ordenó la radicación del asunto en la Sala de su adscripción[5].

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

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

PRIMERO. Competencia. Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, es legalmente competente para conocer del presente recurso de revisión, en términos de lo dispuesto por los artículos 107, fracción IX, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 81, fracción II, de la Ley de Amparo; y, 21, fracción III, inciso

---

[3] *Ibídem.* Fojas 358 a 371.
[4] *Ibídem.* Fojas 372 y 372 vuelta.
[5] Cuaderno del Amparo Directo en Revisión 4838/2018. Fojas 13 a 15 vuelta.
[6] *Ibíd.* Fojas 35 y 35 vuelta.

a), de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación; así como en los puntos primero y tercero del Acuerdo General 5/2013, emitido el trece de mayo de dos mil trece y publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintiuno del mismo mes y año, por el Pleno de este Alto Tribunal, toda vez que se interpone en contra de una sentencia dictada en el juicio de amparo directo que deriva de un **juicio ordinario civil**, cuya materia en términos de lo dispuesto en el artículo 37 del Reglamento de la Suprema Corte de Justicia de la Nación incide en la especialidad de esta Sala y su resolución no requiere la intervención del Tribunal Pleno.

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

El recurso de revisión se interpuso 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 Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Sexto Circuito, fue notificada por lista el lunes **dieciséis de julio de dos mil dieciocho**[7], surtiendo efectos el día hábil siguiente, es decir, el **martes diecisiete del mismo mes y año** de conformidad con la fracción II, del artículo 31 de la Ley de Amparo.

Así, el plazo de diez días que señala el artículo 86 de la Ley de Amparo, corrió del **dieciocho al treinta y uno de julio de dos mil dieciocho**, sin contar en dicho plazo los días **veintiuno, veintidós, veintiocho y veintinueve de julio**, por corresponder a los días sábado y domingo, en términos del artículo 19 de la Ley de Amparo.

[7] Cuaderno del Juicio de Amparo Directo **********. Foja 352.

En tales condiciones, dado que de autos se desprende que el recurso de revisión fue presentado, directamente en el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Sexto Circuito, el **veintiséis de julio de dos mil dieciocho**, resulta evidente que se interpuso de manera oportuna[8].

TERCERO. Cuestiones necesarias para resolver el asunto. A fin de comprender y resolver adecuadamente el presente asunto, se estima conveniente hacer referencia a: **I)** los conceptos de violación de la demanda principal; **II)** las consideraciones de la sentencia recurrida; y **III)** los agravios formulados por la parte quejosa.

3.1. CONCEPTOS DE VIOLACIÓN DE LA DEMANDA PRINCIPAL: En síntesis, la parte quejosa argumentó:

- ***PRIMERO.*** *Argumenta que en el agravio primero de la apelación no se pretendió dejar sin efecto la determinación de falta de legitimación pasiva del Encargado del Registro Público de la Propiedad de Irapuato, Guanajuato, sino que se encaminó a demostrar que lo asumido por el juez de primera instancia no afectaba a la procedencia de las acciones de nulidad que se ejercieron; lo anterior, ya que el artículo 2502 del Código Civil para el Estado de Guanajuato establece al solicitad la nulidad en contra de una escritura pública, como consecuencia lógica también se solicita la nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente.*
- *Señala que con o sin legitimación, el Encargado del Registro Público de la Propiedad deberá acatar el fallo que en su momento se dicte respecto de la cancelación de las inscripciones de los instrumentos públicos cuya nulidad se demanda. Así, la falta de legitimación en nada perjudicaba la pretensión de nulidad de las escrituras.*
- ***SEGUNDO.*** *Refirió que la sentencia vulneró los principios de certeza y seguridad jurídica contemplados en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.*
- *En primer lugar, argumentó que la sala responsable no es la autoridad judicial competente para hacer pronunciamientos generales de constitucionalidad, pero que a pesar de esa restricción,*

[8] Toca **********. Foja 3.

el órgano asumió competencia para realizar un estudio respecto de la inconstitucionalidad de los párrafos primero y tercero, del artículo 1761 del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

- *Señaló que el estudio es deficiente, incompleto y descontextualizado y apartado de los argumentos expresados en el escrito de apelación; lo anterior, puesto que la responsable se limitó a transcribir el agravio, sin darle respuesta en un sentido jurídico exhaustivo.*
- *Se dolió que la sala responsable se limitó a determinar que el artículo 1761 del Código Civil para el Estado de Guanajuato era constitucional, pues con fundamento en los artículos 56, fracción I y 63, fracciones I y II, de la Constitución Política del Estado de Guanajuato, el Congreso local tiene la facultad de iniciar leyes o decretos. De esa forma, concluyó que el artículo no era inconstitucional ni se violentaban las formalidades esenciales del procedimiento.*
- *Refirió que también fue indebida la determinación de la sala consistente en que la inscripción del instrumento público es un elemento a considerar; lo anterior, porque ese aspecto no recae en la validez del contrato de compraventa, sino sólo una cuestión de preferencia.*
- *Se inconformó porque la sala no entró al estudio ni mencionó el segundo párrafo del artículo 14 constitucional, cuando ésta fue la norma fundamental que se estimó violada con el artículo del código civil local.*
- *Luego, argumentó que la determinación respecto de cuál es el derecho de propiedad que debe prevalecer, le corresponde a la autoridad jurisdiccional seguido de un procedimiento judicial; por ello, advierte que el legislador no puede decidir cuál es el derecho que debe prevalecer de forma previa, es decir, sin que exista la litis, y con eso se violentan las formalidades esenciales del procedimiento previo al acto privativo.*
- *La parte quejosa insistió que los párrafos primero y tercero del artículo 1761 se traducen en una garantía de audiencia simulada en la que, sin importar las pruebas y circunstancias particulares de cada juicio, el juez debe resolver conforme al texto tildado de inconstitucional o desobedecería una norma jurídica aplicable.*
- *Así, ahondó en que los párrafos hacen determinaciones de carácter apriorístico respecto de la validez del derecho de propiedad, ya que de acuerdo a la literalidad del precepto, el vocablo "prevalecerá" debe entenderse como sinónimo de subsistencia o prevalencia; esto implica que el legislador ordena al juzgador –de forma abstracta y fuera de juicio con una aparente garantía de audiencia–, el derecho de propiedad que tiene mayor o mejor valor en detrimento de otro.*
- *En ese sentido, estimó que los párrafos primero y tercero del*

artículo 1761 del Código Civil para el Estado de Guanajuato establecen una decisión de valor de un derecho de propiedad, atendiendo únicamente al factor –irrelevante- de la inscripción del acto jurídico en el Registro Público de Propiedad; sin embargo, estimó que es de explorado derecho que la compraventa es un contrato existente que surte efectos desde que existe acuerdo entre precio y cosa, y no a partir de que se inscribe.

- *Posteriormente, se dolió porque la sala responsable no explicó las razones por las cuales no era aplicable el criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, de rubro "**COMPRAVENTA. LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO NO CONSTITUYE UN ELEMENTO ESENCIAL DE VALIDEZ EN LOS CONTRATOS DE**".*
- *Finalmente, la parte quejosa –a su juicio– evidenció que la sala responsable no estudió ni desvirtuó la totalidad de sus argumentos, por lo que el tribunal colegiado tendría que resolver el agravio planteado y lo trascribe para dicho efecto. En síntesis, la parte quejosa manifestó en el escrito de agravios:*
    - *Los párrafos primero y tercero del artículo 1761 del Código Civil para el Estado de Guanajuato violentar el segundo párrafo del artículo 14 constitucional, ya que el legislador local asume facultades materialmente jurisdiccionales, por lo que no se respeta la garantía de audiencia ni las formalidades esenciales del procedimiento. Así, el legislador ordena al juzgador que deberá prevalecer siempre y en todo caso de una doble venta de inmuebles, el primero que se haya registrado.*
    - *Los párrafos impugnados generan y ordenan un acto privativo fuera de un procedimiento judicial, ya que sin importar las pruebas y argumentos que puedan hacerse valer ante el juzgador, el legislador local determina y sentencia a priori (con efectos privativos de derechos de propiedad) la compraventa que debe prevalecer; esto, con el único argumento de atender la compraventa que se inscribió primero en el Registro Público de la Propiedad.*
    - *Además, el elemento de inscripción no es un elemento de los contratos de compraventa como consta en el criterio del Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, de rubro "**COMPRAVENTA, LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO NO CONSTITUYE UN ELEMENTO ESENCIAL DE VALIDEZ EN LOS CONTRATOS DE**".*
    - *Sobre esa base, los párrafos primero y tercero, del artículo 1761, del Código Civil para el Estado de Guanajuato, son inconstitucionales porque establecen un acto privativo ordenado por el legislador y no por el juzgador; no se*

*respetan las formalidades esenciales del procedimiento ni se toman en cuenta las pruebas y argumentos expuestos y demostrados dentro el diverso juicio ********** del Juzgado Tercero Civil de Partido de la ciudad.*

- *La decisión que hace el legislador (la prevalencia de derechos de propiedad) es un acto privativo que, por disposición constitucional, sólo puede efectuarse por una autoridad jurisdiccional a la luz de los argumentos y pruebas que las partes presenten en un juicio; de ahí que, sólo la autoridad jurisdiccional sea la competente para determinar cuál compraventa debe prevalecer analizando las particularidades del caso y no sólo la directriz ordenada por el legislador local.*

▪ ***TERCERO.*** *Alegó la violación de los principios de legalidad, seguridad y certeza jurídica contemplados en los artículos 14 y 16 de la Constitución Federal, ya que los argumentos plasmados en el agravio tercero de la apelación se sacaron de contexto y se analizaron de forma aislada.*

▪ *Indicó que los argumentos se centraron justificar que la presunción legal contenida en el artículo 1670 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, era aplicable a la litis.*

▪ *Asimismo, se inconformó porque la sala señaló indebidamente que el juez de primera instancia sí tomó en cuenta el tiempo que medió entre la primera venta efectuada a Arturo Origel Cerda y la segunda correspondiente a José Miguel Tafoya Ravera; así como que en el lapso de las ventas ya se había dictado la sentencia de veintitrés de febrero de mil novecientos noventa y nueve dentro del juicio **********, del índice del Juzgado Tercero Civil de Partido de la Ciudad de Irapuato, Guanajuato. De esa forma, señaló que era incongruente que la responsable reconociera que Ernestina Martínez Tafoya, José Tafoya Trejo y José Miguel Tafoya Ravera sabían que el inmueble materia de la litis había salido del patrimonio de la primera por la venta celebrada con Arturo Origel Cerda.*

▪ *Con relación en lo anterior, alegó que el juez de la causa jamás precisó que José Miguel Tafoya Ravera no fuera tercero registral de buena fe; incluso, no le otorgó valor probatorio a la confesional a cargo de éste y estableció una condena indebida a costas en primera instancia.*

▪ *Así, señaló que la responsable reconoció que la escritura pública ********** de dieciocho de junio de dos mil siete, en la que constó la compraventa celebrada entre Ernestina Martínez Tafoya –como vendedora– y José Miguel Tafoya Ravera –como comprador– es nula y que todos los que intervinieron no pueden considerarse como terceros registrales de buena fe; lo anterior, porque tenían conocimiento de que el inmueble materia de litis se había vendido con anterioridad (desde el siete de julio de mil novecientos noventa*

*y ocho) a Arturo Origel Cerda. Incluso, la responsable admitió que la compraventa se realizó con la finalidad de evadir el cumplimiento de la sentencia de veintitrés de febrero de mil novecientos noventa y nueve en el juicio ********** con el que se solicitó la acción pro forma.*

- *Alegó que con lo anterior se afectó patrimonialmente a la sucesión testamentaria de Arturo Origel Cerda porque no pudo inscribir la escritura pública ********** de trece de septiembre de dos mil siete, la cual se hizo al amparo del contrato celebrado desde el veintitrés de febrero de mil novecientos noventa y nueve.*
- *Ante esta situación, estimó que era absurdo que la responsable determinara que no era aplicable el artículo 1670 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, en el que se presumen fraudulentas las enajenaciones a título oneroso hechas por las personas contra quienes se hubiese pronunciado una sentencia condenatoria en cualquier instancia o expedido mandamiento de embargo de bienes, cuando estas enajenaciones perjudican los derechos de sus acreedores.*
- *Consideró que sin importar en el capítulo que se encuentre la norma jurídica, procede la nulidad de las enajenaciones fraudulentas, puesto que el supuesto normativo coincide con la petición hecha desde la demanda inicial (la declaración judicial de nulidad).*
- *Asimismo, estimó incorrecto que el supuesto del artículo 1670 sólo fuera aplicable al vendedor y no al comprador, ya que el precepto se refiere a las enajenaciones a título oneroso y no distingue entre la parte contratante. Adicionalmente, consideró lógico que si se califica de fraudulento un acto jurídico, no puede ser invalidado sólo para una de las partes, toda vez que no se prevé esa distinción.*
- *En ese orden de ideas, refirió que la figura de tercero registral de buena fe no aplica para la compraventa que consta en la escritura pública **********, ya que las partes tenían conocimiento de una venta previa y que el acto se celebró con el único fin de evadir el cumplimiento de una sentencia condenatoria.*
- *Así, concluyó que fue indebido el pronunciamiento de la sala responsable, mediante el cual señaló que José Miguel Tafoya Romero y José Guadalupe Conejo Sánchez son terceros registrales de buena fe.*
- ***CUARTO.** Retomó lo resuelto por la sala responsable en el sentido de que la buena fe registral no es ilimitada y existen dos supuestos en los cuales no aplica: (i) en los contratos gratuitos; (iii) actos y contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés púbico. Con relación a las normas prohibitivas, citó los artículos 2500 y 2501 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, así como la jurisprudencia de rubro: **"VENTA DE COSA AJENA. PROTECCIÓN DE LOS TERCEROS***

ADQUIRENTES DE BUENA FE, NO ES ILIMITADA”.

- *De esta forma, indicó que indebidamente se decidió que no se actualizaron las excepciones de la buena fe registral en el caso. Contrario a lo resuelto, la quejosa adujo que se demostró que todas las dos ventas posteriores a la de Arturo Origel Cerda fueron celebradas en contravención de la ley penal; esto se acreditó con la copia certificada de la averiguación previa ********** de la Agencia del ministerio Público número XII de la Ciudad de Irapuato, Guanajuato. Así, todas las escrituras tuvieron como origen un hecho delictivo (delito de fraude equiparado establecido en el artículo 202, fracción II, del Código Penal para el Estado de Guanajuato).*
- *Sin embargo, consideró que el artículo 2501 del Código Civil multicitado no establece que el origen ilícito deba conocerse por los compradores ulteriores, ya que se limita a establecer los supuestos en los que no existe buena fe registral, sin distinguir si la limitación debe aplicarse a uno o varios contratos sucesivos. De esta forma, basta demostrar el origen ilícito para que la ilicitud también afecte a las ventas ulteriores, puesto que, reiteró, el artículo 2501 en comento no establece que el vicio deba ser conocido por los posteriores compradores, sino que el acto original derive de la violación de una ley prohibitiva de orden público de carácter penal.*
- *En adición, estimó que la afirmación del demandado, José Guadalupe Conejo Sánchez, no fue valorada correctamente y se descontextualizó por la responsable; lo anterior, puesto que el origen ilícito de las compraventas no se demostró del dicho del demandado, sino de la determinación contenida en las copias certificadas de la averiguación previa.*
- ***QUINTO.** Alegó que el quinto agravio de la apelación se estudió de forma deficiente, toda vez que se limitó a transcribirlo y ratificar las manifestaciones asumidas por el juez de la causa en relación con la valoración probatoria; sin embargo, consideró que la responsable omitió analizar el argumento consistente en que la mala fe con la que han procedido los demandados, es un aspecto interno que se gesta en su psique y que sólo se manifiesta mediante algunos actos externos que son aleatorios y separados, por lo que la mala fe es un elemento que debe probarse mediante presunciones.*
- *Luego, retomó lo que expuso en su agravio quinto consistente en que mediante hechos aislados y presunciones humanas, estaba plenamente demostrado en autos que los demandados José Miguel Tafoya Romero y José Guadalupe Conejo Sánchez tenían conocimiento de la compraventa primigenia; no obstante, se duele que la sala responsable no estudió las presunciones planteadas y se limitó a decir que no se acreditaba la mala fe de José Guadalupe Conejo Sánchez y José Miguel Tafoya Romero, por el simple hecho que el segundo era propietario del predio colindante que adquirió y que el segundo tenía una relación de parentesco directa con el*

apoderado de la enajenante primigenia.

- ***SEXTO.*** *Alegó que sí precisó desde la apelación, las declaraciones que servían para demostrar la posesión que Arturo Origel Cerda ejerció sobre el inmueble materia de la litis, así como la temporalidad.*
- ***SÉPTIMO.*** *Consideró improcedente la condena a gastos y costas decretada en primera instancia y confirmada en la segunda, porque –a su juicio– son fundadas sus pretensiones. Por otra parte, indicó que era ilegal la condena a costas en primera instancia, ya que José Miguel Tafoya Ravera y Ernestina Martínez Tafoya se condujeron con mala fe al celebrar la compraventa que constó en la escritura pública ********** de dieciocho de junio de dos mil siete.*
- ***OCTAVO.*** *Finalmente, se dolió que la condena a gastos y costas de segunda instancia era improcedente, por las mismas razones que expuso en el concepto de violación inmediato anterior.*

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

- *En cuanto al segundo concepto de violación, el tribunal colegiado determinó* ***infundados*** *los argumentos mediante los cuales se dijo que la sala responsable carecía de facultades para pronunciarse sobre la inconstitucionalidad del artículo 1761, párrafos primero y tercero, del Código Civil para el Estado de Guanajuato, así como los restantes argumentos mediante los cuales la parte quejosa hace descansar la inconstitucionalidad.*
- *Así, especificó que el examen de la sala responsable tuvo su origen en el planteamiento hecho en los agravios, por lo que más allá de asumir competencia, la sala simplemente dio respuesta a un motivo de disenso que se hizo valer.*
- *Luego, retomó las consideraciones de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 336/2013. Al respecto, la Sala sostuvo que la competencia específica del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa es en materia de legalidad y, por su función jurisdiccional, puede ejercer control difuso de disposiciones legales. Así, si el actor en un juicio de nulidad expresa conceptos de anulación solicitando el ejercicio del control difuso, entonces, de existir coincidencia entre lo aducido y el criterio del tribunal, éste puede inaplicar la disposición. Sin embargo, si advierte que no hay vicios para dejar de aplicarla, bastará que mencione que no advirtió violación alguna de derechos humanos para considerar que se realizó el control difuso y se*

cumplió con el principio de exhaustividad (ya que ese control no forma parte de su litis natural).

- *Por lo anterior, concluyó que la sala responsable sí tenía facultades para ejercer un control difuso del artículo tildado de inconstitucional, puesto que por disposición de los artículos 1° y 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las autoridades jurisdiccionales ordinarias pueden inaplicar las leyes secundarias mediante un control difuso de constitucionalidad e inconvencionalidad.*
- *En ese sentido, consideró que el estudio realizado por la sala responsable fue suficiente, completo y en el contexto de los planteamientos formulados en segunda instancia.*
- *Al margen de lo anterior, citó los artículos 170, fracción I, y 175, fracción IV, de la Ley de Amparo, y enunció que los juicios de amparo directo que procedan contra sentencias definitivas que pongan fin a un juicio, pronunciadas por tribunales judiciales, la parte quejosa puede expresar, dentro de sus conceptos de violación, argumentos para demostrar la inconstitucionalidad de una norma general que se le haya aplicado.*
- *Para demostrar la procedencia del estudio, retomó el criterio de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro: "**AMPARO DIRECTO CONTRA LEYES. REQUISITOS PARA QUE PROCEDA ANALIZAR SU CONSTITUCIONALIDAD, CUANDO SE IMPUGNEN POR SU APLICACIÓN EN EL ACTO O RESOLUCIÓN DE ORIGEN Y NO SE ACTUALICE LA HIPÓTESIS DE LA SUPLENCIA DE LA QUEJA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 76 BIS, FRACCIÓN I, DE LA LEY DE AMPARO (MATERIA ADMINISTRATIVA)**".*
- *Sobre esta base, señaló que el artículo tildado de inconstitucional se le aplicó desde la sentencia de primera instancia para decidir cuál título debía prevalecer. La sala responsable también usó el precepto en comento y los que regulan, en términos generales, las inscripciones registrales para concluir que los últimos compradores del inmueble (José Miguel Tafoya Romero y José Guadalupe Conejo Sánchez), no les podía perjudicar la nulidad del título del enajenante por resultar terceros registrales de buena fe.*
- *Luego, advirtió que el quejoso confrontó ese precepto con el artículo 14 de la Constitución Federal, por tratarse –a su juicio– de una garantía de audiencia simulada. Finalmente, hizo notar que la litis se decidió incidiendo en la improcedencia de la acción de nulidad de las escrituras de los demandados, con lo que evidenció que se afectaron los intereses del quejoso con la aplicación del artículo impugnado.*
- *Dicho lo anterior, consideró que si se atiende al texto de la norma que se tilda de inconstitucional en la porción que establece "si la cosa vendida fuere inmueble prevalecerá la venta que primero*

se haya registrado, y si ninguna lo ha sido, la primera en fecha", era evidente que la disposición no admitía más de una interpretación. Así, cuando el sujeto se ubicara en alguno de estos supuestos, entonces se beneficiaría de la prevalencia de la venta establecida en la norma; de ahí que, considerada que la norma aporta una solución justificada tomando en cuenta la máxima "el que es primero en tiempo es primero en derecho".

- *Posteriormente, el tribunal colegiado procedió al estudio de los argumentos y retomó el criterio del Tribunal Pleno, de rubro: "**ACTOS PRIVATIVOS Y ACTOS DE MOLESTIA. ORIGEN Y EFECTOS DE LA DISTINCIÓN**".*
- *Explicó que los actos privativos producen como efecto la disminución, menoscabo o supresión definitiva de un derecho del ciudadano y se autorizaban sólo mediante el cumplimiento de diversos requisitos previstos en el artículo 14 constitucional (existencia de un juicio seguido ante tribunales previamente establecido, cumpliendo las formalidades esenciales del procedimiento y se aplicaran las leyes expedidas con anterioridad al hecho juzgado).*
- *Distinguió que los actos de molestia, pese a que constituyen una afectación jurídica en el ciudadano, no producen los mismos efectos. Sólo restringen provisional o preventivamente un derecho con el objeto de proteger determinados bienes jurídicos. Estos se autorizan de conformidad con el artículo 16 de la Constitución Federal.*
- *Así, estimó que para analizar la constitucionalidad de un acto que vulnere el derecho de audiencia, era necesario precisar si su emisión respetó las formalidades esenciales del procedimiento y si el acto incidió en alguno de los derechos humanos protegidos en el artículo 14 de la Constitución Federal, como podría ser la propiedad.*
- *Prosiguió y citó el contenido de la tesis aislada emitida por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro "**DERECHO HUMANO AL DEBIDO PROCESO. ELEMENTOS QUE LO INTEGRAN**".*
- *Destacó que el derecho de audiencia protege al ciudadano que es sometido a un proceso jurisdiccional por una acción que se endereza en su contra y que llevaría a la emisión de una sentencia que lo privaría de un derecho humano, por lo que la autoridad tendría que verificar el cumplimiento de las formalidades esenciales del procedimiento, notificándole el inicio de la controversia, que tenga derecho de alegar y ofrecer pruebas y que se emita una resolución que atienda las cuestiones combatidas; por otra parte, señaló que el derecho a un debido proceso permite que los ciudadanos ejerzan una acción para reivindicar un derecho como sujeto activo en la relación contractual y procesal, asimismo se le protege para que tenga todas las posibilidades reales para defender sus pretensiones*

y ofrecer pruebas e un proceso contradictorio.

- *Dicho lo anterior, estableció que el primer y tercer párrafos del artículo 1761 del Código Civil para el Estado de Guanajuato tratan de disposiciones legales que facultan al juzgador para darle preferencia a la escritura de la compraventa de un inmueble que primero se hubiere inscrito en el Registro Público de la Propiedad, frente a las posteriores no inscritas; sin embargo, señaló que no debía interpretarse de forma literal, es decir, que el juez le dé preferencia a la escritura que se haya inscrito frente a las que no,* ***sin que el accionante tenga la oportunidad de demostrar que su escritura debe prevalecer frente a la de su contraparte****.*
- *Advirtió que una lectura en ese sentido podría llevar a la conclusión errónea de que en todo conflicto que se cuestione la eficacia y validez de una escritura, el juzgador irremediablemente tendría que considerar y darle prevalencia a la que se inscriba primero; esto sin que el actor que cuestiona el documento, hubiese tenido la oportunidad de demostrar que su título de propiedad contiene un mejor derecho que la contraparte de un juicio contradictorio, y que éste deberá seguirse con las formalidades esenciales previstas en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato.*
- *Posteriormente, indicó que los artículos 331, 338, 346 a 353 y 354 a 358, todos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, establecen los requisitos que debe contener la demanda, así como los documentos que el actor debe exhibir para acreditar sus pretensiones; el término para contestar la demanda o reconvenir; la forma de exhibir pruebas; la forma en que debe desahogarse la audiencia final de juicio, así como los requisitos de la sentencia.*
- *Por ello, estimó que sólo cuando se realicen estas formalidades y desahoguen las pruebas que el actor hubiese ofrecido, el juzgador determinará cuál escritura debe prevalecer. Luego, una vez que se hubieren respetado los derechos humanos de audiencia y debido proceso de la parte actora en el juicio ordinario, se podrá determinar que la venta prevalezca en función de su anotación, ya valoradas las pruebas y el título de ambas partes.*
- *De esa forma, concluyó que el artículo no es inconstitucional, puesto que no vulnera el derecho de audiencia del solicitante del amparo.*
- *Adicionalmente, el tribunal colegiado consideró que el artículo 1761 del código Civil para el Estado de Guanajuato persigue un fin constitucionalmente legítimo: la protección de los derechos de propiedad de los terceros adquirentes de buena fe a partir de la adquisición del titular registral, con la finalidad de garantizar la seguridad en el tráfico en el inmobiliario; de ahí que, se configuró que en caso de conflicto de dos títulos de propiedad, el juzgador*

debe concluir que tiene un mejor derecho el propietario que hubiese inscrito en primer lugar.

- *Señaló que ha sido criterio reiterado de este Alto Tribunal que los derechos de los terceros al amparo del registro, prevalecen sobre los derechos de la persona que obtiene la nulidad del título del enajenante; esto, ya que la legitimidad de la adquisición no emana del título anulado, sino de la fe pública registral cuando un tercero ignora el vicio de origen del título de su enajenante y adquiere mediante un acto oneroso.*
- *Sustentó sus consideraciones con los criterios de la Primera Sala del Alto Tribunal, de rubros: "**TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL**" y "**CAUSAHABIENCIA. NO EXISTE ENTRE QUIEN ADQUIERE UN DERECHO DE PROPIEDAD DEL TITULAR REGISTRAL Y LOS TITULARES REGISTRALES ANTERIORES AL VENDEDOR, SI SE TRATA DE COMPRAVENTAS DE EJECUCIÓN INSTANTÁNEA, SIN QUE ELLO IMPLIQUE QUE EL ADQUIRENTE SEA EN AUTOMÁTICO TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL**"; asimismo, transcribió las consideraciones que dieron origen a este último criterio.*

- *En seguida, el tribunal colegiado se avocó al estudio de los restantes conceptos de violación, puesto que subsistía el problema de legalidad, derivado de la doble venta hecha por el enajenante.*
- *Así, hizo notar que la sala responsable aplicó –en adición al artículo 1761 del código civil sustantivo–, los artículos 2500 y 2501. Al respecto, el tribunal colegiado confirmó la decisión de la responsable y determinó que el caso no se trató de contratos gratuitos o que se hubieren celebrado violando la ley, por lo que a los terceros no les podía parar perjuicio el hecho que los vendedores previos enajenaran en contravención a lo ordenado en el juicio de acción proforma tramitado por la actora con motivo de la venta principal.*
- *En primer lugar, el órgano de amparo señaló que es inatendible la tesis que invoca, de rubro: **"COMPRAVENTA, LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO NO CONSTITUYE UN ELEMENTO ESENCIAL DE VALIDEZ EN LOS CONTRATOS DE"**; esto, toda vez que al margen que la inscripción no constituye un elemento esencial de la compraventa, la legitimidad de la adquisición emana de la fe pública registral cuando existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el registro y se pretende oponer a terceros. Así, señaló que la prevalencia de derechos es el enfoque del que se parte para dilucidar el asunto.*
- *Dicho lo anterior, determinó que el tercer concepto de violación era **infundado**, ya que la sala sí tomó en cuenta el argumento de la parte quejosa mediante el cual expresó que el juez de primera*

instancia pasó desapercibido el lapso transcurrido entre la primera venta y la segunda; incluso, destacó que el inmueble se vendió luego de la primera realizada en beneficio de Arturo Origel Cerda.

- *No obstante, el tribunal colegiado puso de manifiesto que hubo ventas posteriores con una sucesión ininterrumpida de la que no se apreciaba vicio alguno, por lo que los dos últimos adquirentes debían considerarse terceros registrales de buena fe; por ello, aun cuando se admitiera que la venta de cosa ajena es nula, conforme al artículo 1765 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, la sala estaba obligada a considerar las reglas relativas al Registro Público para los adquirentes de buena fe, en el sentido de respetar su derecho de propiedad frente al primer comprador, siempre que estos no tuvieran conocimiento fehaciente de la primera venta.*
- *En cuanto a la aplicación del artículo 1760 del código civil multicitado, resolvió que no era aplicable al caso, ya que conforme al precepto, la condición para presumir que las enajenaciones a título oneroso son fraudulentas, es que se hagan por las personas contra quienes se pronunció una sentencia condenatoria; sin embargo, este supuesto estimó que el supuesto no podía hacerse extensivo a los terceros registrales de buena fe, porque la legitimidad de la adquisición no nace del título anulado, sino de la fe pública registral, del tracto sucesivo de las adquisiciones ni que haya elementos contundentes para afirmar que conocieron la venta primigenia.*
- *Ahora bien, por lo que hizo a la solicitud de atender las pruebas indirectas, el órgano de amparo determinó que el hecho que José Miguel Tafoya Romero sea hijo de José Miguel Tafoya Ravera y que éste conociera de la primera venta que realizó Ernestina Martinez Tafoya, no conllevó a que el primero tuviera inevitablemente conocimiento de esa venta aunque hubieren vivido juntos. Igualmente, advirtió que de la continuidad de las ventas no se desprendía vicio alguno, así como que la enajenación era onerosa.*
- *En cuanto a la presunción de mala fe por parte de José Guadalupe Conejo Sánchez, consideró que no se actualizaba por el hecho de que éste declarara que las acciones debían ejercerse vía penal por ser constitutivas de un delito y que existía evidencia que era titular del lote colindante del inmueble sujeto a litis; lo anterior, toda vez que a juicio del órgano de amparo tampoco constituían un indicio suficiente para demostrar que fehacientemente conoció la primera venta.*
- *Aunado a lo anterior, determinó que en la adquisición de José Guadalupe Conejo, no se le hizo saber de la primera venta ni tuvo otro momento para conocer que se había ordenado elevar a escritura pública el acto jurídico celebrado por Origel Cerda; incluso, al señalar las colindancias, nunca se hizo constar que el predio vecino fuera de Arturo Origel Cerda.*
- *En todo caso, advirtió que José Miguel Tafoya Ravera admitió*

*la existencia de la primera venta en la declaración que realizó dentro de la averiguación previa **********, no así los terceros adquirentes de buena fe. Por lo que estimó que la declaración no podía generar convicción para los adquirentes.*

- *Por ello, también declaró infundado el argumento mediante el cual la parte quejosa señaló que la sala no valoró todos los elementos de prueba para destacar la mala fe de los terceros. Así, precisó que además de tomar en cuenta los indicios mencionados, la sala se refirió a la prueba testimonial a cargo de ********** y a **********; sin embargo, puso de manifiesto que sus declaraciones no fortalecían los hechos narrados por la actora en el escrito original (ésta sólo fundó sus pretensiones con base en la nulidad de la segunda venta), aunado a que los testigos no dieron circunstancias de modo, tiempo y lugar.*
- *Luego, estimó inoperante el quinto concepto de violación, puesto que la parte quejosa no controvirtió la determinación de la sala respecto de la valoración de pruebas, sino que se limitó a afirmar que derivado de varias presunciones debió acreditarse la mala fe, así como que la sala dejó de valorar la testimonial a cargo de ********** y **********.*
- *Así, también consideró infundado el primer concepto de violación, relativo a la legitimación pasiva del Encargado del Registro Público de la Propiedad; lo anterior porque no habría agravio en perjuicio de la parte quejosa, pues ésta reconoció que los efectos son solamente para el caso que proceda su acción; de ahí que, estimara que la omisión de la sala responsable era irrelevante dado el resultado del fallo.*
- *Por otro lado, el órgano de amparo confirmó –al igual que la responsable– la validez de la compraventa que se hizo constar en la escritura pública ********** de dieciocho de junio de dos mil siete, pues las dos últimas ventas debían prevalecer con motivo de los terceros registrales de buena fe; esto, porque no existían datos que evidenciaran el conocimiento del juicio pro forma, los actos jurídicos fueron onerosos y porque se inscribieron en el Registro Público de la Propiedad, mientras que la parte quejosa no realizó inscripción alguna. Así, determinó que el origen ilícito de los contratos no tenía el alcance de afectar la titularidad de los adquirentes de las dos últimas ventas.*
- *Aunado a lo anterior, estimó infundado lo expuesto en los conceptos de violación cuarto y quinto en cuanto a que los demandados conocieron del juicio sobre acción pro forma, con motivo de su comparecencia en la averiguación previa. Para esto, confirmó las consideraciones mediante las cuales la sala responsable concluyó que le era imposible advertir alguna declaración de los terceros, por lo que no podía generarse eficacia probatoria plena de la mala fe.*

- *Posteriormente, el tribunal colegiado calificó de inoperantes los conceptos de violación séptimo y octavo. Al respecto, señaló que no pasaba inadvertido para la autoridad responsable que Ernestina Martínez Tafoya y José Miguel Tafoya Ravera conocían la situación legal del inmueble cuando celebraron la compraventa amparada en la escritura pública **********, pero que no se había declarado la nulidad del instrumento, motivo por el cual no era factible determinar una parte vencida respecto de esa particular prestación de nulidad.*
- *En cuanto a las costas de segunda instancia, el órgano colegiado confirmó la condena, toda vez que la responsable atendió a un sistema objetivo como la condena forzosa a la parte perdidosa, por prevalecer el hecho objetivo de la derrota; sin embargo, puso de manifiesto que la quejosa no presentó motivo de inconformidad en este sentido, sino que sólo solicitaba la modificación de la condena porque consideraba que sus conceptos de violación resultarían fundados.*
- *Finalmente, declaró sin materia el amparo adhesivo dado el estudio y sentido de la demanda principal.*

3.3. AGRAVIOS:

- ***Primero.*** *Indica que el tribunal colegiado precisó que los párrafos primero y tercero del artículo 1761, del Código Civil para el Estado de Guanajuato no admitían mayores ni diversas interpretaciones, ya que la voluntad del legislador local y el sentido del precepto era claro; sin embargo, se duele el órgano también fue incongruente, ya que determinó que el precepto no era inconstitucional aun cuando claramente se desprendía de su texto. Así, fue indebido que el órgano colegiado sustentara la constitucionalidad en el principio de la fe pública registral que beneficia al tercero adquirente de buena fe, regulado en los artículos 2500 y 2501 del código civil sustantivo local.*
- *No obstante, la recurrente difiere de la conclusión, toda vez que el artículo tildado de inconstitucional se encuentra en el Título Segundo "De la compraventa", Capítulo I "Disposiciones generales", dentro del Código Civil para el Estado de Guanajuato; así, estima la ubicación del artículo es relevante porque el precepto aplica como norma especial en los contratos de compraventa (en específico al supuesto de doble venta), y que dentro de esa sección el artículo no cuenta con excepciones, por lo que el juzgador debe aplicarlo en todos los supuestos y preferir la venta inscrita sin más consideración.*
- *En cambio, los artículos 2500 y 2501 del mismo código, con los que justifican la constitucionalidad del artículo impugnado, son disposiciones relativas a la fe pública registral y los terceros adquirentes de buena fe; sin embargo, estos se ubican en el Título*

Segundo "Del Registro Público", en el Capítulo II "De los títulos sujetos a registro y de los efectos legales del mismo".

- *Luego, indica que como los artículos se encuentran ubicados en distintas secciones del Código Civil para el Estado de Guanajuato, la aplicación del artículo 1671 es preferente atendiendo a la especialidad (caso de doble venta); mientras que los artículos 2500 y 2501 son generales y aplican a todos los actos o contratos que sean susceptibles de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.*
- *Asimismo, señala que los artículos 2500 y 2501 contienen excepciones (la buena fe registral no surte en los contratos gratuitos ni a los que se celebran o ejecuten violando una le prohibitiva o de interés público). No obstante, la recurrente aduce que esas excepciones no son aplicables al artículo 1761, ya que es de explorado derecho que la norma especial debe aplicarse antes que cualquier norma general; así, prosigue, si el artículo 1761 rige la doble venta y no contempla en sí mismo excepciones, entonces no cabe la interpretación hecha por el tribunal colegiado.*
- *Por lo anterior, estima que para el estudio de constitucionalidad, el artículo debió analizarse con base en el sentido literal del mismo y no atendiendo a una aplicación extensiva y supletoria de diversos dispositivos legales de carácter general.*
- *En consecuencia, insiste que el artículo 1761 no contempla excepción alguna, sino que de forma tajante ordena al juzgador que determine cuál compraventa debe prevalecer. En este aspecto, señala que es fundamental el vocablo "prevalecer", puesto que éste implica "perdurar" o "subsistir" y no "preferir" como lo indica indebidamente el órgano colegiado.*
- *Con lo anterior, a su juicio, el órgano de amparo pretendió sostener la constitucionalidad del precepto impugnado, mediante una armonización supletoria e incorrecta de los preceptos legales; sin embargo, los preceptos demuestran por sí mismos la inconstitucionalidad, ya que son incompatibles con las garantías de audiencia y debido proceso, así como los artículos 2500 y 2501 del Código Civil para el Estado de Guanajuato.*
- *Aduce que otro factor que debe tomarse en cuenta es que el artículo 2501 contempla el principio de buena fe registral, atendiendo a la persona del adquirente; en contraposición, el artículo 1761 lo hace atendiendo al título de propiedad en sí mismo y excluye las particularidades del sujeto adquirente, por lo que evidentemente no es aplicable.*
- *Por lo anterior, estima que también es incorrecta la decisión del tribunal colegiado porque era aplicable la jurisprudencia de rubro:* ***"COMPRAVENTA. LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO NO CONSTITUYE UN ELEMENTO ESENCIAL DE VALIDEZ EN LOS***

CONTRATOS DE”*. Esa tesis señala que la inscripción registral no es un elemento esencial de la compraventa, con base en el objeto regulado y a la naturaleza del contrato en sí mismo y no al sujeto adquirente (el cual pudiera o no asistirle el carácter de tercero registral de buena fe). De esta forma, expresa que el criterio es aplicable y evidencia la inconstitucionalidad por violar las garantías de audiencia y debido proceso previo al acto de privación del título de propiedad.*

- *Reitera que el artículo 1761 no admite excepciones y que constriñe al juzgador a aplicarlo sin excepción alguna a la luz del dispositivo legal de garantía de audiencia y debido proceso como una simple simulación.*
- *Insiste que los párrafos primero y tercero no dan cabida a que el juzgador, como operador jurídico, tenga la posibilidad de descartar lo que ahí se ordena, menos aplicando la norma general del artículo 2501. El multicitado artículo 1761 no contempla excepciones y el juzgador debe ajustarse al precepto legal sin que su literalidad permita dejar de aplicarlo, sin importar las pruebas que pudieran allegarse al juicio. Si el juzgador deja de aplicar la norma especial, incurriría de inmediato en la violación de una norma jurídica general, válida, positiva y vigente.*
- ***Segundo.*** *Se duele que el tribunal colegiado omitió el estudio de un argumento expuesto en el concepto de violación segundo, consistente en que el legislador local está asumiendo facultades materialmente jurisdiccionales.*
- *La omisión deja sin contestar el planteamiento relativo a que de acuerdo con la teoría de la clasificación de las facultades de una autoridad, atendiendo a los aspectos meramente formal y material, el congreso local tiene facultades para emitir las leyes; no obstante, con la redacción de los párrafos primero y tercero el legislador decide la prevalencia de los títulos de propiedad que materialmente corresponden a la autoridad jurisdiccional, ya que ésta es quien le corresponde la aplicación de la norma en los casos concretos.*
- *En caso de los actos privativos, debe emitir una sentencia en la que previamente se respete la garantía de audiencia y las formalidades esenciales del procedimiento.*
- *Así, argumenta que el legislador excede e invade las atribuciones jurisdiccionales al determinar fuera de juicio cuál es el título de compraventa que debe sustituir o perdurar, sin que exista excepción alguna y atendiendo exclusivamente al acto de inscripción del título mismo y no del sujeto que pudiera beneficiarse por el principio de buena fe registral.*

CUARTO. Requisitos indispensables para la procedencia del recurso. Una vez que se conocen las cuestiones que se estiman

necesarias para resolver el presente asunto, en primer término se debe establecer si el recurso de revisión que nos ocupa es o no procedente.

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

> "***Artículo. 107**.- Las controversias de que habla el artículo 103 de esta Constitución, con excepción de aquellas en materia electoral, se sujetarán a los procedimientos que determine la ley reglamentaria, de acuerdo con las bases siguientes:*
>
> *IX. En materia de amparo directo procede el recurso de revisión* ***en contra de las sentencias que resuelvan sobre la constitucionalidad de*** **normas generales,** ***establezcan la interpretación directa de un precepto de esta Constitución u omitan decidir sobre tales cuestiones cuando hubieren sido planteadas, siempre que fijen un criterio de importancia y trascendencia****, según lo disponga la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en cumplimiento de los acuerdos generales del Pleno.* ***La materia del recurso se limitará a la decisión de las cuestiones propiamente constitucionales, sin poder comprender otras;****"*

En la exposición de motivos de la reforma que dio origen a la redacción del artículo 107, fracción IX, de la Constitución Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el seis de junio de dos mil once, se señala que entre los objetivos de la reforma se persigue fortalecer y perfeccionar la estructura del Poder Judicial de la Federación y consolidar a su órgano superior: la Suprema Corte de Justicia de la Nación, como un tribunal garante de nuestra Constitución, a fin de que pueda concentrarse en la resolución de aquellos asuntos que revistan la mayor importancia y trascendencia para el ordenamiento jurídico nacional y del Estado Mexicano en su conjunto.[9]

---

[9] En la exposición de motivos mencionada se indica, entre otras cosas, lo siguiente:
"… Siendo la idea eje de la reforma, como lo afirma la exposición de motivos, la de perfeccionar a la Suprema Corte de Justicia de la Nación como supremo interprete de la Constitución y asignar a los Tribunales Colegiados el control total de la legalidad en el país.
Estas fueron las reformas que habilitaron y fueron el antecedente directo para la transformación estructural del Poder Judicial de la Federación efectuado en la reforma de diciembre de 1994, de donde resultó la organización competencial y estructural actual de los órganos que lo integran. Esta última reforma no es, entonces, una modificación aislada, sino una más en una línea continua y sistemática de modificaciones con las mismas ideas fundamentales que se fueron gestando desde la década de los cuarentas en nuestro país y que le ha permitido una

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

> ***"Artículo 81.*** *Procede el recurso de revisión:*
> *[…]*
> *II. En amparo directo, en contra de las sentencias que resuelvan sobre la constitucionalidad de normas generales que establezcan la interpretación directa de un precepto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos o de los derechos humanos establecidos en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, u omitan decidir sobre tales cuestiones cuando hubieren sido planteadas, siempre que fijen un criterio de importancia y trascendencia, según lo disponga la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en cumplimiento de acuerdos generales del pleno.*
>
> *La materia del recurso se limitará a la decisión de las cuestiones propiamente constitucionales, sin poder comprender otras."*

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

1. **Que exista un tema de naturaleza constitucional**. Se entenderá que éste existe cuando en la sentencia recurrida se haya hecho un pronunciamiento sobre la constitucionalidad o inconvencionalidad de una norma de carácter general, o se establezca la interpretación directa de un precepto constitucional o derecho humano establecido en algún tratado internacional de los que el Estado Mexicano sea parte; o que habiéndose planteado expresamente uno de esos temas en la demanda de amparo, el

---

constante evolución y perfeccionamiento de la estructura y función de los órganos integrantes del Poder Judicial de la Federación.
La reforma que aquí se presenta a los artículos 94 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se inscribe en esta lógica, la de fortalecer y perfeccionar la estructura del Poder Judicial de la Federación y consolidar a su órgano superior: La Suprema Corte de Justicia de la Nación, como un tribunal garante de nuestra Constitución que pueda concentrarse en la resolución de los asuntos de importancia y trascendencia para la totalidad del ordenamiento jurídico nacional y del estado mexicano en su conjunto.
Lo anterior claramente debe pasar por el fortalecimiento de los Tribunales Colegiados de Circuito y el reconocimiento de sus integrantes como conformadores de los criterios de interpretación de legalidad. Este fortalecimiento debe ser, además, consistente con las anteriores reformas y con las ideas que las sustentan para lograr una consolidación adecuada del sistema en su totalidad y no como soluciones parciales y aisladas que no son consistentes con la evolución del sistema judicial mexicano."

Tribunal Colegiado haya omitido pronunciarse al respecto, en el entendido de que se considerara que habrá omisión cuando la falta de pronunciamiento sobre el tema, derive de la calificativa de inoperancia, insuficiencia o ineficacia de los conceptos de violación efectuada por el Tribunal Colegiado[10]; y

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

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

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

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

QUINTO. Análisis de los requisitos de procedencia en el caso concreto. Atendiendo a los requisitos exigidos para la procedencia del

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

recurso de revisión, esta Primera Sala estima que el presente medio de impugnación es procedente, en razón de lo siguiente:

En primer lugar, es posible afirmar que existe una cuestión de constitucionalidad genuina con lo que se cumple con el **primer requisito para la procedencia del recurso**. Al respecto, se advierte que la parte quejosa hizo valer un planteamiento de constitucionalidad en el segundo concepto de violación; puso de manifiesto que introdujo una cuestión de constitucionalidad desde el escrito de apelación, pero que el estudio de la sala responsable fue deficiente, por lo que reiteraba sus argumentos para que se estudiaran en esa nueva instancia por el órgano jurisdiccional competente para ello.

Concretamente, la quejosa se dolió porque, a su juicio, los párrafos primero y tercero, del artículo 1761, del Código Civil para el Estado de Guanajuato, eran contrarios al segundo párrafo, del artículo 14, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; esto, ya que el legislador local establece un acto prohibitivo mediante el cual ordena al juzgador que determine cuál es el derecho de propiedad que debe prevalecer, aun cuando no se ha configurado la litis y con base en un elemento ajeno al contrato de compraventa (la inscripción registral), lo que –a su juicio– deriva en la violación de las formalidades esenciales del procedimiento como la garantía de audiencia.

Como consecuencia, el tribunal colegiado determinó que el estudio de la sala responsable no fue deficiente, pues consideró que realizó un control difuso adecuado, de conformidad con los criterios emitidos por la Segunda Sala de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Dicho lo anterior, al margen de lo resuelto por la responsable, se avocó y desestimó los argumentos restantes, mediante los cuales se

cuestionó la inconstitucionalidad del artículo 1761 por prever una garantía de audiencia simulada. Luego, en esta instancia, la recurrente impugnó la decisión del amparo en los agravios, puesto que expresó argumentos en contra del estudio, así como que el tribunal también fue omiso al estudiar la totalidad de sus argumentos en materia de constitucionalidad.

Ahora bien, esta Primera Sala estima que también se satisface el segundo requisito de procedencia, en tanto que no existe doctrina constitucional sobre el tema consistente en la constitucionalidad –a la luz del artículo 14 de la Constitución Federal– de un orden preferencial que determine la validez de las compraventas en caso que tengan por objeto un mismo inmueble; de ahí que, se estime que el presente recurso de revisión sería idóneo para fijar un criterio novedoso y relevante para el orden jurídico nacional.

SEXTO. Estudio de fondo. Previo al análisis de los agravios, resulta conveniente aclarar que, por razones prácticas, estos no se atenderán en el orden que fueron planteados.

Así, en el segundo agravio, la recurrente sostuvo que el tribunal colegiado omitió estudiar parte del segundo concepto de violación; esto, porque en parte argumentó que el legislador local asumió facultades materialmente jurisdiccionales y mediante el contenido del artículo 1761 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, determinó la forma en que deben prevalecer los títulos de propiedad, sin que esto se realice como legalmente debe acontecer: mediante la autoridad judicial, dentro de un juicio en el que se respete la garantía de audiencia y las formalidades esenciales del procedimiento, así como que concluya con una sentencia que decrete el acto privativo.

Al estudiar el segundo concepto de violación, el tribunal colegiado dividió el estudio del segundo concepto de violación en dos momentos: (i) por una parte, analizó si el control difuso realizado por la sala responsable fue acertado de conformidad con los agravios planteados en la apelación; (ii) por otra, procedió al examen de la inconstitucionalidad planteada vía de la demanda de amparo y acotó que la quejosa se dolió de la violación del artículo 14 constitucional, puesto que el artículo impugnado se traducía en una garantía de audiencia simulada.

Hecho lo anterior, el tribunal colegiado fijó el contenido del artículo impugnado y señaló que la configuración de prevalencia obedecía a la máxima “el que es primero en tiempo, es primero en derecho”.

Luego, estableció la distinción de los actos privativos y de molestia, de conformidad con el criterio de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, y consideró que para estudiar la constitucionalidad de un acto que vulnere el derecho de audiencia, debe cerciorarse si incide en algún derecho humano protegido en el artículo 14 constitucional (como es la propiedad, libertad, posesión, etc.) y si se respetaron las formalidades esenciales del procedimiento. Asimismo, retomó la tesis aislada de esta Primera Sala y desarrolló el contenido de los derechos de audiencia y debido proceso, protegidos en el artículo 14 de la Constitución Federal.

Sobre esa base, determinó que el artículo 1761, párrafos primero y tercero, del Código Civil para el Estado de Guanajuato, no vulneraba las formalidades esenciales del procedimiento, ya que respetaba tanto el derecho de audiencia como el debido proceso de la accionante; lo anterior, sin atender al sentido literal de la norma.

Para ello, indicó que no debía limitarse al texto del artículo 1761 del código multicitado y pensarse que el accionante no tiene la oportunidad

de demostrar que su título de propiedad debe prevalecer frente al de su contraparte; sino que debía atenderse a los artículos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, y sólo una vez realizadas las formalidades esenciales del procedimiento ahí previstas (incluyendo el ofrecimiento y desahogo de pruebas, así como la manifestar lo que su derecho convenga), es que el juzgador podrá determinar cuál título debe prevalecer.

Aunado a lo anterior, el tribunal colegiado determinó que el artículo impugnado persigue un fin constitucionalmente legítimo: la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario mediante la protección de los derechos de propiedad de los terceros adquirentes de buena fe que celebran el acto jurídico con el titular registral.

Con lo anterior, se evidencia que el órgano de amparo asumió que el artículo impugnado no violaba las garantías de audiencia porque para decidir la controversia, debía remitirse al Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato y seguir con las reglas previstas del juicio, de forma que el actor tuviera oportunidad para presentar pruebas que probaran su dicho, de conformidad con las formalidades esenciales del procedimiento y culminar la resolución; de ahí que, se evidencie que el estudio no se realizó en la forma que fue propuesta por la quejosa, es decir, que el Poder Legislativo del Estado de Guanajuato establece una solución que se determina en esa sede legislativa y el juicio implica una garantía de audiencia simulada, puesto que el juzgador está constreñido a preferir el título de propiedad inscrito.

Por consiguiente, resulta fundado el segundo agravio hecho valer por la recurrente, lo que obliga a esta Primera Sala a pronunciarse respecto del argumento hecho valer dentro del segundo concepto de violación de la demanda de amparo; en concreto, se trata del examen de

constitucionalidad del artículo 1761, párrafos primero y tercero, del Código Civil para el Estado de Guanajuato a la luz de la garantía de audiencia al establecer reglas que determinan la preferencia de distintas compraventas realizadas respecto de un mismo bien inmueble, aún y cuando el asunto no haya llegado a juicio.

Para dar respuesta a lo anterior es necesario formular algunas precisiones. Así, la Constitución, entendida como norma, tiene al menos tres funciones jurídicas, adicionales a su valor normativo inmediato y directo: (i) servir como presupuesto de todo el ordenamiento jurídico; (ii) determinar la pertenencia de las normas al propio ordenamiento; y (iii) establecer –junto a los derechos humanos reconocidos en tratados internacionales ratificados por el Estado mexicano– un parámetro de regularidad de los actos jurídicos en general.

Así, como presupuesto del ordenamiento jurídico, la Constitución prevé y fundamenta la existencia de una gran variedad de enunciados jurídicos, dentro de los cuales se encuentran principios y reglas que, aunque revisten distintas características, buscan en última instancia regular la conducta social de las personas. Sin profundizar en la descripción del universo de enunciados normativos que forman parte del ordenamiento jurídico mexicano, basta señalar que el poder constituyente confirió a los legisladores secundarios la facultad de emitir, entre otras normas, las reglas necesarias para regular los actos jurídicos de naturaleza civil que permitan evitar el surgimiento de los potenciales conflictos que podrían observarse de no existir dicha normatividad.

En este sentido, el legislador del Estado de Guanajuato estableció, frente a la posible existencia de múltiples compraventas respecto de un mismo bien inmueble, un sistema que establece niveles de prevalencia de validez de dichos actos jurídicos, atendiendo a dos criterios:

1) El primer criterio constituye una regla de publicidad y temporalidad, según la cual prevalece la compraventa que primero se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

2) El segundo criterio constituye una regla de temporalidad, según la cual, en caso de no haberse registrado ninguna de las compraventas, prevalecerá la que primero se haya celebrado.

De lo anterior se desprende que el legislador estableció supuestos o hipótesis, de aplicación subsidiaria entre ellas, que privilegian un cierto criterio para la determinación de la validez de una compraventa de un bien inmueble. El criterio que prevalece en primer lugar es el de la validez de las compraventas que primero se inscriban en el Registro Público de la Propiedad, toda vez que dicha inscripción brinda seguridad jurídica a los terceros adquirientes de buena fe, principio que a su vez se ha considerado fundamental para tutelar los derechos de los contratantes en este tipo de casos.

Así, la existencia de las reglas antes descritas pretende evitar juicios, y controversias en general, en casos de múltiples compraventas de un mismo bien inmueble. Aunado, el proceder del legislador obedece a una finalidad constitucionalmente legítima, consistente en la disminución de las controversias judiciales. Al respecto, el legislador secundario emitió un conjunto de reglas que pretenden solucionar conflictos surgidos de una realidad histórica en constante evolución, dentro de la cual se encuentran inmersos, entre un sinfín de controversias, las surgidas por las enajenaciones múltiples de un mismo bien.

Frente a la innegable realidad consistente en que existen vendedores que, indebidamente enajenan en más de una ocasión los bienes pertenecientes a su patrimonio, el legislador se vio en la necesidad

de regular los efectos jurídicos de dichas compraventas para reducir, en la mayor medida posible, las afectaciones que pudieren llegar a sufrir las personas involucradas en dichos actos jurídicos, cuando hubiesen actuado de buena fe. Es pertinente enfatizar que el hecho de establecer qué derecho debe prevalecer no excluye la posibilidad de intentar otras acciones civiles o penales en contra del vendedor que haya actuado indebidamente.

En relación con lo anterior, la existencia de reglas que prevean los resultados jurídicos institucionales surgidos como consecuencia de determinadas acciones o estados de cosas no sólo no resulta contraria a la Constitución, sino que es connatural a la existencia misma de un sistema jurídico. La existencia de normas jurídicas surge de la consideración, por parte de los órganos emitidos para crear normas, de que existen ciertas conductas deseables y correctas que deben regir el actuar de las personas en una sociedad, por lo que la emisión de las mismas busca reducir o eliminar los conflictos que necesariamente suscita la convivencia.

Pretender que las soluciones creadas por el legislador son inválidas por el simple hecho de haber sido creadas en sede legislativa y no haber sido consideradas válidas por un juez en un caso específico, equivaldría a declarar inválidas la mayoría de las reglas previstas el ordenamiento jurídico mexicano por el simple hecho de ser reglas jurídicas.

En el mismo sentido, esta Primera Sala destaca que la existencia de reglas jurídicas contribuye a la tutela de un valor jurídico que se ha considerado inmerso en la noción misma del Derecho y que se encuentra implícito en la Constitución Federal: el principio de seguridad jurídica.

La seguridad jurídica, como principio constitucional implícito, comprende dos facetas de gran importancia. Por un lado, exige la publicidad de las normas jurídicas para otorgar certeza a los gobernados respecto de la aplicación del derecho. Por otro lado, es considerada como el fundamento de aquellos derechos fundamentales que limitan el ejercicio del poder público mediante el establecimiento de garantías para la actuación de la autoridad, siempre que dicha actuación pueda afectar la esfera jurídica de los gobernados. En esta conceptualización subyace una noción de previsibilidad, tanto del derecho como de su aplicación, la cual permite a los gobernados conocer cuáles son las reglas a las que deben ceñir su conducta y cuáles son aquéllas que indefectiblemente deben respetar las autoridades.

En el presente caso, el artículo 1761, párrafos primero y tercero, del Código Civil para el Estado de Guanajuato constituye una regla jurídica que contiene determinados criterios orientados a evitar y, en su caso, solucionar los conflictos derivados de las compraventas múltiples respecto de un mismo bien. Para la emisión de estos criterios como reglas jurídicas, el legislador valoró los intereses en potencial conflicto y llevó a cabo una ponderación en abstracto de los mismos, cuyo resultado fue la determinación de un sistema de prevalencias que se entendió como la mejor forma de proteger los derechos fundamentales y patrimoniales involucrados.

Adicionalmente, una vez establecidas dichas reglas en el Código Civil, su publicación permite a los destinatarios de las normas encausar sus actos a través de las vías legalmente previstas para asegurar la obtención del efecto jurídico esperado o, en su caso, asumir el riesgo de no atender a esos cauces con la posibilidad eventual de no alcanzar el efecto jurídico deseado.

Lo anterior evidencia que el legislador secundario no estableció estos criterios como simples razones autoritativas, de modo que las reglas antes mencionadas no existen solamente porque el legislador secundario así lo quiso, sino que se fundamentan en la necesidad de tutelar los derechos de los contratantes de buena fe, protección que, a su vez, se apoya en los principios que rigen al Registro Público de la Propiedad, los cuales buscan tutelar el mencionado principio de seguridad jurídica, especialmente en cuanto a su relación con el derecho de las personas a celebrar actos jurídicos.

Es importante destacar que la existencia de reglas jurídicas que prevén ciertas consecuencias o resultados institucionales no impide, de ninguna manera, acceder a un juicio en el que se cuestione si efectivamente se actualizaron los supuestos previstos como hipótesis de dichas reglas o en el que incluso se impugne la validez de las mismas; lo importante será, en el último caso, que los argumentos dirigidos a cuestionar la regularidad constitucional de la norma conlleven a verdaderos planteamientos sobre su validez y no sólo señalarla como inconstitucional por ser una regla jurídica emitida por la autoridad competente para ello.

Similares consideraciones sostuvo esta Primera Sala de la Justicia de la Nación al resolver el amparo directo en revisión 3663/2012, en sesión de veintisiete de febrero de dos mil trece, por unanimidad de cinco votos.

Por lo expuesto, es evidente que deben distinguirse dos cuestiones: (i) que el legislador establece reglas jurídicas y les atribuye determinadas consecuencias que atienden a la realidad social; y (ii) si surge un conflicto respecto de la actualización o no del supuesto, es posible cuestionarse y debe dirimirse en la vía jurisdiccional con la autoridad legalmente competente para ello. De esta forma, la actuación del legislador termina

cuando agota las facultades que le fueron conferidas en el proceso legislativo, y en un momento diferente y posterior, el juzgador deberá determinar si el supuesto normativo que estableció el legislador, se actualiza o no en el caso concreto.

En este orden de ideas, si bien es cierto que el juzgador debe decidir la litis conforme a derecho y debe atender los supuestos normativos que configure el legislador, esto no implica –en contravención a lo que afirma la recurrente– que deba aplicarse sin mayor reflexión; por el contrario, el juzgador deberá decidir si aplica o no el supuesto normativo a través de un procedimiento jurisdiccional, en estricto apego a sus facultades y siguiendo las garantías del debido proceso.

Aunado a lo anterior, debe decirse que dentro de las garantías del debido proceso, existe un *"núcleo duro"*, que debe observarse inexcusablemente en todo procedimiento jurisdiccional[11]. Así, en cuanto al *"núcleo duro"*, las garantías del debido proceso que aplican a cualquier procedimiento de naturaleza jurisdiccional son las que esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha identificado como formalidades esenciales del procedimiento, cuyo conjunto integra la *"garantía de audiencia"*, las cuales permiten que los gobernados ejerzan sus defensas antes de que las autoridades modifiquen su esfera jurídica definitivamente.

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

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

PRIVATIVO"[12], sostuvo que las formalidades esenciales del procedimiento son: (i) la notificación del inicio del procedimiento; **(ii) la oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas en que se finque la defensa; (iii) la oportunidad de alegar**; y, (iv) una resolución que dirima las cuestiones debatidas.

De ello se sigue que, el precepto no transgrede la garantía de audiencia, que conforma el derecho de debido proceso; en tanto que la controversia no se resuelve en la sede legislativa ni constriñe al juzgador a que aplique el supuesto normativo indistintamente. En consecuencia, la parte del segundo concepto de violación cuyo estudio fue omiso por parte del tribunal colegiado de circuito, resulta infundado.

Ahora bien, por lo que hace al agravio primero, la recurrente difiere de las razones por las cuales el tribunal colegiado determinó que el artículo 1761, párrafos primero y tercero, es constitucional; así, señala que no es posible acudir a los artículos 2500 y 2501 del Código Civil para el Estado de Guanajuato –que contiene el principio de buena fe registral, la figura del tercero adquirente de buena fe y las excepciones a los beneficios de esta figura–, puesto no son supletorios al artículo tildado de inconstitucional.

Además considera que la voluntad del legislador fue clara, por lo que legalmente debía atenderse al sentido literal de la norma; de ahí que, atendiendo a la interpretación literal, estima evidente la inconstitucionalidad del artículo 1761, párrafos primero y tercero, pues –a su juicio– se establece que basta la existencia de un título registral para que se decida la controversia y con ello se viole su garantía de audiencia.

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

Esta Primera Sala considera que el agravio deviene inoperante, toda vez que parte de una falsa premisa. Es aplicable, por lo que se comparte, la jurisprudencia sustentada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, de rubro: ***"AGRAVIOS INOPERANTES. LO SON AQUELLOS QUE SE SUSTENTAN EN PREMISAS FALSAS"***[13].

Así, el tribunal colegiado no sustentó la constitucionalidad del artículo 1761, señalando que éste admitía las mismas excepciones que los terceros adquirentes de buena fe (actos gratuitos o actos y contratos ejecutados o celebrados en contravención de normas prohibitivas), como se aprecia a continuación:

> *"En el caso a estudio, si bien el primer y tercer párrafos del artículo 1761 del Código Civil para el Estado de Guanajuato establecen que si un mismo inmueble fuere vendido por el mismo vendedor o diversa persona, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, la primera en su fecha; lo cierto es que* ***no por ello vulnera las formalidades esenciales del procedimiento, pues respeta tanto el derecho de audiencia como el derecho al debido proceso del accionante****.*
>
> *Esto es así, pues si bien la mencionada disposición legal faculta al juzgador de instancia a darle preferencia a la escritura de la compraventa de un inmueble que primero se hubiese registrado en el Registro Público de la Propiedad, frente a las posteriores no inscritas en esa dependencia,* ***no debe interpretarse literalmente, esto es, que el juzgador deberá darle preferencia a la escritura que se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad frente a las no inscritas****,* ***sin que el accionante tenga la oportunidad de demostrar que su escritura de propiedad debe prevalecer frente a la de su contraparte****.*
>
> *Así es, una lectura aislada del artículo tildado de inconstitucional podría llevar a la conclusión errónea de que en todo conflicto en el que cuestione la eficacia y validez de una escritura, el Juzgador irremediablemente tendría que considerar y darle prevalencia a la escritura que se inscribe primero, sin que el actor que cuestiona el documento hubiese tenido la oportunidad de demostrar que su título de propiedad acredita su mejor derecho que el de su contraparte en un juicio contradictorio que se siga*

[13] "*Los agravios cuya construcción parte de premisas falsas son inoperantes, ya que a ningún fin práctico conduciría su análisis y calificación, pues al partir de una suposición que no resultó verdadera, su conclusión resulta ineficaz para obtener la revocación de la sentencia recurrida*". Décima Época, Registro: 2001825, Segunda Sala, Jurisprudencia, Visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 3, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 108/2012 (10a.), Página: 1326.

con las formalidades esenciales previstas en las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato.

Los derechos humanos de audiencia y debido proceso permiten al ciudadano en contra del que se intenta una acción, defenderse y oponerse a la misma, presentando pruebas y alegatos en contra de las pretensiones del enjuiciante; al mismo tiempo, también permiten que el actor tenga un acceso a la justicia real, material y sin traba alguna, para que esté en condiciones de acreditar el derecho que reivindica o cuyo reconocimiento solicita en su favor en el escrito inicial de demanda, ofreciendo las pruebas que considere pertinentes para ello en condiciones de igualdad procesal y una vez desarrollado el proceso con la formalidades esenciales, se pronuncie un fallo en el que dirima las pretensiones de las partes en relación con el mejor derecho de propiedad de las mismas, en función de los títulos que al efecto ofrezca ante el juzgador para tal efecto.

Los artículos 331, 338, 346 a 353, así como 354 a 358, todos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato*, regulan y establecen los requisitos que debe contener la demanda y los documentos que el actor debe exhibir para acreditar sus pretensiones; el término para contestar la demanda o la reconvención, en su caso, así como la forma en que se recibirán las pruebas; el desarrollo para el desahogo de la audiencia final de juicio, así como los requisitos que debe contener la sentencia que se dicte en el juicio ordinario.* ***Y sólo una vez que se realicen las indicadas formalidades esenciales del procedimiento y se desahoguen las pruebas que el actor hubiese ofrecido para acreditar su acción, el juzgador de instancia en la sentencia que pronuncie determinará cuál escritura deberá prevalecer en la controversia****.*

De ese modo, si en el juicio contradictorio el Juzgador de instancia, ***una vez que considera que las pruebas ofrecidas y el título de propiedad del actor no demuestran que el actor tenga un mejor derecho de propiedad frente al título de propiedad de su contraparte, por virtud de que el de ésta se inscribió primero en el Registro Público de la Propiedad****, podrá determinar* ***la venta que prevalezca en función de su anotación en la dependencia administrativa****, esto es,* ***una vez que se hubiesen respetado los derechos humanos de audiencia y de debido proceso de la parte actora en el juicio ordinario****, como en el caso sucedió con la sucesión ahora quejosa.*

Es por las consideraciones expuestas que el precepto tildado de inconstitucional no vulnera el derecho de audiencia de la solicitante del amparo.

Además, este Tribunal Colegiado considera que el artículo 1761 del Código Civil para el Estado de Guanajuato persigue un fin constitucionalmente legítimo, como es la protección de los derechos de propiedad de los terceros adquirentes de buena fe que adquieren un bien inmueble del titular registral, con la finalidad de garantizar la seguridad en el tráfico inmobiliario. Por esa razón, cuando se presenta un conflicto y existan dos títulos de propiedad el Juzgador debe considerar que tiene mejor derecho sobre la finca el propietario que hubiese inscrito primeramente la venta a través de la cual adquirió el dominio del inmueble.

> *Máxime que ha sido criterio reiterado de nuestro más alto Tribunal de Justicia del País que los derechos del tercero que adquiere la garantía del registro, prevalecen sobre los derechos de la persona que obtiene la nulidad del título del enajenante, porque la legitimidad de tal adquisición ya no emana del título anulado, si no de la fe pública registral, cuando el tercero ignora el vicio origen del título de su enajenante y adquiere a través de un acto oneroso, no gratuito".*

De la transcripción anterior, se advierte que en realidad, el tribunal colegiado determinó que no debía atenderse al sentido literal del artículo tildado de inconstitucionalidad porque implicaría que el juzgador prefiriera una escritura que se haya inscrito en el Registro Público, sin que la contraparte tuviera la oportunidad de demostrar que su título de propiedad debía prevalecer; por ello, determinó que aun cuando se estableciera esa regla, por tratarse de un juicio contradictorio, el juzgador debe seguir las formalidades esenciales del procedimiento contenidas en los artículos 331, 338, 346 a 353, así como 354 a 358, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato.

Aunado, señaló que sólo cuando se valoren las pruebas ofrecidas y desahogadas y con esto se demuestre que no se tiene un mejor derecho de propiedad frente al título que se inscribió primero en el Registro Público de Propiedad, entonces el juez concluirá que prevalece la venta en función de su anotación en la dependencia administrativa.

En este sentido, se estima que la constitucionalidad de los párrafos primero y tercero, del artículo 1761, del Código Civil para el Estado de Guanajuato, no se justificó al "subsanar la laguna" con las excepciones de los terceros adquirentes de buena fe; se insiste, el tribunal colegiado determinó que, a la luz del derecho humano al debido proceso y la garantía de audiencia, el precepto no tenía el alcance de anular la oportunidad para demostrar que existe un mejor título de propiedad que el inscrito, por lo que al encontrarse en un juicio contradictorio, tendría que respetarse las leyes procesales aplicables que contemplan la garantía de audiencia.

De esta forma, el precepto es constitucional, toda vez que no autoriza al juzgador para que deje de observar las leyes procesales y le niegue la oportunidad de controvertir el título registrado; luego, las excepciones a los terceros adquirentes de buena fe, son una de las muchas formas en que se puede controvertir un título registrado, sin que pueda admitirse que la oportunidad para ofrecer y desahogar pruebas, así como la de presentar alegatos, sólo pueda acontecer en esos supuestos.

En relatadas condiciones, al haberse desestimado los agravios, lo procedente es confirmar la sentencia impugnada que niega el amparo a la recurrente.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

PRIMERO. En la materia de la revisión competencia de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se confirma la sentencia recurrida.

SEGUNDO. La justicia de la Unión no ampara ni protege a **KATYA ORIGEL GIL O KATIA ORIGEL GIL** **como albacea de la sucesión testamentaria a bienes de** **ARTURO ORIGEL CERDA**, contra del acto que reclamó de la Séptima Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Guanajuato, consistente en la ejecutoria de veintiocho de agosto de dos mil diecisiete, dictada en el toca civil **********.

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

En términos de lo previsto en los artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; 110 y 113 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; y el Acuerdo General 11/2017, del

Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado el dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete en el Diario Oficial de la Federación, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial que se encuentra en esos supuestos normativos.