

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN:
2892/2021
QUEJOSA: *****
RECURRENTE: *** (TERCERO**
INTERESADO)

VISTO BUENO
SR. MINISTRO

MINISTRO PONENTE: JORGE MARIO PARDO REBOLLEDO
SECRETARIA: CLAUDIA LISSETTE MONTAÑO MENDOZA

Ciudad de México. Acuerdo de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en sesión correspondiente al día **** de **** de dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver, los autos del expediente **2892/2021**, relativos al amparo directo en revisión interpuesto por *********, contra la sentencia definitiva de tres de mayo de dos mil veintiuno, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, en el amparo directo *********, en la que se señaló como acto reclamado la sentencia de nueve de enero de dos mil veinte, dictada por la Cuarta Sala del Supremo Tribunal de Justicia, del Estado, Jalisco, en el toca de apelación ********* y su ejecución, que modificó la sentencia de primer grado (para en su lugar declarar parcialmente demostrada la acción ejercida) emitida en el juicio civil ordinario ********* del índice del Juzgado Segundo de lo Civil del Sexto Partido Judicial, con sede en Ocotlán, Jalisco, derivado del recurso de apelación interpuesto por *********; y,

[...]

1. **OCTAVO.- Estudio de fondo del asunto.** Ahora bien, esta Primera Sala estima que los agravios son infundados.

2. En principio, debe decirse que como se sintetizó en el considerando que precede, el recurrente aduce: 1. Que el tribunal colegiado llevó a cabo una incorrecta interpretación del segundo párrafo del artículo 1255 del Código Civil del Estado de Jalisco, en virtud de que la figura la buena fe, tiene por objeto proteger a quien adquiere de la persona que aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad, por lo que la excepción en ese párrafo establecida, en el sentido de que lo dispuesto en ese artículo no se aplicará a los contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público ocurra, se refiere a que dicha irregularidad ocurra en el acto al que comparece el tercero de buena fe, no así al que sirva de antecedente a su propiedad, como sucedió en el particular, por lo que si sobre su actuar no existe reproche, era improcedente que la nulidad del acto de su antecesor trascendiera en su perjuicio.

3. Y, 2. Que el artículo 1255 del Código Civil del Estado de Jalisco, es inconstitucional porque contraviene sus derechos humanos de propiedad, posesión, seguridad y certeza jurídicas, contemplados en los artículos 1, 14, 16 y 17, de la Constitución Federal, en virtud de que existe un error de configuración, ya que el primer párrafo protege la figura del tercero de buena fe, mientras que el diverso segundo la destruye, existiendo así una antinomia o incongruencia, ya que no puede haber tercer comprador de buena fe sin que exista una anomalía previa; de ahí que, si respecto del acto de quien comparece como tercero, no existe más reclamo que la falta de derecho de quien le vende, su protección debe subsistir, por haber celebrado con quien aparecía como registralmente legitimado, pues de lo contrario se anulan los principios registrales de certeza y la buena fe, en franca transgresión de sus garantías anotadas.

4. En ese sentido, se procederá al análisis de los agravios en su orden, aclarando que si bien el primero alude a la interpretación que del precepto en cita llevó a cabo el tribunal colegiado; lo cierto es que la misma no es una cuestión meramente de legalidad, sino que influye o incide de manera directa en el tema de constitucionalidad¹, ya que sólo a partir de lo correcto o incorrecto de esa interpretación, quedará claro el sentido del artículo cuya inconstitucionalidad es el objeto del presente recurso.
5. Para iniciar el estudio correspondiente, es necesario traer al contexto el contenido de la norma a estudiar, esto es, del ordinal 1255 del Código Civil del Estado de Jalisco, que versa:

“Artículo 1255. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el

¹ Sirve de apoyo en lo conducente la jurisprudencia 1a./J. 44/2016 (10a.), sustentada por esta Primera Sala, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, libro 34, septiembre de 2016, tomo I, registro digital 2012601, página 296.

“AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN. SON INOPERANTES LOS AGRAVIOS QUE SE LIMITAN A EXPONER LA INDEBIDA APLICACIÓN DE UN ARTÍCULO DE LA LEY DE AMPARO, SIN APORTAR ARGUMENTOS PARA DEMOSTRAR SU INCONSTITUCIONALIDAD. De conformidad con los artículos 107, fracción IX, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 81, fracción II, de la Ley de Amparo, es necesario que exista una cuestión propiamente constitucional para que sea procedente el recurso de revisión en amparo directo. Así, de manera excepcional, esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que las partes están legitimadas para plantear la inconstitucionalidad de las disposiciones de la Ley de Amparo que regulan la actuación de los órganos jurisdiccionales que conocen del juicio de garantías, para lo cual deben cumplirse tres requisitos: i) la emisión de autos o resoluciones concretas de los órganos que conozcan del juicio de amparo; ii) la impugnación de normas de la Ley de Amparo cuya aplicación se actualice efectivamente dentro de los asuntos de la competencia de los órganos jurisdiccionales que conocen del juicio de amparo, y que trasciendan al sentido de la decisión adoptada; y iii) la existencia de un recurso procedente contra el acto de aplicación de las normas de la Ley de Amparo tildadas de inconstitucionales, en el cual pueda analizarse tanto la legalidad de su acto de aplicación, como la regularidad constitucional de esas normas, en su caso. Aunado al cumplimiento de estos requisitos, para que sea procedente el recurso de revisión en amparo directo, es necesario que se formulen argumentos en los que se pretenda demostrar la transgresión de algún precepto de la Ley de Amparo a la Constitución, por lo que si se trata de argumentos en los que se hacen valer condiciones de aplicación o interpretación del precepto, no puede considerarse actualizada la procedencia excepcional del referido recurso de revisión; salvo que dicha interpretación incida o influya de manera directa en el tema de constitucionalidad”.

Registro Público de la Propiedad aparezcan con derechos para ello, no se invalidarán en cuanto a tercero de buena fe, una vez registrados, aunque después se anulen o se resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

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

6. En el primer párrafo del precepto, se establece la figura conocida como tercero adquirente de buena fe, y se prevé que si un tercero adquirente de buena fe hace constar su titularidad respecto de un derecho en el Registro Público de la Propiedad, seguirá siendo válido aun cuando posteriormente se anule o resuelva el derecho del enajenante o titulares anteriores a éste (I) en virtud de título no inscrito aun siendo válido; o (II) por causas que no resulten claramente del registro.
7. Resulta ilustrativo señalar que al resolver la contradicción de tesis 160/2013², esta Primera Sala señaló que para tener el carácter de tercero de buena fe y, por ende, el beneficio de la legitimación registral, es necesario cumplir con los siguientes requisitos:
 - La persona haya adquirido un derecho real sobre el bien inmueble de que se trate de quien aparece como titular registral, por virtud de un acto jurídico que se presuma válido al momento de la adquisición o de una resolución judicial;

² Resuelta el diecinueve de junio de dos mil trece, por mayoría de cuatro votos de los señores Ministros: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Presidente y Ponente Jorge Mario Pardo Rebolledo, en cuanto a la competencia legal de esta Primera Sala en contra del emitido por el Ministro José Ramón Cossío Díaz y por unanimidad de votos en cuanto al fondo del asunto.

- Que el derecho real adquirido a su vez haya sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad a favor del tercero adquirente;
 - Que la adquisición sea a título oneroso, entendiendo por tal, que debe existir una proporción razonable entre el valor de la cosa y el precio pagado; y
 - Que los vicios del título del vendedor no se desprendan claramente del Registro Público de la Propiedad y no haya indicios suficientes de su conocimiento por parte del tercero.
8. Siguiendo así con el análisis del precepto que nos ocupa, se advierte que en el segundo párrafo establece un caso de excepción a la protección registral que no alcanza al último adquirente, aunque cumpla con los requisitos para ser considerado de buena fe, en el caso que su adquisición se haga violando disposiciones prohibitivas o de interés público, es decir, que el acto que sirve de antecedente para la inscripción del último titular esté viciado de nulidad absoluta.
9. Así, el legislador establece dos categorías de sujetos: (I) los adquirentes que cumplen con los requisitos para ser terceros de buena fe cuyo acto de adquisición no fue contrario a las disposiciones prohibitivas o de orden público; y (II) los adquirentes que cumplen con los requisitos para ser terceros de buena fe cuya adquisición fue contraria a las disposiciones prohibitivas o de orden público, por el vicio de nulidad de que adolece el acto que sirvió de antecedente a la inscripción del último titular.
10. Por tanto, se advierte que el legislador decidió excluir del beneficio de legitimidad registral a los adquirentes a partir de la eficacia de sus

actos, es decir, si están viciados por contravenir normas prohibitivas o de interés público. Al respecto, no debe pasar inadvertido que los actos celebrados en contravención de este tipo de normas, en realidad se encuentran afectados de nulidad absoluta, ya que transgreden el interés general. Tal como lo establece la jurisprudencia 1a./J. 57/2011, sustentada por esta Primera Sala, de rubro: **“NULIDAD ABSOLUTA. PUEDE EJERCER LA ACCIÓN RELATIVA TODO AQUEL QUE CUENTE CON INTERÉS JURÍDICO Y DE ELLA SE PUEDE PREVALER TODO INTERESADO UNA VEZ DECRETADA POR AUTORIDAD JUDICIAL, CONFORME AL ARTÍCULO 2226 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL”**³.

11. Lo anterior, evidencia que no asiste razón al recurrente cuando asegura que la interpretación hecha por el tribunal colegiado es incorrecta, porque lo dispuesto en el precepto de mérito relativo a que: *“el acto o contrato se ejecute u otorgue violando una ley prohibitiva o de interés público”*, debe entenderse referido a que la

³ Publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, tomo XXXIV, septiembre de 2011, registro digital 161036, página 828, que versa:

“NULIDAD ABSOLUTA. PUEDE EJERCER LA ACCIÓN RELATIVA TODO AQUEL QUE CUENTE CON INTERÉS JURÍDICO Y DE ELLA SE PUEDE PREVALER TODO INTERESADO UNA VEZ DECRETADA POR AUTORIDAD JUDICIAL, CONFORME AL ARTÍCULO 2226 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL”. Si bien el citado precepto establece que todo interesado se puede prevaler de la nulidad absoluta y que ésta se actualiza como la sanción máxima que el legislador impone a los actos jurídicos imperfectos, debe interpretarse que dicha facultad le corresponde a aquel que tenga interés jurídico para demandar la nulidad absoluta de un acto y no sólo por las partes intervinientes en él. **Ello en atención a que la nulidad absoluta se actualiza cuando la trascendencia del vicio que la provoca es de tal entidad que afecta el interés general, por ser contrario a una ley prohibitiva o de orden público.** En consecuencia, si la nulidad absoluta puede ser solicitada ante autoridad judicial únicamente por persona que cuente con interés jurídico, luego entonces, cualquier interesado se puede prevaler de ella hasta la declaratoria judicial en términos del artículo en comento, pues prevaler significa “valerse o servirse de una cosa”. Así, al sustituir el vocablo de referencia por su significado, debe entenderse que el precepto legal en cita dispone que de los efectos de la nulidad absoluta puede valerse o servirse todo interesado, una vez decretada por autoridad judicial”.

transgresión se actualice en el acto que comparece el tercero, no en los antecedentes como ocurrió en el particular.

12. Y que si en el caso no existe acto que reprocharle a él, no debió considerarse que su acto se celebró violando una ley prohibitiva o de interés público como lo establece el segundo párrafo del artículo 1255 del código sustantivo en comento.
13. Ello es así, porque el precepto establece que el acto o contrato que se otorgue o celebre por personas que aparezcan con derechos en el registro y el tercero de buena fe, estarán protegidos, frente a personas que pudieran haber adquirido con anterioridad derechos reales no inscritos sobre el mismo inmueble; salvo que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público, lo que ocurre por ejemplo, cuando el vendedor sustenta su derecho en un acto jurídico en el que no hubo consentimiento de quien a su vez le vendía (dueño original) circunstancia que genera la nulidad absoluta del acto, lo que si bien no es atribuible al comprador de buena fe, implica que el acto celebrado con éste, resulte en contravención a leyes prohibitivas (venta de una cosa ajena); alcanzando la nulidad del acto jurídico del antecesor la de los actos posteriores emitidos con sustento en aquél.
14. De tal manera que si la venta celebrada con el tercero de buena fe, se encuentra sustentada en un documento apócrifo de su vendedor, aun cuando no exista prueba de que ese tercero comprador conocía el vicio del título de su vendedor, al estar el mismo fundado en un hecho calificado de ilegal, debe estimarse actualizado el supuesto de excepción que impacta al tercero de buena fe, previsto en el segundo

párrafo del precepto en estudio, esto es, la existencia de un acto celebrado en violación a una ley prohibitiva, pues la compra del terreno encuentra sustento en un documento afectado de nulidad, por lo que el acto celebrado por ese tercero viola una ley prohibitiva, aun cuando desconozca el vicio.

15. Así, precisado el alcance del artículo 1255 del Código Civil del Estado de Jalisco, se procede al estudio de su constitucionalidad a fin de verificar si resulta o no violatorio de las garantías de propiedad, posesión, legalidad y certeza jurídicas, consagradas en los artículos 1, 14, 16 y 17, constitucionales, para lo cual se verificará si la medida legislativa supera o no el test de proporcionalidad, en términos de lo establecido en la tesis 1a. CCLXIII/2016 (10a.), sustentada por esta Primera Sala, de rubro: **“TEST DE PROPORCIONALIDAD. METODOLOGÍA PARA ANALIZAR MEDIDAS LEGISLATIVAS QUE INTERVENGAN CON UN DERECHO FUNDAMENTAL”**⁴.

⁴ Publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, libro 36, noviembre de 2016, tomo II, materia constitucional, página 915, registro digital 2013156, que versa: **“TEST DE PROPORCIONALIDAD. METODOLOGÍA PARA ANALIZAR MEDIDAS LEGISLATIVAS QUE INTERVENGAN CON UN DERECHO FUNDAMENTAL. El examen de la constitucionalidad de una medida legislativa debe realizarse a través de un análisis en dos etapas. En una primera etapa, debe determinarse si la norma impugnada incide en el alcance o contenido inicial del derecho en cuestión. Dicho en otros términos, debe establecerse si la medida legislativa impugnada efectivamente limita al derecho fundamental. De esta manera, en esta primera fase corresponde precisar cuáles son las conductas cubiertas prima facie o inicialmente por el derecho. Una vez hecho lo anterior, debe decidirse si la norma impugnada tiene algún efecto sobre dicha conducta; esto es, si incide en el ámbito de protección prima facie del derecho aludido. Si la conclusión es negativa, el examen debe terminar en esta etapa con la declaración de que la medida legislativa impugnada es constitucional. En cambio, si la conclusión es positiva, debe pasarse a otro nivel de análisis. En esta segunda fase, debe examinarse si en el caso concreto existe una justificación constitucional para que la medida legislativa reduzca o limite la extensión de la protección que otorga inicialmente el derecho. Al respecto, es necesario tener presente que los derechos y sus respectivos límites operan como principios, de tal manera que las relaciones entre el derecho y sus límites encierran una colisión que debe resolverse con ayuda de un método específico denominado test de proporcionalidad. En este orden de ideas, para que las intervenciones que se realizan a algún derecho fundamental sean constitucionales debe corroborarse lo siguiente: (i) que la intervención legislativa persiga un fin constitucionalmente válido; (ii) que la medida resulte idónea para satisfacer en alguna medida su propósito constitucional; (iii) que no existan medidas alternativas igualmente idóneas para lograr dicho fin, pero menos lesivas para el derecho fundamental; y, (iv) que el grado de realización del fin perseguido sea mayor al grado de afectación provocado al derecho fundamental por la medida impugnada. En este contexto, si la medida legislativa no supera el test de proporcionalidad, el**

16. Al respecto, conviene retomar las consideraciones que esta Primera Sala expresó al resolver el amparo directo en revisión 2555/2018⁵.

En este asunto se estudió la proporcionalidad del artículo 2882 del Código Civil del Estado de Guerrero⁶, pues se alegó que la medida (establecer que la venta de cosa ajena por doble venta constituía un acto contrario a la ley que y no debía protegerse la adquisición del tercero adquirente de buena fe, aunque el ilícito sólo fuera atribuible al otorgante) era contraria a la seguridad jurídica y propiedad.

17. Luego de explicar la metodología del test de proporcionalidad, a que alude la tesis citada en párrafos precedentes, se estableció que la limitante a la buena fe registral del tercero adquirente sólo determina los efectos de la compraventa de bienes inmuebles, pero no puede entenderse como una restricción o modificación al derecho humano de propiedad, de forma que no se alteran los elementos que lo conforman, los bienes sobre los cuales puede recaer, su relación con

derecho fundamental preservará su contenido inicial o prima facie. En cambio, si la ley que limita al derecho se encuentra justificada a la luz del test de proporcionalidad, el contenido definitivo o resultante del derecho será más reducido que el contenido inicial del mismo”.

Amparo en revisión 237/2014. Josefina Ricaño Bandala y otros. 4 de noviembre de 2015. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, quien formuló voto concurrente, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, quien formuló voto concurrente. Disidente: Jorge Mario Pardo Rebolledo, quien formuló voto particular (al considerar la existencia de un obstáculo previo que impedía iniciar el estudio de fondo del caso, y que debió ser objeto de análisis en el apartado de procedencia). Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretarios: Arturo Bárcena Zubieta y Ana María Ibarra Olguín.

⁵ Fallado el cinco de diciembre de dos mil dieciocho, por unanimidad de cuatro votos de los Señores Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Norma Lucía Piña Hernández.

⁶ “Artículo 2882. El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resultare claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley”.

Precepto que en esencia contiene la prerrogativa y excepción similares a las establecidas en el artículo 1255 del Código Civil del Estado de Jalisco, aun cuando este último especifica “ley prohibitiva o de interés público”, mientras que el diverso 2882 del Código Civil del Estado de Guerrero, alude a la violación de cualquier ley.

la función social, las restricciones y los límites impuestos a estas últimas.

18. No obstante, se estableció que la medida en cuestión delimita los efectos de la compraventa de inmuebles y busca proteger y evitar los actos fraudulentos, de forma que la limitación no implica una violación al derecho a la propiedad, sino a la seguridad jurídica al trastocarse el sistema de presunciones creado por el Registro Público de la Propiedad. Así, se destacó que las inscripciones de los actos jurídicos tienen una presunción de veracidad con motivo de los principios registrales, hasta que no se pruebe la inconsistencia con la realidad; sin embargo, no admitirá prueba en contrario cuando se trate de terceros adquirentes de buena fe, pues se busca proteger la seguridad jurídica que persigue la institución.
19. En efecto, se concretó que la medida objeto de estudio se contraponía a la seguridad jurídica, ya que aun cuando alguien tuviera el carácter de tercero adquirente de buena fe y revisara las inscripciones del registro, se asegurara que el vendedor aparece como propietario del inmueble y constatará que se siguió la secuencia ininterrumpida de los titulares, el contrato podría quedar sin efectos aunque no tuviera forma de conocer que el acto jurídico se celebró en contravención de las leyes por causas imputables al vendedor.
20. Dicho lo anterior, se precisó que la medida perseguía un fin constitucionalmente válido, ya que a la par de establecer un registro público para generar seguridad jurídica en las operaciones con bienes inmuebles, se buscó la protección en contra de todo fraude

que menoscabara la legitimidad y ejercicio que deriva del derecho de propiedad, evitando que los actos celebrados en violación a la ley se agoten hasta sus últimas consecuencias. Posteriormente, se consideró que la medida era idónea, toda vez que tiende a impedir la intromisión en el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles porque protege a los legítimos propietarios sobre aquéllos que llevaron a cabo un hecho ilícito (entendido siempre desde la perspectiva civil), con la finalidad que se les reconociera la titularidad de un derecho real abusando de la protección del Registro Público de la Propiedad. Asimismo, se estimó que la medida era necesaria para proteger el derecho del legítimo propietario y del interés público que viene implícito en las normas que prohíben la venta de cosa ajena.

21. No obstante, se determinó que la medida no superaba la grada de proporcionalidad en sentido estricto, ya que el hecho de evitar los abusos mediante la nulidad de los contratos celebrados en contravención a la prohibición de la venta de cosa ajena, llevaría a vaciar de contenido los principios registrales y la función del Registro Público de la Propiedad; en concreto, se estimó que la consulta de las inscripciones y registros sería inútil, ya que en cualquier momento podría aparecer un mejor y anterior derecho que modificara la inscripción.
22. Luego de explicar los principios de la función registral, se estableció que la razón por la cual la anulación del derecho del vendedor por título anterior no inscrito no puede invalidar el derecho del tercer adquirente de buena fe, recae en que el primer comprador siempre estuvo en posibilidad de solicitar la inscripción de su derecho en el

Registro Público de la Propiedad, para que surtiera efectos contra terceros. De forma que si no se hizo de esa manera y el vendedor, aprovechando que aún aparecía como titular registral dispuso nuevamente del inmueble, entonces era evidente que el comprador no podía oponer su derecho frente al tercero adquirente de buena fe, pues su propia actitud propició que no fuera oponible.

23. Aunado, se estableció que la anulación del derecho del vendedor no podía invalidar el derecho del tercer adquirente de buena fe cuando la causa de nulidad no resultara claramente del mismo registro, toda vez que conforme a los principios de publicidad y fe pública registral, las inscripciones del registro hacen presumir que quien transmite la propiedad del inmueble es el titular y por tanto, está legitimado para ello; de ahí que, no fuera posible anular el derecho del tercero que se basó en la fe pública registral.
24. Por lo anterior, se consideró que por el simple hecho que el acto mediante el cual el tercero adquirió su derecho se haya otorgado o ejecutado violando una ley prohibitiva o de orden público -como es la venta de un bien ajeno- no era suficiente para que en automático se anulara el derecho del tercero; en consecuencia, se consideró que era necesario demostrar que el tercero tenía conocimiento de que el acto se otorgó violando la ley.
25. Expuesto lo anterior, se advierte que en el presente caso se alega que la medida legislativa violenta los derechos a la propiedad, posesión, seguridad jurídica y certeza jurídica porque anulan el derecho de propiedad adquirido por el tercer comprador de buena fe, a pesar de no existir acto que reprocharle de forma directa, sino que

sufre sin motivo las consecuencias del actuar de su antecesor, anulándose así los principios registrales de certeza y buena fe.

26. Así, en cuanto a la primera etapa del test (determinar si la medida impugnada incide en el derecho humano en cuestión), se reitera el criterio de esta Primera Sala en el que se ha establecido que no se viola el derecho a la propiedad (derecho que tiene una persona de gozar y disponer de sus bienes, en el que se encuentra inmerso el de posesión al ser el poder de hecho que se tiene sobre esos bienes), cuando se analiza la figura de tercer adquirente de buena fe; esto, toda vez que no se alteran los elementos que conforman el derecho humano en cuestión, sino que simplemente se trata de una resolución de una controversia sobre la titularidad de un determinado bien. No obstante, se estima que la medida sí incide en la seguridad o certeza jurídica, ya que trastoca el sistema de presunciones que crea el Registro Público y pone en juego la certeza de la titularidad de los bienes inmuebles.

27. Precisado lo anterior, se analiza si la medida guarda un fin constitucionalmente válido, estudio que cabe destacar guarda concordancia con lo establecido por esta Primera Sala al resolver el amparo directo en revisión 489/2020⁷, en el que fue analizada la constitucionalidad del artículo 3009 del Código Civil para la actual Ciudad de México⁸, de similar redacción al precepto que aquí se

⁷ Resuelto el uno de diciembre de dos mil veintiuno, por mayoría de cuatro votos de las Ministras Presidente Ana Margarita Ríos Farjat, Norma Lucía Piña Hernández, Ministros Jorge Mario Pardo Rebolledo (ponente) y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, contra el voto del Ministro Juan Luis González Alcántara Carrancá.

⁸ “**Artículo 3009.** No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se

estudia. Al respecto, debe decirse que las excepciones a los sistemas de presunción del Registro Público tienen por objeto la protección en contra de todo fraude que menoscabe la legitimidad y ejercicio de los derechos que derivan la propiedad, de forma que se evite que los actos contrarios a la ley se agoten hasta sus últimas consecuencias menoscabando a los verdaderos titulares.

28. Asimismo, se estima que la medida es idónea porque la protección que se brinda a los verdaderos propietarios, únicamente se da en contra del acto traslativo que surge en contravención de las leyes prohibitivas o de interés público (como es la venta de cosa ajena sustentada en un documento apócrifo).
29. Esta protección es relevante, porque desde la perspectiva del verdadero propietario, se vende un bien que sale de su patrimonio sin su participación directa (ya sea porque éste se apersona o mediante la representación que consta en un poder), lo que constituye una injerencia ilegítima en su esfera jurídica, concretamente en su derecho de propiedad. Si bien, se podría estimar que el propietario podría reivindicar el bien inmueble, lo cierto es que de dar valor a la inscripción en el registro por el tercero que adquiere en contravención a las normas de orden público, implícitamente se estaría consolidando un derecho que surgió

*invalidarán en perjuicio de tercero de buena fe una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho de su otorgante o de titulares anteriores en virtud de título no inscrito aun siendo válido o por causas que no resulten claramente del mismo Registro. **Lo dispuesto en este artículo no se aplicará al último adquirente cuya adquisición se haya efectuado en violación a disposiciones prohibitivas o de orden público.** En cuanto a adquirentes a título gratuito, gozarán de la misma protección registral que la que tuviere su causante o transferente. [...].”*

violando normas de orden público y el verdadero propietario podría perder en forma definitiva su propiedad.

30. No debe pasar inadvertida la forma en que funciona el Registro Público de la Propiedad, ya que conforme a los principios de publicidad y fe pública registral, las inscripciones que existen en el registro hacen presumir que quien transmite la propiedad del inmueble al tercero adquirente de buena fe es el titular registral y en teoría está legitimado para realizar la operación; en ese sentido, no es posible anular el derecho del tercero que atendió las inscripciones y cuyo vicio no consta en las mismas. Así, el funcionamiento natural del registro público ha sido pervertido por quienes abusan de su configuración y manipulado para que los actos ilícitos perduren.
31. De esta forma, la medida impugnada impide que los actos que versen sobre bienes inmuebles celebrados en contravención de leyes prohibitivas o de interés público (como es la venta de cosa ajena basada en documentos apócrifos) queden intocables y permiten que el titular verdadero recupere la cosa.
32. Por otra parte, se considera que la restricción es necesaria, en tanto que no existe otra medida que sea igualmente idónea, pero menos restrictiva a la seguridad jurídica de quien se vale del sistema de presunciones y legitimidad del Registro Público de la Propiedad.
33. Finalmente, en cuanto a la proporcionalidad en estricto sentido, esta Primera Sala, al resolver el mencionado amparo directo en revisión 489/2020 estimó preciso matizar el criterio que una vez expuso en el

amparo directo en revisión 2555/2018, también citado con anterioridad. Ello, al considerar que el pronunciamiento en ese momento realizado, en gran medida, partió de que se estaba ante una venta de cosa ajena por doble venta.

34. En concreto, se consideró que el sacrificio del derecho a la seguridad jurídica era demasiado elevado en contraposición a las intromisiones injustificadas en la propiedad porque: (I) vaciaría el contenido de los principios registrales y la función del Registro Público de la Propiedad de forma que siempre que existiera un anterior derecho no inscrito, se modificaría la inscripción; (II) se le exigiría al adquirente la carga desmedida de investigar más allá de lo que expresa el Registro Público; (III) el primer comprador siempre estuvo en posibilidad de solicitar la inscripción de su derecho en el Registro Público, por lo que su propia actitud propició que su adquisición no fuera oponible.

35. No obstante, si bien es cierto que en el presente asunto, así como el diverso amparo directo en revisión 489/2020, a que se ha hecho referencia, la excepción prevista en el artículo 1255 del Código Civil del Estado de Jalisco, se estimó actualizada porque la última adquisición constituyó la venta de cosa ajena atribuible al enajenante, en realidad no se trató de una doble venta, sino en este asunto se está en presencia de una falta de consentimiento de la propietaria originaria, para celebrar la venta que sirvió de sustento al vendedor del aquí recurrente, esto es, que el antecedente del tercero de buena fe, tuvo sustento en una escritura en la que no participó la propietaria, habiéndose demostrado que la misma no correspondía al índice de la notaría a la que se le atribuía, es decir, resultaba falsa y, por ende, afectada de nulidad absoluta.

36. Y en el diverso 489/2020 se trató de un caso en el que el apoderado actuó con escrituras falsificadas. Como consecuencia, esta Primera Sala consideró y ahora lo reitera, que el asunto merece un tratamiento diferente, ya que en estos casos, se estima que la afectación a la seguridad jurídica es menor al perjuicio que se le puede casuar a cualquier propietario, por lo que se considera proporcional la medida.
37. Para justificar lo anterior, se ha tomado en cuenta que lo idóneo es que la realidad registral refleje la realidad jurídica, es decir, que en el Registro Público de la Propiedad quien aparezca como dueño, efectivamente sea el verdadero propietario del inmueble; sin embargo, en algunas ocasiones se llega a disociar la información sometida a la publicidad registral y la realidad jurídica que impera, lo cual puede acontecer de forma voluntaria o involuntaria.
38. Así, la disociación es voluntaria cuando el dueño verdadero decide no inscribir su adquisición y que otra persona aparezca en el registro como propietario, como podría acontecer para evitar a los acreedores; o también podría ser por omisión o desidia, en la que simplemente se deja pasar el tiempo sin que se realice el acto de inscripción.
39. Sin embargo, la incongruencia involuntaria surge cuando se inscriben o se utilizan documentos falsos para modificar al titular del registro o suplantar su voluntad con un representante. En estos casos, el dueño verdadero no se percata de la existencia o presentación de un documento falso en el que usurpan su identidad y se dispone de sus

bienes. Simplemente, el dueño que inscribió su adquisición, parte de la idea que el estado del registro permanece inmutable y no tiene deber ni obligación de revisar a diario el registro para cerciorarse de que siga siendo el dueño registral.

40. Por tanto, la gran diferencia recae en que el primer caso, la incongruencia entre la publicidad registral y la realidad es provocada por el verdadero dueño del bien, de forma que, como se indicó en el precedente 2555/2018, es éste quien genera el riesgo de quien aparece en el registro vuelva a vender el bien y el tercero adquirente inscriba su título. En cambio, en la disociación involuntaria del registro, el dueño verdadero no crea el riesgo -incluso, se llega al punto que ni siquiera puede prevenirlo-, sino que acudió a una institución del gobierno para ponerse en una posición de seguridad frente a intromisiones a su derecho.
41. En consecuencia, cuando median documentos apócrifos y se dispone de los bienes ajenos y un tercero -aun sin complicidad- adquiere el inmueble y lo inscribe, los propietarios originales se colocan en un estado de indefensión en el que no pueden hacer nada para prevenir o recuperar su propiedad. A lo mucho, podrán demandar a los enajenantes, si es que en los documentos aparecieron con su identidad verdadera y aun puede localizarlos.
42. Incluso, si se optara por proteger al tercero adquirente en estos casos, también se lesionaría la seguridad jurídica que tanto se pretende proteger. En efecto, una vez que prevaleciera la inscripción del último adquirente, éste quedaría expuesto a que cualquier otra persona lo despojara del bien con documentación apócrifa. En ese

sentido, los derechos inscritos serían frágiles y se tendría inseguridad porque se podría perder el inmueble en cualquier momento, pues no habría garantía para evitar la prevalencia de inscripciones con sustento en una escritura falsificada, ni siquiera revisando diario las inscripciones del registro, lo cual constituye una carga desmedida.

43. En adición, la documentación apócrifa y la fe registral siempre han tenido un tratamiento diferente. Aunque limitándose a cuestiones de legalidad, la otrora Tercera Sala fue restrictiva en estos aspectos cuando el enajenante se valió de documentos falsos para adquirir la supuesta titularidad y enajenar el bien, pero aún más grave se consideró el caso de suplantación de identidad. Si bien el caso que conoció fue la suplantación porque alguien se ostentó con otro nombre, esto no dista de la falsa representación, o la falsedad de una escritura; esto, pues no debe pasar inadvertido que ante ello no existe consentimiento del verdadero propietario y los actos repercuten de forma directa en su esfera jurídica, como si hubiera celebrado el acto jurídico. De ello surgieron las tesis aisladas, que resultan ilustrativas en lo conducente, las cuales son de rubros: **“VENTA DE COSA AJENA, NULIDAD DE LA. EL ADQUIRENTE NO PUEDE INVOCAR EN SU FAVOR LA BUENA FE REGISTRAL”**⁹; **“REGISTRO**

⁹ Publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, tesis aislada, civil, volumen 133-138, cuarta parte, registro 240856, página 221, de rubro y texto:

“VENTA DE COSA AJENA, NULIDAD DE LA. EL ADQUIRENTE NO PUEDE INVOCAR EN SU FAVOR LA BUENA FE REGISTRAL. Si tratándose de la compraventa de un inmueble, el título del vendedor consiste en la falsa sentencia que aparentemente declara a éste ser propietario del inmueble, falsificación que pone de manifiesto que el título del vendedor tuvo como origen la comisión de un hecho delictuoso, aparte de que el vendedor vendió un terreno que no era suyo, sino del real propietario, al comprador. Entonces, si el falso título fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad, tienen aplicación los artículos 2269 y 2270 del Código Civil del Distrito Federal, que respectivamente establecen: "Artículo 2269. Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad". "Artículo 2270. La venta de cosa ajena es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe, debiendo tenerse en cuenta lo que se

PÚBLICO. TERCEROS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ)””¹⁰; y, “COMPRAVENTA, SUPLANTACIÓN DEL VENDEDOR”¹¹.

44. Por lo expuesto, cuando se está ante una venta de cosa ajena que proviene de documentos apócrifos, ya sea porque es falso el documento mediante el cual el enajenante acredita su titularidad (aunque se haya inscrito en el registro) o porque con quien se contrata se ostenta representante de quien aparece como titular en el registro pero su poder es falso, se estima que debe prevalecer la

dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe". Por tanto, como la compraventa fue celebrada violando una ley prohibitiva, es claro que por ello debió ser anulada por el ad quem, no sólo por lo que respecta al vendedor, sino también en lo tocante a la compradora, quien, como tercera adquirente, no pudo invocar en su favor el artículo 3007 del Código Civil del Distrito Federal, que dispone: "No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público"; texto del que se desprende, sin lugar a dudas, que lo dispuesto en su primer párrafo carece de aplicación tratándose de contratos que se ejecutan u otorgan con infracción, como sucede en la especie, de una ley prohibitiva o de interés público

¹⁰ Publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Sexta Época, civil, volumen xl, cuarta parte, registro 271258, página 148, que versa:

“REGISTRO PÚBLICO. TERCEROS (LEGISLACION DEL ESTADO DE VERACRUZ). Es verdad que el artículo 2940 del Código Civil establece que los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro Público aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro. Sin embargo, el propio precepto señala, en su último párrafo, excepciones a esa regla, cuando dice: "Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público". Ahora bien, si la anulación del derecho del otorgante se debió a la falsificación de la firma de un supuesto vendedor, es evidente que se está dentro del caso de excepción a que se refiere la última parte del precepto antes citado, ya que la falsificación pugna con el interés público y aun con la ley penal, según la cual un acto de esa naturaleza puede constituir un delito. Por tanto, siendo la falsificación de la firma del otorgante del contrato o de sus causantes, la causa de nulidad de sus títulos, no puede invocarse, por el tercero adquirente, la buena fe registral

¹¹ Publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, civil, tomo CXX, registro 340999, página 1559, de rubro y texto:

“COMPRAVENTA, SUPLANTACIÓN DEL VENDEDOR. Si aparece que una persona con los mismos nombres de otra, vende un inmueble de ésta, no se está en el caso de venta de una cosa ajena, que traería como consecuencia la nulidad de la operación por tratarse de un acto jurídico ilícito, sino que se trata de suplantación de la persona vendedora, y esto lleva imbibita la ausencia de consentimiento y por lo mismo la inexistencia del acto jurídico”.

excepción prevista en el artículo 1255 del Código Civil del Estado de Jalisco, puesto que de otra forma, se pone al propietario original en una situación imposible para disfrutar y defender su derecho.

45. En consecuencia, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación

RESUELVE

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

SEGUNDO. La Justicia de la Unión ampara y protege a *********, contra los actos reclamados a la Cuarta Sala del Supremo Tribunal de Justicia y Juez Segundo de lo Civil del Sexto Partido Judicial, con sede en Ocotlán, ambos del Estado de Jalisco, consistentes en la sentencia definitiva dictada el nueve de enero de dos mil veinte, en el toca *********, y su ejecución, respectivamente.

Notifíquese; con testimonio de la presente resolución, devuélvase los autos a su lugar de origen y, en su oportunidad, archívese el presente toca 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.