**AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 6289/2022**

**RECURRENTES: SEÑOR “A” Y SEÑORA “B”**

PONENTE: MINISTRA ANA MARGARITA RÍOS FARJAT

**SECRETARIO: EDUARDO ROMÁN GONZÁLEZ**

Colaboradora: María José Sánchez Pérez Verdía

**ÍNDICE TEMÁTICO**

**Hechos:** Dos personas que son propietarias de un inmueble demandaron por la vía civil de otras dos personas, una institución bancaria, dos notarios públicos y al registrador del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de una entidad federativa, diversas prestaciones, entre las que se destacan: a) la nulidad de un poder que supuestamente habían otorgado a una de las personas demandadas; b) la nulidad del instrumento notarial en el que consta la compraventa del inmueble de su propiedad celebrada por su supuesto representante con otras dos personas, así como los contratos de crédito e hipoteca celebrados por los compradores con una institución bancaria; c) la restitución del inmueble; y d) la cancelación de las respectivas inscripciones en el Registro Público.

El juez de primera instancia declaró la nulidad absoluta de los instrumentos notariales referidos y ordenó la cancelación de las respectivas inscripciones en el Registro Público. Esta sentencia fue modificada en apelación pero, en esencia, se mantuvo el mismo sentido.

Inconforme, la entidad bancaria promovió dos juicios de amparo directo que, respectivamente, ordenaron a la Sala de apelación a emitir una segunda y una tercera resolución. En la segunda, consideró inconstitucional e inaplicó el artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, que establece que la hipoteca constituida por el propietario aparente es válida, independientemente de que se declare o no la nulidad del título de propiedad o la falta del mismo.

Sin embargo, en la tercera resolución consideró que dicho artículo es constitucional y aplicable al caso concreto, por lo que, si bien confirmó la nulidad del poder y del contrato de compraventa, consideró que debían prevalecer los contratos de crédito e hipoteca celebrados entre los compradores y la institución bancaria.

En contra de esa resolución, los propietarios auténticos promovieron amparo directo en el que, entre otras cosas, alegaron la inconstitucionalidad del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, sin embargo, el Tribunal Colegiado les negó el amparo.

Inconformes, los propietarios auténticos interpusieron el presente recurso de revisión en el que combaten el análisis realizado por el Tribunal Colegiado sobre constitucionalidad del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Apartado** | **Criterio y decisión** | **Págs.** |
|  |  | **ANTECEDENTES Y TRÁMITE** | 2-31 |
| **I.** | **COMPETENCIA** | La Primera Sala es competente para conocer del presente asunto. | 32-33 |
| **II.** | **OPORTUNIDAD** | El recurso se presentó de forma oportuna. | 33-34 |
| **III.** | **LEGITIMACIÓN** | La parte recurrente cuenta con legitimación para interponer el recurso de revisión que nos ocupa. | 34 |
| **IV.** | **ESTUDIO SOBRE LA PROCEDENCIA DEL RECURSO** | El recurso es procedente. | 34-39 |
| **V.** | **ESTUDIO DE FONDO** | Son **fundados** los agravios. El artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla es inconstitucional al no superar un test de proporcionalidad. | 39-59 |
| **VI.** | **DECISIÓN** | **PRIMERO.** En la materia de la revisión, se **revoca** la sentencia recurrida.  **SEGUNDO. Devuélvanse** los autos al Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, para los efectos precisados en el último apartado de esta ejecutoria. | 59-60 |

**AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 6289/2022**

**RECURRENTES: SEÑOR “A” Y SEÑORA “B”**

VISTO BUENO

SRA. MINISTRA

**PONENTE: MINISTRA ANA MARGARITA RÍOS FARJAT**

COTEJÓ

**SECRETARIO: EDUARDO ROMÁN GONZÁLEZ**

Colaboradora: María José Sánchez Pérez Verdía

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

**S E N T E N C I A**

Mediante la cual se resuelve el amparo directo en revisión 6289/2022, interpuesto por el señor “A” y la señora “B”, en contra de la sentencia dictada en sesión de veintinueve de septiembre de dos mil veintidós por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, en el amparo directo número de expediente 1, relacionado con el amparo directo número de expediente 2.

El problema jurídico a resolver por esta Primera Sala consiste en establecer si el presente recurso es procedente y, en su caso, determinar si el **artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla**[[1]](#footnote-1), que establece que la hipoteca constituida por el propietario aparente es válida, aunque se haya declarado la nulidad o la falta del título de propiedad, constituye una restricción injustificada al derecho de propiedad de las personas propietarias auténticas.

**ANTECEDENTES Y TRÁMITE**

1. **Hechos.** El veintiséis de noviembre de mil novecientos ochenta y siete, el Señor “A” y la Señora “B”, adquirieron del señor Vendedor 1 y de la señora Vendedora 2, la propiedad del inmueble identificado con el número Número de un inmueble (número del inmueble en letra), de la calle Nombre de una calle, colonia Nombre de una colonia, en la ciudad de Puebla, Puebla.
2. Dicha compraventa quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial de Puebla el ocho de febrero de mil novecientos noventa y ocho, bajo el índice de predio mayor de Número de Registro Público 1 (número en letras).
3. El trece de mayo de dos mil once, mediante instrumento notarial Número de Registro Público 2 (número en letras), volumen número de volumen (número en letras), otorgado ante la fe del Notario Público Número de Notario Público 1 del Distrito Judicial Cholula, Puebla, el señor “A” y la señora “B” supuestamente otorgaron en favor del señor Nombre de un mandatario un mandato general para pleitos, cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio irrevocable, respecto del inmueble mencionado anteriormente.
4. El treinta de septiembre siguiente, el señor Nombre de un mandatario, compareció ante el Notario Público Número de Notario Público 2 del Distrito Judicial de Puebla a otorgar una escritura de compraventa, en aparente representación del señor “A” y la señora “B”, como vendedores, en favor del señor Comprador 1 y de la señora Compradora 2, en carácter de compradores, respecto del bien inmueble sobre el que recaía el mandato. Esta compraventa quedó registrada en el instrumento público Número de Registro Público 3 (número en letras), volumen Número del volumen (número en letras)*.*
5. En el mismo instrumento notarial, quedó asentado el contrato de apertura de crédito con interés que celebró Institución Bancaria, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero[[2]](#footnote-2), como acreditante, y el señor “C”, con el consentimiento de su cónyuge la señora “D”, como acreditado. A partir de la celebración de dicho acto, se constituyó la garantía hipotecaria respecto del bien inmueble que se adquirió por medio del contrato de compraventa que constaba en la misma escritura.
6. **Juicio ordinario civil de nulidad de contratos número de expediente 3.** Por escrito presentado el treinta y uno de octubre de dos mil doce, el señor “A” y la señora “B”, por propio derecho, demandaron en la vía ordinaria civil de los señores Nombre de un mandatario, señor “C”, de la señora “D”, de la Institución bancaria, del Notario Público número Número de Notario Público 1 del Distrito Judicial de Cholula, Puebla, del Notario Público número Número de Notario Público 2 del Distrito Judicial de Puebla, así como del Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de ese mismo Distrito Judicial, las siguientes prestaciones: **a)** la nulidad absoluta e inexistencia del instrumento notarial Número de Registro Público 2 (número en letras) de trece de mayo de dos mil once, en el que consta el mandato general supuestamente conferido al señor Nombre de un Mandatario; **b)** la nulidad del instrumento notarial Número de Registro Público 3 (número en letras) de treinta de septiembre de dos mil once, en el que constan el contrato de compraventa y el de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria; **c)** la restitución de la posesión y pleno dominio del inmueble objeto de la controversia; **d)** la cancelación de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la escritura pública Número de Registro Público 3 (número en letras) de treinta de septiembre de dos mil once del bien inmueble; y **e)** el pago de los gastos y costas.
7. La parte actora, para acreditar sus pretensiones, señaló que no conocía al señor Nombre de un mandatario, a quien supuestamente le habían otorgado un mandato general para pleitos, cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio irrevocable, respecto del inmueble en cuestión. Señalaron que fue suplantada su identidad en el instrumento notarial donde quedó asentado dicho mandato, toda vez que nunca comparecieron a otorgarlo y fueron falsificadas sus firmas e identificaciones; de tal manera que dicho acto estaba afectado de nulidad absoluta o inexistencia, en términos de lo dispuesto por el artículo 1920 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla[[3]](#footnote-3), al no haber existido manifestación de la voluntad o consentimiento por su parte.
8. Manifestaron que, como consecuencia de lo anterior y en términos del mismo precepto, también se encuentra afectada de nulidad absoluta o inexistencia la compraventa que otorgó el señor Nombre de un mandatario ante el Notario Público Número de Notario Público 2, en la que supuestamente actuó en su representación, como vendedores del bien inmueble antes referido, en favor del señor “C” y la señora “D”, como compradores, y que quedó registrada en el instrumento notarial Número de Registro Público 3 (número en letras) de treinta de septiembre de dos mil once.
9. Expusieron que lo mismo sucede con el contrato de apertura de crédito, con interés y garantía hipotecaria celebrado en esa misma fecha entre Institución Bancaria, como acreditante, y el señor “C”, como acreditado, y que consta en el mismo instrumento notarial de número Número de Registro Público 3 (número el letras) pues éste también se ve afectado de nulidad absoluta o inexistencia porque para que pudiera haber sido otorgado el crédito y constituida la garantía hipotecaria, los acreditados debían ser los propietarios del inmueble.
10. De la demanda conoció el Juez Cuarto de lo Civil del Distrito Judicial de Puebla, quien por acuerdo de siete de noviembre de dos mil doce, la admitió a trámite y señaló fecha para la audiencia de conciliación.
11. **Audiencia de conciliación.** El dos de octubre de dos mil trece, tuvo verificativo la audiencia de conciliación a la que comparecieron la parte actora y los codemandados, el señor “C” y la institución financiera Institución Bancaria, sin que las partes comparecientes llegaran a algún acuerdo; por lo que se declaró fracasada la conciliación y se ordenó el emplazamiento de los codemandados.
12. **Contestación de Institución Bancaria.** Mediante escrito presentado el dieciocho de octubre de dos mil trece, la institución bancaria, por conducto de sus apoderados, dio contestación a la demanda, oponiéndose a las prestaciones reclamadas y haciendo valer las excepciones que consideró oportunas.
13. **Contestación del señor “C”.** Mediante escrito presentado en esa misma fecha, el señor “C” contestó la demanda instaurada en su contra, refiriendo que se allanaba a las prestaciones reclamadas por la parte actora, con excepción de la última de ellas.
14. **Contestación del Notario Público Numero de Notario Público 2 del Distrito Judicial de Puebla.** Por escrito presentado el ocho de enero de dos mil catorce, el Notario Público Número de Notario Público 2 del Distrito Judicial de Puebla, dio contestación a la demanda y opuso las excepciones que consideró pertinentes.
15. Por acuerdos de veinte de enero y veintidós de abril, ambos de dos mil catorce, se tuvo al señor Nombre de un mandatario, a la señora “D” y al Notario Público Número de Notario Público 1, contestando la demanda en sentido negativo, en virtud de que no dieron contestación a la misma.
16. **Contestación del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial de Puebla.** Por escrito presentado el veintisiete de junio de ese mismo año, se tuvo a la Registradora Pública de la Propiedad del Distrito Judicial de Puebla, dando contestación a la demanda instaurada en su contra, negando la procedencia de las prestaciones reclamadas y oponiendo las excepciones que consideró oportunas.
17. **Sentencia de primera instancia.** Seguida la secuela procesal, el cuatro de diciembre de dos mil quince el Juez Cuarto de lo Civil del Distrito Judicial de Puebla dictó sentencia definitiva en el sentido de que la parte actora **acreditó su acción de nulidad** y que los codemandados no justificaron sus excepciones, por lo que, entre otras cosas, declaró la nulidad absoluta e inexistencia de los instrumentos notariales de números Número de Registro Público 2 (número el letras) y Número de Registro Público 3 (número el letras)[[4]](#footnote-4), y ordenó su cancelación en el Registro Público de la Propiedad.
18. Para efectos del asunto que nos ocupa, es importante señalar que el juzgador de primer grado consideró, por una parte, que la parte actora tenía legitimación en la causa para reclamar la nulidad del contrato de apertura de crédito porque su interés jurídico estaba acreditado al haber demostrado que era titular del derecho reclamado y justificaba su necesidad de obtener de la autoridad judicial la declaración del derecho a su favor.
19. Por otra parte, consideró que la hipoteca fue constituida de mala fe por parte de la institución de crédito porque el poder presentado por el señor “C”, con el que se transmitió el derecho real de propiedad, no se encontraba inscrito en el Registro Público de la Propiedad. De ahí que declaró la nulidad de la hipoteca al no cumplirse con el extremo previsto en la fracción I del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla[[5]](#footnote-5).
20. **Recurso de apelación número de expediente 4.** Inconforme con esa determinación, por escrito presentado el dieciocho de enero de dos mil dieciséis, la institución bancaria, por conducto de su apoderado, interpuso recurso de apelación.
21. Del asunto conoció la Segunda Sala en Materia Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Puebla, quien por acuerdo de catorce de marzo de dos mil dieciséis, radicó el asunto con el número de apelación número de expediente 4.
22. El quince de abril de dos mil dieciséis, la Sala resolvió el recurso en el sentido de que eran parcialmente fundados los agravios y **modificó la sentencia apelada** al considerar que, en lo que aquí importa, existen dos dispositivos legales que se contraponen, los artículos 1942 y 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla[[6]](#footnote-6), por lo cual debía aplicarse el primero de ellos en beneficio de la parte actora, tutelando el derecho humano de propiedad. Señaló que, bajo una hipótesis restitutoria, **la hipoteca constituida no debía de prevalecer al existir una excepción a la regla comprendida en el artículo 2947 del ordenamiento en cita**, respecto de la validez de dicha hipoteca.
23. Para arribar a esa conclusión, la Sala de apelación expuso, en términos generales y en lo que se relaciona con el presente asunto, los siguientes argumentos:
24. No hay disposición legal que obligue a inscribir en el registro un contrato de mandato para que sea válido y surta efectos a terceros y tampoco para constituir hipoteca sobre determinado bien en garantía de una obligación contraída, por lo que, si la institución bancaria no advirtió que el poder no se encontraba inscrito, no es razón suficiente para señalarse que no actuó de buena fe.
25. Ahora bien, a pesar de que se cumplen con los extremos que prevé el artículo 2947 del Código Civil aplicable a la entidad y que fue erróneo el razonamiento del juez para declarar la nulidad de la hipoteca, en realidad no puede subsistir porque incide en el derecho de propiedad de la parte actora.
26. El artículo en referencia establece las hipótesis para la validez de la hipoteca constituida por un propietario aparente, independientemente de que se declare o no la nulidad del título de propiedad o falta del mismo, sin embargo, dicho precepto no se refiere al contrato de apertura de crédito, del cual la hipoteca es accesoria.
27. Si bien para la subsistencia de la hipoteca constituida por el propietario aparente deben actualizarse las hipótesis que prevé el citado artículo 2947, lo cierto es que una hipoteca debe constituirse sobre inmuebles o derechos reales, pero en el caso se hizo sobre uno que es propiedad de los actores, quienes no participaron en el contrato principal que dio nacimiento al contrato accesorio.
28. La hipoteca no debe prevalecer al haberse declarado la nulidad del mandato y de la compraventa, por lo que al caso es aplicable el artículo 1942 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, que contempla la excepción a la regla comprendida en el artículo 2947 del mismo ordenamiento, respecto a la validez de la hipoteca.
29. Entonces, en términos del artículo aplicable la hipoteca es nula al haber sido constituida por una persona que fue su propietaria aparente, pues la compraventa fue efectuada con un mandato del que se acreditó su falsedad.
30. Si bien los artículos 2947 y 1942 del código civil de la entidad aparentemente se contraponen, pues acorde al primero debe subsistir la hipoteca, en tanto que de conformidad con el segundo debe decretarse su insubsistencia. Lo cierto es que, bajo el principio *pro homine*, debe aplicarse el artículo 1942 en beneficio de los actores y tutelando el derecho humano a la propiedad privada para declarar la insubsistencia de la hipoteca, como efecto restitutorio de la nulidad en el contrato de compraventa.
31. Sería injusto que subsista la hipoteca pues pudiera darse el supuesto de que en el futuro se pretendiera despojar del bien a la parte actora al pretender la ejecución de la diversa sentencia dictada en el juicio mercantil número de un expediente, del índice del Juzgado Décimo Primero Especializado en Asuntos Financieros del Distrito Judicial de Puebla, seguido por institución bancaria, en contra del señor “C” y la señora “D”, cuando la parte actora no se obligó bajo ningún término para con la institución de crédito.
32. **Juicio de amparo directo número de expediente 5.** Inconforme con esa resolución, la institución bancaria promovió juicio de amparo directo, del cual correspondió conocer al Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito.
33. **Sentencia juicio de amparo directo número de expediente 5.** Por sentencia de primero de febrero de dos mil dieciocho, el Tribunal Colegiado **concedió el amparo** a la institución bancaria quejosa, a fin de que la autoridad responsable dejara insubsistente la resolución reclamada y dictara otra en la que reiterara las consideraciones que no fueron objeto de la ejecutoria, relativas a la nulidad del mandato, la compraventa y la subsistencia del contrato de apertura de crédito simple, y resolviera con plenitud de jurisdicción lo relativo al contrato de hipoteca, en el sentido de que no existe la antinomia que propuso y que, atendiendo al principio de especialidad de la norma, considere aplicable al caso concreto el artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla. Asimismo, señaló que en caso de que la responsable lo considerara necesario, podría realizar un análisis *ex officio* sobre la constitucionalidad o inconstitucionalidad de dicha norma, pero no como base para resolver una antinomia, sino como resultado de la confrontación su contenido respecto al de otro de carácter constitucional o convencional que estima transgrede.
34. Para arribar a la anterior conclusión, el Tribunal Colegiado expuso las siguientes consideraciones:

* La sala responsable estudió el asunto partiendo de la existencia de una antinomia, sin embargo, en el caso de estudio no existe dicha confrontación pues no se está ante la hipótesis de que uno de los numerales invocados permita la subsistencia de la hipoteca y el otro no. En realidad, los artículos no abordan un mismo tema desde una perspectiva permisiva o prohibitiva, sino que uno de ellos contempla las reglas generales que deben aplicarse cuando se declare la anulabilidad de un contrato; mientras que el otro, regula de manera específica al contrato de hipoteca.
* En este caso, la aplicabilidad de la norma debe dilucidarse conforme al principio de especialidad de la ley, a partir del cual es aplicable la norma que regula de manera específica la nulidad de la hipoteca, en lugar de preferirse la regla general que existe sobre los aspectos restitutorios de un acto que ha sido anulado.
* El artículo 1942 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla constituye la regla general y su excepción es la regulada en el diverso numeral 2947 del mismo ordenamiento, por lo que debe aplicarse la segunda de estas, incluso porque regula exactamente la hipótesis que se analiza en el caso de estudio.
* Además, el artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, es una de varias normas que recogen principios protectores respecto de los que hayan intervenido en determinados actos jurídicos como terceros de buena fe.
* De tal suerte que, en el presente caso resulta aplicable el artículo 2947 de la legislación sustantiva civil local, a partir de la cual debe resolver lo atinente a la hipoteca y aplicarse nuevamente, en virtud de que no se impugnaron, los razonamientos que realizó el tribunal de alzada en cuanto a que en la especie se cumplen los requisitos que establece el precepto para la subsistencia de la hipoteca, sin considerarse si el propietario real intervino porque eso sería contrasentido al contenido del artículo.

1. **Cumplimiento de la sentencia de amparo directo número de expediente 5.**  La Segunda Sala en Materia Civil del Estado de Puebla, en cumplimiento con esa ejecutoria, dictó sentencia el doce de febrero siguiente, modificando la sentencia definitiva del juicio de origen y señalando que, desde un análisis del derecho de propiedad privada desde su perspectiva constitucional y convencional, el artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, no es aplicable al caso en particular porque vulnera el derecho de propiedad al limitar la libre disposición del bien del propietario que no participó en la constitución de la hipoteca.
2. Para arribar a la conclusión anterior, la Sala expuso el siguiente razonamiento:

* Es inaplicable el artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, toda vez que el contrato de hipoteca es accesorio al de apertura de crédito simple con interés, en el cual los actores no otorgaron su consentimiento para la constitución, ante la nulidad del contrato de mandato por medio del cual se concretó la compraventa del inmueble.
* La subsistencia de la hipoteca implica un acto de molestia en perjuicio del derecho a la libre disposición del bien propiedad de los actores, inmerso en el derecho humano a la propiedad privada prevista en los artículos 27 constitucional, 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, XXIII de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre y 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos.
* No es aplicable el artículo porque, aun cuando se reúnen los requisitos que contempla el artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, la realidad es que se causa un acto de molestia a la parte actora, la que no participó en la constitución de la hipoteca y no tiene obligación a su cargo frente a la institución bancaria.
* De manera que, si no se demostró la voluntad de la parte actora para la constitución del gravamen, ni existe prueba de que atentan con el interés público o la colectividad, ni existe limitante legal sobre el ejercicio a su derecho de dominio, no debe subsistir la hipoteca.

1. **Juicio de amparo directo número de expediente 6.**  Nuevamente, la institución bancaria promovió juicio de amparo directo, del cual volvió a conocer el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, el que admitió y registró el expediente con el número número de expediente 6.
2. En sesión plenaria de diez de octubre de dos mil diecinueve, el Tribunal Colegiado resolvió **amparar y proteger** al banco quejoso, pues la sentencia que dictó la autoridad responsable, en relación con el estudio de constitucionalidad y convencionalidad del 2947 de la legislación sustantiva aplicable, fue deficiente y no cumple con los requisitos que ha establecido la Primera Sala en la jurisprudencia 1a./J. 37/2017 (10a.), de rubro: **“INTERPRETACIÓN CONFORME. NATURALEZA Y ALCANCES A LA LUZ DEL PRINCIPIO PRO PERSONA”**. Lo anterior, al no haberse realizado un ejercicio argumentativo a partir del cual se destruyera la constitucionalidad de la que goza el artículo que se estimó inaplicable.
3. El Tribunal Colegiado apoyó su decisión en las siguientes reflexiones:
4. En la sentencia del juicio de amparo directo número de expediente 5 no se le prohibió a la sala responsable abordar el tema del control de convencionalidad o constitucionalidad del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, sino solamente que se abstuviera de aplicarlo bajo el argumento de la antinomia. Incluso, en la ejecutoria de mérito se abrió la posibilidad a la sala responsable para que se pudiera pronunciar en torno al control *ex officio* de la constitucionalidad del precepto, en caso de estimarlo necesario.
5. Sin embargo, lo cierto es que el ejercicio argumentativo de control que realizó la sala responsable es deficiente porque no observó lo que ha establecido la Suprema Corte de Justicia de la Nación en cuanto a los lineamientos de una interpretación conforme y que las leyes gozan de una presunción de constitucionalidad, cuando se realiza un control *ex officio* de constitucionalidad y convencionalidad.
6. La sala responsable no realizó un ejercicio argumentativo a partir del cual se destruyera la presunción de constitucionalidad de que goza el aludido precepto, lo que era necesario para poder optar por su inaplicación. Toda vez que, no se advierte que el contenido de la disposición referida haya sido objeto de interpretación a la luz de los conceptos constitucionales y convencionales que invocó la autoridad, sino que solamente se limitó a analizar el contenido del derecho de propiedad para inaplicar el artículo, sin exponer razones suficientes para sostener que se venció la presunción de constitucionalidad de que goza.
7. Incluso, en la ejecutoria del amparo directo número de expediente 5 se señaló que el artículo 2947 constituye una norma protectora respecto de los adquirentes de buena fe del derecho de hipoteca, lo que también debió haber considerado la responsable.
8. Entonces, el análisis *ex officio* realizado por la responsable, efectivamente deviene ineficiente por incompleto, al no haberse estudiado el referido precepto en cuanto a su verdadero alcance y solo relacionar su aplicación en el particular con el derecho de propiedad, sin que eso sea suficiente para derrotar su presunción de constitucionalidad o convencionalidad.
9. A partir de lo anterior, el Tribunal Colegiado amparó a la institución bancaria quejosa para que la autoridad responsable dejara insubsistente la resolución reclamada y dictara otra en la que: a) reiterara lo que no fue objeto de esa resolución, y b) resolviera con plenitud de jurisdicción lo relativo al contrato de hipoteca, considerando que el estudio *ex officio* de la constitucionalidad o convencionalidad del artículo debe realizarse a partir de la confrontación de su contenido con el que se estima transgrede de sede constitucional o convencional. Además, señaló que solamente en el caso de llegar a la conclusión de que debe inaplicarse el precepto, la sala deberá señalar las razones por las que lo considera inconstitucional o inconvencional, cuál es el derecho humano que tutela, cuál es el que deja de lado, si existe colisión de derechos y cuál es el que debe prevalecer, así como también las razones por las que así lo considera.
10. **Cumplimiento de la sentencia de amparo directo número de expediente 6.**  La Segunda Sala en Materia Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Puebla, en cumplimiento con la ejecutoria de diez de octubre de dos mil diecinueve, dictó una nueva sentencia en la que ordenó modificar la sentencia definitiva del juicio de origen, determinando que a partir de un control *ex officio* de constitucional y convencional del artículo 2947 del Código Civil para el Estado de Puebla, se puede concluir que el precepto válidamente restringe el derecho a la propiedad privada del verdadero propietario al no ser una prerrogativa absoluta, de manera que sí es aplicable al caso en concreto la limitante que contiene el artículo en cita, en privilegio del principio de seguridad jurídica en beneficio del acreedor de buena fe. Por lo que concluyo que debe subsistir la hipoteca constituida sobre el inmueble, al haberse cumplimentado los tres requisitos a que alude dicho numeral.
11. De manera destacada la sala responsable determinó lo siguiente:
12. No existe disposición legal alguna que obligue a los interesados a inscribir en el registro público un contrato de mandato para efectos de su validez y que surta efectos frente a terceros, así tampoco para constituir hipoteca sobre determinado bien en garantía de una obligación contraída. Por lo que no puede considerarse que la institución bancaria actuó de mala fe al no haber advertido que el poder con el que compareció el señor “C” no se encontraba inscrito en el registro público.
13. La institución de crédito actuó de buena fe puesto que la ilegalidad existente en el contrato de mandato, que a su vez motivó la declaratoria de nulidad de la compraventa fue evidente hasta el momento en que se pronunció la sentencia de primer grado.
14. La buena fe por regla general se presume, de manera que debe presumirse en este asunto pues era imposible que la institución bancaria conociera los vicios del consentimiento que afectaban al mandato.
15. En términos del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, la hipoteca constituida por el propietario aparente es válida porque, independiente de que se declare la nulidad del título de propiedad, en el caso que nos ocupa: i) el acreedor hipotecario actuó de buena fe, ii) no se evidenció que los vicios del título de dominio se desprendieran del Registro Público de la Propiedad, y iii) porque su constitución derivó de un contrato de apertura de crédito simple con interés, por ende oneroso.
16. Además, el precepto es aplicable al caso porque se encuentra inmerso en las normas que regulan de manera específica el contrato de hipoteca y las reglas que rigen en caso de que se declare la nulidad de la misma.
17. Lo anterior se apoya además en la fracción IV del artículo 1944 de la misma legislación, porque tales dispositivos resultan protectores de derechos de terceros de buena fe, siendo que la institución de crédito desconocía los vicios con los que contaba el consentimiento que se otorgó respecto del mandato.
18. Incluso, a partir de un análisis *ex officio* del artículo 2947 multicitado, se llega a la conclusión que éste armoniza con el contenido de los artículos constitucionales y convencionales que reconocen el derecho fundamental de propiedad.
19. Este derecho no es ilimitado o absoluto pues puede verse afecto a limitaciones y modalidades, por ejemplo, la que reconoce el artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, al restringir la libre disposición del verdadero propietario a que pueda quedar sin efecto una hipoteca realizada por un propietario aparente sobre un inmueble dominio del primero, para procurar la preservación del principio de seguridad jurídica en beneficio de un acreedor de buena fe.
20. Consecuentemente, el artículo 2947 constituye una limitante legal al derecho de propiedad, sin que pueda desvirtuarse la presunción de constitucionalidad de que goza la norma y resulta aplicable al caso en concreto, en virtud de que se demostró la buena fe con la que actuó la institución de crédito.

1. La sala de segunda instancia en sus puntos resolutivos concluyó, por un lado, que la parte actora **acreditó la** **nulidad** del **contrato de mandato general para pleitos y cobranza, acto de administración y riguroso dominio irrevocable**, amparado en el instrumento notarial Número de Registro Público 2 (número en letras); así como del **contrato de compraventa** amparado en el instrumento notarial Número de Registro Público 3 (número en letras). Sin embargo, por otro lado, concluyó que la parte actora **no acreditó la nulidad** del **contrato de apertura de crédito**, ante la falta de legitimación activa en la causa e interés jurídico de la parte actora, ni del **contrato de hipoteca**, ambos contenidos en el instrumento notarial Número de Registro Público 3 (número en letras).
2. **Juicio de amparo directo número de expediente 1.** Inconformes con esa decisión, el trece de marzo de dos mil veinte, el señor “A” y la señora “B” promovieron juicio de amparo directo, haciendo valer los siguientes conceptos de violación:
3. **Imposibilidad de promover amparo adhesivo**

* No estuvieron en posibilidad de promover amparo adhesivo, en virtud de que solamente procede contra violaciones procesales o violaciones en el dictado de la sentencia y que pudieran afectar en un futuro los intereses de la adherente, sin embargo, hasta la resolución que aquí se reclama es donde se transgreden sus derechos fundamentales.

1. **Primer concepto de violación**

* La Sala responsable cambia radicalmente de decisión en cuanto al estudio de fondo y análisis *ex officio* de constitucionalidad que realiza respecto del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, pues ordenar la subsistencia de la hipoteca causa un grave daño e irreparable en sus intereses, a pesar de que se declaró la inexistencia del contrato de compraventa.
* La responsable dejó de considerar que los preceptos legales estudiados se contraponen entre sí, pues por un lado, uno de ellos indica que los actos jurídicos afectados de nulidad absoluta tienen como consecuencia que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban antes; mientras que el otro, contempla que la hipoteca constituida por propietario aparente deberá prevalecer a pesar de la nulidad que le dio origen.
* La buena fe también es aplicable a los quejosos porque nunca intervinieron ni otorgaron su consentimiento y voluntad para que se viera afectado su derecho de propiedad, por lo que es incoherente que la sentencia pretenda defender un derecho real de hipoteca por encima de uno de propiedad, causando un daño irreparable en la propiedad de la parte quejosa, la que siempre actuó de buena fe.
* Fue indebido el análisis en el que señala la responsable que existen limitaciones al derecho de propiedad por razones de función social, pues esa afectación del estado a la propiedad de los gobernados, única y exclusivamente se refiere a cuando se trate de interés y utilidad pública, y no así de asuntos entre particulares.
* De manera que, el contenido del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre Soberano de Puebla, no guarda armonía con el contenido del artículo 27 constitucional, que señala que el derecho de propiedad es la prerrogativa que tiene toda persona de usar, gozar, disfrutar y disponer de sus bienes de acuerdo a la ley.

1. **Segundo concepto de violación**

* A partir de la legislación civil sustantiva aplicable a la entidad debe concluirse que todo acto jurídico celebrado sin la voluntad y consentimiento de quienes deberían intervenir, de pleno derecho será un acto inexistente por no cumplir con los requisitos que señala la ley.
* En el juicio se demostró que los quejosos no tuvieron la voluntad ni otorgaron su consentimiento para celebrar el contrato de compraventa, ni siquiera a través de un mandato, por lo que resulta inverosímil que a pesar de la declaración de inexistencia y nulidad de dicho contrato, prevalezca lo que señala el precepto 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla por encima de lo que refieren los artículos 14 y 16 constitucionales y demás preceptos de la legislación civil local, en lo que se refiere las consecuencias de los actos jurídicos afectados de nulidad.
* Lo que decide la Sala responsable viola gravemente el derecho de propiedad del que goza la parte quejosa, pues dejar la carga de una hipoteca sobre el bien que debe restituirse a los quejosos, se traduce en que la declaración de inexistencia del contrato de compraventa no tenga efectos jurídicos.

1. **Tercer concepto de violación**

* Es errónea la decisión de la responsable en lo concerniente a la colisión de derechos que existe entre los artículos 1942 y 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, en donde consideró que no es posible desvirtuar la constitucionalidad del último de estos preceptos y, por tanto, que es el que debe prevalecer, toda vez que no considera que esa presunción de constitucionalidad también es aplicable al artículo 1942.
* Este último artículo contiene la precisión jurídica de que es nula toda transmisión de derechos reales sobre un bien inmueble por una persona que fue su propietario aparente en virtud de un acto anulado, que es lo que acontece en este asunto.
* Quedó demostrado que la parte quejosa no intervino en la compraventa, por lo que ya fue declarada nula e inexistente y, precisamente a partir de ese contrato, el derecho de propiedad nunca se transmitió y las cosas deben quedar como estaban antes del otorgamiento del mandato que fue declarado también inexistente.
* Si para celebrar la hipoteca se presentó el contrato de compraventa anulado, al ser el primero un contrato accesorio, debe forzosamente seguir la suerte del principal porque, de lo contrario, se impone a los quejosos una carga que no fue consentida y trae consigo la privación y limitación de su derecho de usar, gozar y disponer libremente de su propiedad.
* Se debió haber determinado la inaplicabilidad del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla por ser contrario al derecho humano de propiedad, que se encuentra protegido en el precepto 1942 del mismo ordenamiento jurídico, porque pone encima del derecho de propiedad el derecho accesorio de hipoteca.
* La restitución del inmueble que se hará en favor de los quejosos debe de ser sin cargas y sin obligación alguna, es decir, tal cual el estado que se encontraba el bien hasta antes de la celebración de los actos jurídicos declarados nulos e inexistentes.

1. Por acuerdo de cuatro de diciembre de dos mil veinte, el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito radicó el asunto con el número de expediente número de expediente 1 y, entre otras cosas, hizo constar que guardaba relación con el diverso juicio de amparo directo número de expediente 2, promovido por el señor “C” en contra del mismo acto reclamado.
2. **Sentencia del juicio de amparo directo número de expediente 1.** El Tribunal Colegiado dictó sentencia el veintinueve de septiembre de dos mil veintidós, en la cual por unanimidad de votos **negó** el amparo al advertir infundados e ineficaces por insuficientes sus conceptos de violación. Las consideraciones que sustentan esa sentencia son las siguientes:
3. **Constitucionalidad del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla**

* Es **infundado** el concepto de violación en el cual se pretende evidenciar la inconstitucionalidad del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla porque no se demuestra cómo la norma, que tiende a proteger los derechos fundamentales de los acreedores de buena fe, vulnera el derecho fundamental que alega la parte quejosa.
* Cuando se anule un acto simulado se restituirá la cosa de derecho a quien pertenezca, con sus frutos e intereses si los hubiere, pero si la cosa o derecho ha pasado por título oneroso a un tercero de buena fe, no habrá lugar a restitución. Lo que también es aplicable a los gravámenes impuestos a favor de tercero de buena fe.
* Sin que el hecho de que la parte quejosa señale que también tuvo buena fe sea suficiente para dejar sin efectos la hipoteca cuestionada porque esta última se realizó de manera onerosa en beneficio de un tercero de buena fe.
* La inconstitucionalidad que pretenden hacer valer de la norma, bajo la premisa de que deriva de una incongruencia o colisión con otra norma del mismo ordenamiento ordinario, no es suficiente porque para la inconstitucionalidad debe de demostrarse una contravención entre contenido de la norma impugnada y el de otra de rango constitucional.
* Era necesario que formularan un razonamiento eficaz y concreto para demostrar por qué la norma reclamada vulnera el precepto constitucional señalado o cómo se origina esa violación, toda vez que la sola afirmación de que la contradicción entre normas secundarias vulnera derechos fundamentales no es suficiente.
* Si bien señalan que las disposiciones aplicadas transgreden el derecho fundamental de propiedad, únicamente se limitan a realizar ese señalamiento, sin explicar cómo es que se transgrede por una norma que contempla la validez de una hipoteca constituida por el propietario aparente, independientemente de si se declara o no la nulidad del título de propiedad o la falta del mismo, cuando se reúnan los requisitos que contempla el precepto.
* En el caso de estudio, en atención a la manera en la que se llevó a cabo la compraventa, el banco no tenía manera de conocer los vicios del título de propiedad de su acreditado, por lo que fue correcto que la Sala responsable determinara con base en el artículo impugnado, la subsistencia de la hipoteca.
* Máxime, la norma impugnada tiende a proteger los derechos fundamentales de los acreedores de buena fe sin que éste, en contraposición de lo determinado con el derecho consagrado en sede constitucional, sea correctamente desarrollado o desvirtuado, incluso, bajo el aspecto de destruir la estabilidad y seguridad jurídica que atañe a este tipo de eventos, así como las restricciones a la plena libertad dispositiva sobre bienes inmuebles.

1. **Examen de constitucionalidad *ex officio***

* El examen *ex officio* realizado por el colegiado para arribar a la conclusión de que la norma cuestionada se presume constitucional era innecesario, en virtud de que dicho control solamente es para justificar razonadamente la inaplicación de la norma de estudio, por lo que a ningún fin práctico llevaría conceder el amparo por este motivo, ya que los conceptos de violación son infundados e ineficaces.

1. **Imposibilidad de promover un amparo adhesivo**

* Desde la primera resolución dictada en el amparo directo número de expediente 5, se determinó que el artículo 2947 era aplicable al caso en concreto, por lo que, aunque se haya dejado la posibilidad de que la autoridad responsable realizara un análisis *ex officio* respecto de dicha norma, también se consideró que no existía la antinomia entre los artículos.
* En la misma resolución se señaló que la ley local civil acoge un sistema de protección de los terceros de buena fe que hayan intervenido en determinados actos jurídicos, por lo que se señaló que lo relativo a la subsistencia de la hipoteca debía resolverse en términos del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, en atención al principio de especialidad de la ley.
* De ahí que, aun cuando en las primeras dos sentencias de la Sala responsable se determinó inaplicar el artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, pudo haber promovido amparo adhesivo para exponer razonamientos para fortalecer las consideraciones de aquélla porque es claro que, al tener interés en que ésta subsista debió acudir, incluso a la vía principal, a hacer valer su defensa para fortalecer o mejorar las consideraciones de la sentencia favorable.
* Inclusive, en la primera sentencia de cumplimiento con la ejecutoria del amparo directo, se señaló que para resolver el tema atinente a la cancelación del derecho real de hipoteca, la Sala responsable debía aplicar acorde al principio de especialidad de la norma el artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, dejando abierta la posibilidad de que se diera o no el análisis de constitucionalidad; lo que ya permitía que, incluso al haber sido favorable a sus intereses, promoviera amparo adhesivo.
* El artículo 182, fracción I, de la Ley de Amparo, permite a los terceros interesados que se benefician de la resolución impugnada, fortalecer las consideraciones de la sentencia e impone al colegiado la obligación de resolver íntegramente el asunto para evitar la prolongación de la controversia. Esto no es contrario al derecho de las partes de recibir una justicia pronta y expedita, pues el amparo adhesivo tiene como finalidad organizar y dar congruencia a la *litis*.
* De ahí que, es **infundado** el argumento de la parte quejosa en relación con que solamente procede el amparo adhesivo respecto de violaciones procesales que hubieren afectado al resultado del fallo porque, en realidad, al resolverse el asunto conforme a lo dispuesto por el artículo 2947, a pesar de que fueron consideraciones en el ámbito de legalidad, éstas debieron de cuestionarse para no quedar indefenso con posterioridad.
* En el juicio de amparo directo número de expediente 6, que consideró defectuoso el análisis *ex officio* del artículo 2947, se pudieron exponer razones para fortalecer las consideraciones a las que arribó la Sala responsable para la inaplicación de la norma estudiada; por lo que al no haberlo hecho, dichos argumentos resultan **inoperantes por ineficaces.**

1. **Estudio de la Sala responsable en relación con la constitucionalidad del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla**

* Este juicio de amparo no es oportuno para cuestionar aspectos sobre los efectos restitutorios de la nulidad de los actos jurídicos porque ya existió pronunciamiento al respecto. La materia de este juicio de amparo directo se limita a si la sala responsable, al pronunciarse sobre la presunción de constitucionalidad de la norma, expuso un razonamiento basto y concreto.
* No obstante, son **ineficaces** los conceptos de violación de la parte quejosa porque no desvirtúan las consideraciones de la sentencia reclamada, relativas a que dicho numeral procura una seguridad jurídica al proteger a los terceros acreedores de buena fe, que no tenían conocimiento de los vicios con que contaba el título de propiedad respectivo.
* Máxime, que ya se había emitido pronunciamiento respecto a que los artículos 1942 y 2497 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla no se contraponen, pues el primero refiere a una regla general y el segundo a una específica.
* La parte quejosa se limita a expresar que, bajo la misma figura de la buena fe, deben de protegerse sus pretensiones, haciendo valer aspectos de colisión de preceptos legales, pero sin desvirtuar lo afirmado por la Sala responsable.
* Sin que pase desapercibido que la ley se beneficia de una presunción de constitucionalidad que impone a quien sostiene que el texto de una ley es inconstitucional, la carga de argumentar convincentemente que se da una incompatibilidad entre la norma que ese texto expresa y el sistema de normas que el texto constitucional expresa. Lo que tampoco desvirtúa la parte quejosa al señalar que nunca tuvo la voluntad o consentimiento de enajenar el bien, o que también actuó de buena fe, por lo que estos argumentos son **inoperantes por insuficientes** al no lograr destruir esa presunción.

1. **Recurso de revisión.** Inconforme con la sentencia de amparo, mediante escrito presentado el veintisiete de octubre de dos mil veintidós, el señor “A” y la señora “B”, por propio derecho, interpusieron recurso de revisión. En síntesis y en lo que interesa al presente asunto, los recurrentes hacen valer los siguientes agravios:
2. **Primer agravio.**

* El Tribunal Colegiado se equivoca en el análisis de la inconstitucionalidad alegada respecto del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, pues considera ineficaces e insuficientes los conceptos de violación desde una óptica tradicional de control concentrado de constitucionalidad, imponiendo la obligación de formular un concepto de violación de índole formalista con mayores requisitos para su eficiencia de los que contempla la ley y que atentan con la finalidad de juicio de control constitucional, que es la de prevalecer los derechos humanos en favor de los gobernados.
* Con motivo del nuevo paradigma constitucional se introdujo la prevalencia de los derechos humanos frente al texto mismo de la ley y se aceptó la existencia de un control constitucional difuso, que deben aplicar todas las autoridades jurisdiccionales del país, privilegiando el respeto de los derechos humanos, sin importar si su origen es constitucional o de fuente convencional sobre el texto de la ley cuando no sea compatible con los preceptos que contienen derechos humanos.
* El Tribunal Colegiado no observa la obligación constitucional que surge del artículo 1º constitucional, pues sujeta el análisis de la inconstitucionalidad del precepto a formalismos y rigorismos que lo condujeron a calificar como insuficientes e ineficaces los argumentos de los quejosos. No obstante, debe prevalecer el derecho natural sobre el derecho positivo o formalista y, por ende, aplicable el artículo 17 constitucional.
* La promoción, el respeto, protección y garantía de los derechos humanos requiere que las autoridades mediante un control concentrado o difuso, analicen los derechos fundamentales que pudieran estar en juego y verse lesionados por un acto de autoridad, sin que para ello sea indispensable que los argumentos para controvertir su constitucionalidad deban de hacerse bajo determinada fórmula.
* Para que las autoridades de amparo se pronuncien en torno al fondo de un argumento basta con que se identifique el acto de la autoridad mediante un concepto de violación en el que se haga valer el cuestionamiento de constitucionalidad de una norma aplicada en la emisión de la sentencia definitiva, que se identifique el precepto constitucional que contenga el derecho humano que se estima violentado y que se expresen las razones jurídicas de por qué se considera inconstitucional la norma.
* En el caso, se reclamó la sentencia de segundo grado dictada en un procedimiento civil, se incluyeron conceptos de violación reclamando la constitucionalidad del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla al resultar contrario al derecho humano de respeto a la propiedad privada, reconocido en los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, XXIII de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, y en el 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos. Además, se señaló que la impugnación se hacía a partir de establecer que la subsistencia de una hipoteca celebrada por un propietario aparente es contrario a ese derecho humano del que son titulares los propietarios del bien inmueble.
* Al analizar los conceptos de violación desde un modelo de control de constitucionalidad concentrado, se impone a los quejosos requisitos extralegales en cuanto a la formulación de los correspondientes motivos de disenso, en los que se hizo valer la inconstitucionalidad e inconvencionalidad del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.
* Al calificar como insuficientes e ineficaces los argumentos de inconstitucionalidad, el colegiado evadió el estudio de fondo del planteamiento expresado en la demanda, en relación con la defensa del derecho al respeto a la propiedad privada de los recurrentes.
* A partir de lo que señala la tesis de **jurisprudencia P./J. 2/2022** (11a.), de rubro: **“CONTROL DE REGULARIDAD CONSTITUCIONAL. CONTENIDO Y ALCANCE DEL DEBER DE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES DEL PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN DE REALIZARLO AL CONOCER JUICIOS DE AMPARO DIRECTO E INDIRECTO [ABANDONO DE LAS TESIS AISLADAS P. IX/2015 (10a.) Y P. X/2015 (10a.)]”**[[7]](#footnote-7), el colegiado estaba obligado a implementar un análisis *ex officio* de respeto a los derechos humanos e inaplicar la norma cuestionada.
* No fue acertado calificar como inoperantes, ineficaces o insuficientes los motivos de disenso que se hicieron valer en la demanda de amparo porque dichas calificativas tienen como sustento un defecto de contenido o alegaciones perfectibles, en cuanto a la estructura del argumento de inconstitucionalidad.
* Por lo que, ahora corresponde a la Suprema Corte de Justicia de la Nación analizar el fondo de los planteamientos y pronunciarse en cuanto a la materia de lo alegado en ellos, absteniéndose de calificarlos como inoperantes, ineficaces o insuficientes.
* También es incorrecto el señalamiento del colegiado en el sentido de que se pretendió combatir la constitucionalidad del artículo confrontándolo con una norma de igual jerarquía porque la inconstitucionalidad del precepto se realizó por su contravención al derecho humano de respeto a la propiedad privada previsto en los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, XXIII de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, y en el 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos.
* Si bien el derecho humano de respeto a la propiedad privada no es absoluto, lo cierto es que esas limitantes o restricciones deben de estar reconocidas en la propia Constitución y no en una norma ordinaria, como es la prevista en el artículo impugnado.
* Además, la sentencia recurrida implementó un análisis de la simulación de los negocios jurídicos, a partir del cual condujo equivocadamente un estudio de un tema de constitucionalidad de leyes, en uno de estricta legalidad.
* Si la buena fe contractual de un acreedor, en este caso hipotecario, no tiene reconocimiento en el artículo 27 constitucional como una modalidad restrictiva al derecho fundamental de respeto a la propiedad privada, no constituye una consideración eficiente para calificar como infundado el cuestionamiento dirigido a evidenciar la inconstitucionalidad del artículo impugnado; así como tampoco la referencia a criterios doctrinarios sobre la figura de la simulación contractual, pues dicha figura no tiene reconocimiento constitucional para que pueda considerarse válida frente a este derecho fundamental.
* El artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla no supera el test de proporcionalidad porque es una medida de carece de gradualidad, debido a que impone una restricción al derecho humano de respeto a la propiedad privada, solamente a partir de proteger el interés de un acreedor que hubiera contratado con quien se ostentó como propietario aparente, enfrentando un derecho fundamental con un derecho de crédito que carece de reconocimiento constitucional.
* Además, la restricción tampoco persigue un fin constitucionalmente válido, ni es idónea, necesaria y proporcional, debido a que ante la colisión de las prerrogativas que asisten, por un lado, a los titulares de derechos reales y, por el otro, a un acreedor hipotecario, no se justifica por qué el derecho de propiedad constitucionalmente reconocido, debe de ceder frente al derecho de crédito y de garantía que derivó de la celebración de un acto jurídico viciado.
* Es incorrecto que el colegiado señale que no se puede estudiar la antinomia entre los artículos pues, por un lado, la existencia de una antinomia sí constituye un tema de constitucionalidad de leyes cuando trasciende al derecho fundamental a la seguridad jurídica y, por el otro, el cuestionamiento del contenido del artículo 2947 también se hizo a partir de que contiene una limitante injustificada constitucionalmente al derecho de respeto a la propiedad privada.

1. **Segundo agravio. Inaplicabilidad de la preclusión procesal**

* La resolución reclamada en el amparo directo constituye el primer acto de aplicación del precepto cuya constitucionalidad se controvierte porque antes de dicho fallo, los quejosos no habían resentido en su patrimonio la subsistencia del contrato de hipoteca
* El Tribunal Colegiado considera como un tema de legalidad el análisis de la corrección legal de ejercicio de control difuso implementado por la Sala responsable en la sentencia reclamada, rehusándose a realizar el análisis de la legalidad de las correlativas consideraciones contenidas en el fallo materia de impugnación mediante el ejercicio de la acción de amparo en la vía directa.
* El derecho de formular conceptos de violación contra la sentencia que sí perjudique a la parte quejosa, emitida como consecuencia del cumplimiento de un fallo protector previamente dictado por un tribunal colegiado, no se puede ver afectado por la preclusión procesal, ya que dicha figura no se surte para los conceptos de violación en el nuevo amparo porque no argumentan infracciones procesales.
* El ejercicio de la acción de amparo directo adhesivo no puede ocasionar la preclusión procesal al tratarse de una cuestión potestativa y no obligatoria, ante la eventualidad de que la sentencia reclamada pudiera subsistir por diversas consideraciones no expuestas por la autoridad responsable.
* De ahí que, es incorrecto que en el asunto aplica la preclusión pues la fracción II del artículo 182 de la Ley de Amparo, solamente establece la preclusión respecto de violaciones procesales, pero no es extensiva a los argumentos que tiendan a fortalecer por diversos motivos la sentencia reclamada.
* La carga de fortalecer mediante conceptos de violación en un amparo adhesivo, las consideraciones del fallo que les beneficiaba, carece de sustento legal y constitucional, sin que tampoco pueda entenderse de que, de alguna forma, consistió en un consentimiento del precepto legal. Lo anterior porque fue hasta la sentencia reclamada que se aplicó por primera ocasión en perjuicio de los quejosos.
* Tampoco pueden calificarse como indebidas las consideraciones que rigen el control difuso que implementó la Sala responsable, solo por el hecho de que la conclusión de esta última no haya sido en el sentido de inaplicar la norma pues, en el caso en particular eso se le ordenó a la Sala responsable en la ejecutoria de amparo previa.

1. **Tercer agravio. Inaplicabilidad de los principios de conservación de la norma y presunción de constitucionalidad**

* Es ilegal que el Tribunal Colegiado, al sostener la constitucionalidad del artículo y que no procede su inaplicación, aluda a la práctica de citar como sustento de las determinaciones jurisdiccionales los criterios jurisprudenciales que se emiten, sosteniendo que por su uso frecuente los cánones hermenéuticos o interpretativos gozan de cierta legitimidad. Refiriendo como razón fundamental para establecer la constitucionalidad del precepto, el principio de conservación del derecho a partir de la presunción de constitucionalidad de que goza la ley.
* Contrario a eso, esas afirmaciones son dogmáticas y carentes de sustento jurídico, además de que el principio de presunción de constitucionalidad debe de armonizarse con el mandato que señala el 1º constitucional, en el sentido de que las disposiciones que establezcan derechos fundamentales deben de ser interpretadas buscando la protección más amplia en favor del individuo.
* Máxime, el principio de presunción de constitucionalidad o de preservación de la norma no puede constituir un argumento eficaz para evitar el estudio de constitucionalidad de un artículo, como en el caso constituye el precepto impugnado por ser contrario al derecho humano de respeto a la propiedad privada.
* Sostener que el precepto impugnado es acorde a la Constitución y debe de ser interpretado a la luz del principio de conservación de la norma, conduce a que se vacíe de contenido el derecho humano de protección a la propiedad privada, al reconocer la subsistencia de un gravamen real constituido por un propietario aparente, afectando la libre disposición y el patrimonio de los auténticos y genuinos propietarios del bien afectado por la hipoteca.
* El colegiado tampoco considera que fue declarada nula la compraventa, que consta en el mismo acto notarial donde está el contrato de crédito y el accesorio de hipoteca, por lo que celebraron en el mismo momento y como actos jurídicos consecutivos. Incluso, la compraventa no estaba inscrita en el Registro Público de la Propiedad, para señalarse que el propietario aparente fue quien constituyó la hipoteca y que el banco tiene el carácter de tercero para los efectos del registro de los derechos reales inscribibles.
* No se tenía la obligación de demostrar que no existe la presunción de constitucionalidad del artículo impugnado, pues esa presunción no impide, por medio de un expreso pronunciamiento a manera de pretensión o por el ejercicio de un control difuso, llegar a la conclusión de que el precepto legal viola derechos humanos.
* Por último, no resulta aplicable la jurisprudencia **1a./J. 121/2005**, de rubro. **“LEYES. LA EXPRESIÓN DE LA CAUSA DE PEDIR NO BASTA PARA DESVIRTUAR LA PRESUNCIÓN DE SU CONSTITUCIONALIDAD”**[[8]](#footnote-8)., toda vez que ese criterio fue superado por la jurisprudencia **P./J. 2/2022 (11a.)** de rubro: **“CONTROL DE REGULARIDAD CONSTITUCIONAL. CONTENIDO Y ALCANCE DEL DEBER DE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES DEL PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN DE REALIZARLO AL CONOCER JUICIOS DE AMPARO DIRECTO E INDIRECTO [ABANDONO DE LAS TESIS AISLADAS P. IX/2015 (10a.) Y P. X/2015 (10a.)][[9]](#footnote-9).”**, en la que se reconoce la existencia de la facultad de oficio para analizar la constitucionalidad de leyes, sin que para ello se requiera que la parte quejosa formule conceptos de violación o agravios.

1. **Trámite ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación.** Por acuerdo de cuatro de enero de dos mil veintitrés, la Ministra Presidenta de este alto tribunal admitió a trámite el recurso de revisión, lo registró con el número de expediente 6289/2022 y lo turnó para su estudio a la Ministra Ana Margarita Ríos Farjat.
2. **Avocamiento.** Por diverso acuerdo de fecha de catorce de marzo de dos mil veintitrés, el Ministro Presidente de esta Primera Sala ordenó el avocamiento del asunto y el envío de los autos a la ponencia de la Ministra Ponente para la elaboración del proyecto de resolución que corresponda.
3. **COMPETENCIA**
4. Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación es competente para conocer del presente recurso de revisión en términos de lo dispuesto en los artículos 107, fracción IX, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 81, fracción II, y 96 de la Ley de Amparo; y 21, fracción IV, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, vigentes a la fecha de la interposición de los recursos[[10]](#footnote-10), en relación con los puntos Primero y Tercero del Acuerdo General número 1/2023, emitido por el Pleno de este alto tribunal el veintiséis de enero de dos mil veintitrés.
5. Lo anterior, porque el recurso se interpone contra una sentencia dictada por un Tribunal Colegiado de Circuito en un juicio de amparo directo en materia civil, especialidad de esta Primera Sala, y su resolución no requiere la intervención del Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.
6. **OPORTUNIDAD**
7. La sentencia del Tribunal Colegiado se notificó por lista a la parte quejosa el **trece de octubre de dos mil veintidós**, surtiendo efectos el catorce de octubre siguiente, de conformidad con el artículo 31, fracción II, de la Ley de Amparo[[11]](#footnote-11).
8. Por lo tanto, el plazo establecido en el artículo 86 de la Ley de Amparo para la interposición del recurso de revisión transcurrió del **diecisiete al veintiocho de octubre del dos mil veintidós**, descontándose del cómputo de dicho plazo los días veintidós y veintitrés por ser sábado y domingo, respectivamente y, por ende, inhábiles de conformidad con el artículo 19 de la Ley de Amparo.
9. De tal manera que, si el escrito por medio del cual se hace valer el recurso de revisión se presentó ante la Oficina de Correspondencia Común de los Tribunales Colegiados en Materia Civil del Sexto Circuito el **veintisiete de octubre del dos mil veintidós**, es de concluirse que es **oportuno**, pues se presentó antes de que concluyera el plazo para ello.
10. **LEGITIMACIÓN**
11. El señor “A” y la señora “B” cuentan con la legitimación procesal necesaria para interponer el recurso de revisión, pues el tribunal colegiado cuya sentencia se analiza, les reconoció el carácter de parte quejosa al admitir a trámite el juicio de amparo directo, en términos del artículo 5, fracción I, de la Ley de Amparo.
12. **ESTUDIO SOBRE LA PROCEDENCIA DEL RECURSO**
13. Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación considera que el presente asunto **reúne los requisitos necesarios para su procedencia**, por las razones que se expresan a continuación.
14. De inicio, debe recordarse que el juicio de amparo directo comprende una sola instancia, pues la resolución que ahí se dicte, por regla general, es definitiva y no admite recurso alguno; sin embargo, excepcionalmente, en su contra podrá interponerse el recurso de revisión.
15. Del artículo 107, fracción IX, de la Constitución Política del país[[12]](#footnote-12), y 81, fracción II, de la Ley de Amparo[[13]](#footnote-13), se desprende que la procedencia del recurso de revisión en amparo directo está supeditada a que se cumplan dos requisitos:
16. Que en las sentencias impugnadas se decida sobre la constitucionalidad o inconstitucionalidad de una norma general, o se establezca la interpretación directa de un precepto constitucional o de los derechos humanos establecidos en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, o bien se omita el estudio de las cuestiones antes mencionadas, cuando se hubieren planteado en la demanda de amparo; y
17. Que el problema de constitucionalidad referido en el inciso anterior, a juicio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, entrañe la fijación de un criterio de interés excepcional.
18. Al respecto, habiéndose actualizado el requisito de constitucionalidad, se cumple el diverso de interés excepcional cuando esta Suprema Corte advierta que aquél dará lugar a un pronunciamiento novedoso o de relevancia para el orden jurídico nacional; también cuando lo decidido en la sentencia recurrida pueda implicar el desconocimiento de un criterio sostenido por este alto tribunal relacionado con alguna cuestión propiamente constitucional, por haberse resuelto en contra de dicho criterio o se hubiere omitido su aplicación. En ese sentido, serán procedentes únicamente aquellos recursos que reúnan ambas características, por lo que la ausencia de cualquier condición es razón suficiente para desechar el recurso por improcedente.
19. El **requisito de constitucionalidad** se cumple pues en su demanda de amparo los ahora recurrentes cuestionaron la constitucionalidad del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, con base en el cual la Sala responsable determinó que prevalecía el contrato de hipoteca celebrado entre la Institución Bancaria, en su carácter de acreditante, y el señor “C”, con consentimiento de su esposa la señora “D” en su carácter de acreditado, sobre el bien inmueble propiedad del señor “A” y la señora “B”.
20. Al respecto, el tribunal colegiado calificó de ineficaces e inoperantes los conceptos de violación en los que los ahorra recurrentes cuestionaron el análisis de constitucionalidad del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla realizado por la Sala responsable. Calificación que fue controvertida por los recurrentes en los agravios primero y tercero del escrito por el cual interpusieron el presente recurso de revisión.
21. De lo anterior se deduce que en el presente caso subsiste una cuestión de constitucionalidad con relación al **artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla**, con lo cual se colma el primero de los requisitos para la procedencia del recurso.
22. Por otra parte, a juicio de esta Primera Sala, se colma también el requisito relativo a que dicha cuestión constitucional revista un **interés excepcional**, toda vez que, por un lado, no existen precedentes en los que este alto tribunal haya analizado la constitucionalidad del referido precepto. Por otro lado, el presente caso podría permitir que la Primera Sala se pronuncie respecto de la validez de un artículo que dispone la prevalencia de una hipoteca constituida por un propietario aparente, aunque se hubiese declarado la nulidad del título de propiedad o la falta del mismo; lo cual tiene repercusiones importantes en los alcances del derecho de propiedad, así como en el derecho a la seguridad jurídica de los acreedores de buena fe.
23. A una conclusión distinta se llega respecto de lo planteado por los recurrentes en su segundo agravio relativo a la **inaplicabilidad de la preclusión procesal**. En su demanda de amparo, los ahora recurrentes señalaron que en los anteriores juicios de amparo directo (número de expediente 5 y 6) no habían podido promover amparos adhesivos pues en este medio sólo se pueden hacer valer violaciones procesales o violaciones en el dictado de la sentencia que pudieran afectar en un futuro los intereses de la adherente.
24. El tribunal colegiado dio respuesta a este planteamiento, por un lado, en el sentido de que es infundado que el amparo adhesivo sólo se pueda promover respecto de violaciones procesales o violaciones en el dictado de la sentencia que pudieran afectar en un futuro los intereses de la adherente.
25. Por otro lado, sostuvo que en los diversos juicios de amparo los ahora recurrentes pudieron promover amparo adhesivo y, particularmente respecto del amparo directo número de expediente 6, en el que el tribunal colegiado consideró defectuoso el análisis *ex officio* del artículo 2947 realizado por la Sala responsable, el tribunal colegiado señaló que los recurrentes pudieron exponer razones para fortalecer las consideraciones a las que arribó la Sala responsable para la inaplicación de la norma estudiada; por lo que, al no haberlo hecho, dichos argumentos resultan inoperantes por ineficaces.
26. En su segundo agravio los recurrentes señalan, en esencia, que es incorrecto que en el asunto aplique la preclusión, pues la fracción II del artículo 182 de la Ley de Amparo solamente establece la preclusión respecto de violaciones procesales, pero no es extensiva a los argumentos que tiendan a fortalecer por diversos motivos la sentencia reclamada.
27. A juicio de esta Primera Sala **no subsiste un tema de constitucionalidad respecto de la figura de la preclusión**, pues en ningún momento el tribunal colegiado señaló que hubiese precluido el derecho de los ahora recurrentes para formular en esta instancia algún planteamiento. Incluso, por lo que hace al análisis de constitucionalidad del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla es claro que el tribunal colegiado estudió los conceptos de violación que hicieron valer los recurrentes en su demanda y los calificó de ineficaces e inoperantes, pero por no porque hubiera precluido su derecho a formularlos al no haber promovido amparos adhesivos en los juicios previos, sino porque consideró que los conceptos de violación no combatían eficazmente las razones de la Sala responsable que la llevaron a concluir que dicho precepto es constitucional.
28. De ahí que este otro tema no reúna el primero de los requisitos para la procedencia del recurso consistente en la existencia de un tema de constitucionalidad, pues, como se indicó, el tribunal colegiado no resolvió que hubiera precluido algún derecho de los recurrentes.
29. Por lo anterior, al encontrarse satisfechos los requisitos de procedencia únicamente respecto del tema de constitucionalidad del **artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla**, se debe proceder al estudio de fondo.
30. **ESTUDIO DE FONDO**
31. En relación con el tema de constitucionalidad del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, la sentencia recurrida del Tribunal Colegiado consideró que los **conceptos de violación** expresados por los hoy recurrentes en su demanda de amparo eran **inoperantes** por ineficaces, debido a que no desvirtuaban:
32. Las consideraciones de la Sala Responsable de que el artículo impugnado procura la seguridad jurídica al proteger a los terceros acreedores de buena, pues se limita a expresar que, atendiendo al principio de buena fe, deben de protegerse sus pretensiones, y a hacer valer aspectos de colisión de preceptos legales, pero sin desvirtuar lo afirmado por la Sala responsable.
33. La presunción de constitucionalidad de la ley que impone a quien sostiene que el texto de una ley es inconstitucional, la carga de argumentar convincentemente que se da una incompatibilidad entre la norma que ese texto expresa y el sistema de normas que el texto constitucional expresa.
34. Para combatir los anteriores razonamientos del tribunal colegiado, los recurrentes expresaron los siguientes **agravios**:
35. El tribunal colegiado impone la obligación de formular un concepto de violación de índole formalista con mayores requisitos para su eficiencia de los que contempla la ley y que atentan con la finalidad de juicio de control constitucional, que es la de prevalecer los derechos humanos en favor de los gobernados; con lo cual vulnera el artículo 1º constitucional, pues sujeta el análisis de la inconstitucionalidad del precepto a formalismos y rigorismos.
36. El artículo impugnado es contrario al derecho humano de respeto a la propiedad privada, reconocido en los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, XXIII de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, y en el 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos.
37. La impugnación se hizo a partir de que establecer la subsistencia de una hipoteca celebrada por un propietario aparente es contrario a ese derecho humano del que son titulares los propietarios del bien inmueble.
38. Si bien el derecho humano de respeto a la propiedad privada no es absoluto, lo cierto es que esas limitantes o restricciones deben de estar reconocidas en la propia Constitución y no en una norma ordinaria, como es la prevista en el artículo impugnado.
39. El artículo impugnado no supera el test de proporcionalidad porque es una medida que carece de gradualidad, debido a que impone una restricción al derecho humano de respeto a la propiedad privada, solamente a partir de proteger el interés de un acreedor que hubiera contratado con quien se ostentó como propietario aparente, enfrentando un derecho fundamental con un derecho de crédito que carece de reconocimiento constitucional.
40. La restricción tampoco persigue un fin constitucionalmente válido, ni es idónea, necesaria y proporcional, debido a que ante la colisión de las prerrogativas que asisten, por un lado, a los titulares de derechos reales y, por el otro, a un acreedor hipotecario, no se justifica por qué el derecho de propiedad constitucionalmente reconocido debe de ceder frente al derecho de crédito y de garantía que derivó de la celebración de un acto jurídico viciado.
41. Es incorrecto que el tribunal colegiado señale que no se puede estudiar la antinomia entre los artículos pues, por un lado, la existencia de una antinomia sí constituye un tema de constitucionalidad de leyes cuando trasciende al derecho fundamental a la seguridad jurídica y, por el otro, el cuestionamiento del contenido del artículo 2947 también se hizo a partir de que contiene una limitante injustificada constitucionalmente al derecho de respeto a la propiedad privada.
42. Debido a la estrecha vinculación que existe entre los motivos de inconformidad expresados por los recurrentes, éstos serán analizados en forma conjunta. En esencia, en ellos expresan que el tribunal colegiado, utilizando criterios rigoristas y formalistas, consideró ineficaces los conceptos de violación que expresaron para señalar la inconstitucionalidad del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, sobre la cual desarrollan diversos argumentos.
43. Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación considera **fundados** los referidos agravios, por las razones que se desarrollan a continuación.
44. En primer lugar, asiste la razón a los recurrentes en cuanto a que el tribunal colegiado indebidamente consideró ineficaces sus conceptos de violación. A juicio de este alto tribunal, los hoy recurrentes sí expresaron en su demanda de amparo argumentos suficientes para cuestionar el análisis realizado por la Sala responsable, conforme al cual llegó a la conclusión de que el artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla es constitucional, al imponer una limitación justificada al derecho de propiedad que busca dar seguridad jurídica a los acreedores de buena fe.
45. Ello es así, pues en la demanda de amparo confrontaron directamente el razonamiento de la Sala responsable al cuestionar que:

* Hubiese variado su criterio sobre la constitucionalidad del precepto cuestionado y ordenado la subsistencia de la hipoteca a pesar de que se declaró la inexistencia del contrato de compraventa.
* La buena fe también es aplicable a los quejosos porque nunca intervinieron ni otorgaron su consentimiento y voluntad para que se viera afectado su derecho de propiedad, por lo que es incoherente que la sentencia defienda un derecho real de hipoteca por encima de uno de propiedad, causando un daño irreparable en la propiedad de la parte quejosa, la que siempre actuó de buena fe.
* Fue indebido el análisis de la responsable sobre que existen limitaciones al derecho de propiedad por razones de función social, pues esa afectación exclusivamente se refiere a cuando se trate de interés y utilidad pública, y no así de asuntos entre particulares.
* El precepto combatido no guarda armonía con el contenido del artículo 27 constitucional, que señala que el derecho de propiedad es la prerrogativa que tiene toda persona de usar, gozar, disfrutar y disponer de sus bienes de acuerdo a la ley.
* Resulta inverosímil que a pesar de la declaración de inexistencia y nulidad del contrato de compraventa, prevalezca lo que señala el precepto 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla por encima de lo que refieren los artículos 14 y 16 constitucionales y demás preceptos de la legislación civil local, en lo que se refiere las consecuencias de los actos jurídicos afectados de nulidad.
* La Sala responsable viola gravemente el derecho de propiedad del que goza la parte quejosa, pues dejar la carga de una hipoteca sobre el bien que debe restituirse a los quejosos, se traduce en que la declaración de inexistencia del contrato de compraventa no tenga efectos jurídicos.

1. De lo anterior es posible advertir que los recurrentes sí expresaron argumentos suficientes para que el tribunal colegiado entrara al análisis de sus conceptos de violación sobre la inconstitucionalidad del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.
2. Por lo cual, el tribunal colegiado realizó una aplicación incorrecta de la **jurisprudencia 1a./J. 121/2005**[[14]](#footnote-14), la cual cita en su resolución, pues como se ha puesto en evidencia, los recurrentes no se limitaron a “realizar afirmaciones sin sustento”, sino que, por el contrario, expusieron las razones por las cuales consideraban inconstitucional el artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, con las cuales combatieron eficazmente la sentencia de segunda instancia.
3. A juicio de esta Primera Sala, en el presente caso las razones expuestas en la demanda de amparo, con relación a la inconstitucionalidad del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, cumplen con los requisitos mínimos que deben reunir los conceptos de violación en los que se alega la inconstitucionalidad de una norma general, pues hacen referencia a la norma legal cuestionada, a la norma constitucional y al derecho humano afectado, además de desarrollar argumentos sustantivos para intentar demostrar la inconstitucionalidad del precepto cuestionado. Al respecto, esta Primera Sala comparte del criterio de la Segunda Sala contenido en la jurisprudencia 2a./J. 123/2014 (10a.), con el rubro: **“CONTROL DE CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD. SU EJERCICIO DEBE SATISFACER REQUISITOS MÍNIMOS CUANDO SE PROPONE EN LOS CONCEPTOS DE VIOLACIÓN”**[[15]](#footnote-15).
4. Al haber quedado acreditada la actuación irregular del tribunal colegiado en cuanto a la calificativa de inoperancia de los conceptos de violación, y de ahí lo fundado de los agravios expuestos por los recurrentes en el presente asunto, lo conducente es que esta Primera Sala se avoque, con fundamento en el artículo 93 de la Ley de Amparo, al estudio de los conceptos de violación expresados por el señor “A” y la señora “B” en su demanda de amparo, respecto de la inconstitucionalidad del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.
5. En primer término, es necesario precisar que la sentencia de segunda instancia combatida en el juicio de amparo, por un lado, confirmó la resolución de primera instancia en cuanto a declarar la **nulidad** del **poder** que supuestamente habían conferido el señor “A” y la señora “B” al señor Nombre de un mandatario, y del **contrato de compraventa** celebrado por este último con el señor “C” y la señora “D”.
6. Por otro lado, modificó dicha resolución para el efecto de **dejar subsistente** el **contrato de crédito** celebrado por el señor “C” y la señora “D” con la Institución Bancaria, al considerar que los hoy recurrentes no contaban con interés jurídico para reclamar su nulidad. Asimismo, **dejó subsistente el contrato de hipoteca** sobre el inmueble en cuestión, **con fundamento en el artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla**, el cual consideró constitucional, al establecer una limitante legal al derecho de propiedad de los legítimos dueños, que busca dotar de seguridad jurídica al acreedor de buena fe.
7. En la sentencia reclamada en amparo, a la luz de los agravios expresados por los apelantes, se sostiene que la constitucionalidad del referido precepto del código civil local descansa, medularmente, en lo siguiente:

Expuesto lo anterior, se llega a la convicción de que el derecho humano a la propiedad cuenta con un sin número de limitaciones, entre las cuales y en lo que aquí interesa, se reconoce precisamente dentro del artículo 2947 del Código Civil local, una limitante legal al ejercicio de tal derecho, puesto que se restringe la prerrogativa (de libre disposición) del verdadero propietario a que quede sin efecto la constitución de una hipoteca realizada por un propietario aparente, sobre el inmueble dominio del primero, resultando que el espíritu de la ley es proclive a procurar la preservación del principio de seguridad jurídica en beneficio de un acreedor de buena fe; pues, como se ha visto, este último -dada precisamente la buena fe con que actuó en la celebración del acto jurídico de que se trata-desconocía los vicios con que contaba el título de propiedad cuya nulidad aconteciera.

Dicho en otros términos, el contenido del numeral 2947 del Código Civil local, protege los derechos del acreedor de buena fe, por cuanto hace a la subsistencia de la hipoteca constituida por propietario aparente, con independencia de que se emita declaratoria o no de nulidad del título de propiedad, limitando el ejercicio del derecho de libre disposición de bienes del verdadero propietario (límite al derecho humano relativo a la propiedad privada previsto en el artículo 27 constitucional), con el ánimo de otorgar seguridad jurídica a la celebración del acto jurídico de que se trate, pues se insiste, aquella norma, en el ánimo del legislador, pretende la protección de los derechos de aquellas personas (terceros acreedores) que se han conducido con la sincera y debida diligencia en la realización de determinados actos jurídicos, y sin que tuviesen conocimiento de los vicios con que contaba el título de propiedad respectivo; siendo que como se ha reiterado con anterioridad, el derecho humano a la propiedad privada no resulta ser absoluto, pues como en el caso, del numeral en análisis (2947 del Código Civil local), se advierte la existencia de una limitante a ese derecho a cargo del legítimo propietario, consistente en soportar el gravamen de que se trata (hipoteca) en el inmueble de su propiedad, no obstante no hubiese participado en la celebración del acto anulado (título de domino presentado por el propietario aparente -en el caso compraventa-).

En consecuencia, al sostenerse que el contenido del numeral 2947 del Código Civil local **constituye una limitante legal al derecho de propiedad, es por lo que no puede desvirtuarse la presunción de constitucionalidad de que goza la norma** antes invocada en consonancia con el artículo -medularmente 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos-, resultando en consecuencia aplicable al caso concreto, dado que se ha demostrado en autos que la institución de crédito (codemandada-acreditante) actuó de buena fe en la celebración de la compraventa declarada nula y consecuente hipoteca constituida sobre un inmueble propiedad del actor, restringiéndose con ello la libre disposición de bienes por parte del demandante al solicitar este la nulidad de la hipoteca de marras; de ahí que tal derecho real deba subsistir y se declare como no probada la acción de nulidad intentada por cuanto hace a rubro […]

1. Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación considera que asiste la razón a los ahora recurrentes en cuanto a que la sala de segunda instancia no realizó un correcto análisis sobre la constitucionalidad del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, pues únicamente se ciñó, por un lado, a identificar la finalidad perseguida por dicho precepto y, por otro lado, a señalar diversas limitantes que la legislación civil impone al derecho a la propiedad privada. Sin embargo, no analizó el grado de afectación que dicha norma produce en el derecho a la propiedad de los auténticos propietarios, ni lo ponderó con la finalidad que persigue el precepto.
2. Por ende, para dar respuesta adecuada a los conceptos de violación, esta Primera Sala procede a estudiar la constitucionalidad del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla con base en un **test de proporcionalidad**. En diversos precedentes, este alto tribunal ha considerado que dicho test constituye una metodología adecuada para analizar medidas legislativas que intervengan con un derecho fundamental, como ocurre en el presente caso.
3. De acuerdo con la doctrina de esta Primera Sala[[16]](#footnote-16), el test de proporcionalidad consta de **dos etapas**. En la primera, se debe determinar si la norma impugnada **incide en el alcance o contenido del derecho** en cuestión. Si es así, en la segunda etapa se debe examinar 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.
4. **Primera etapa: incidencia de la norma en el derecho fundamental.** En esta etapa del test debe establecerse si la medida legislativa impugnada efectivamente limita al derecho fundamental, para lo cual debe precisarse cuáles son las conductas cubiertas *prima facie* o inicialmente por el derecho, en este caso, el derecho a la propiedad privada.
5. El **artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla**, cuya constitucionalidad se cuestiona en el presente asunto, establece que la hipoteca que sea constituida por un propietario aparente es válida, aunque se declare la nulidad o inexistencia del título de propiedad, siempre que se reúnan tres requisitos: **a)** que el acreedor sea de buena fe, **b)** que los vicios del título de dominio no se desprendan del Registro Público de la Propiedad, y **c)** que la obligación garantizada tenga su origen en un acto a título oneroso.
6. Ello implica que, aun cuando se declare la nulidad o inexistencia del título de propiedad que sirvió como base para que el propietario aparente constituyera la hipoteca, este gravamen subsiste surtiendo todos sus efectos; los cuales tendrán que ser soportados, ya no por el propietario aparente que la constituyó, sino por las personas propietarias que cuentan con un título de propiedad auténtico respecto del inmueble sobre el que recae dicho gravamen.
7. En el presente caso, los recurrentes alegan que este precepto constituye una limitante injustificada a su **derecho a la propiedad privada**.
8. De conformidad con el artículo 984 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla[[17]](#footnote-17), la propiedad es un derecho real que faculta a su titular para **usar, gozar y disponer de un bien**, con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes.
9. Este derecho encuentra reconocimiento en los artículos 14, 16 y 27 de la Constitución Política del país.
10. El **artículo 14** establece que una persona sólo podrá ser privada de sus propiedades o posesiones mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.
11. El **artículo 16** dispone que una persona sólo puede ser molestada en sus posesiones en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento.
12. Por su parte, el **artículo 27** estipula que la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada, a la que puede imponer las modalidades que dicte el interés público y la que, incluso, puede ser expropiada por causas de utilidad pública.
13. Sobre este derecho, el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que los referidos preceptos constitucionales delimitan el derecho a la propiedad privada fijando su contenido, con el objetivo de garantizar otros bienes o valores constitucionales, como pueden ser el bien común o el respeto al ejercicio de los derechos de los demás integrantes de la sociedad[[18]](#footnote-18).
14. Asimismo, esta Primera Sala ha señalado que las **modalidades** que pueden imponerse a la propiedad privada de conformidad con el artículo 27 constitucional, se refieren a normas jurídicas de carácter general y permanente, que pueden ser establecidas por el Congreso de la Unión o las legislaturas estatales[[19]](#footnote-19). Estas normas jurídicas **modifican esencialmente la forma de ese derecho y sus efectos consisten en una extinción parcial de los atributos del propietario, de manera que éste no sigue gozando, en virtud de las limitaciones estatuidas por el Poder Legislativo, de todas las facultades inherentes a la extensión actual de su derecho**. En consecuencia, la imposición de modalidades a la propiedad privada se traduce necesariamente en la **supresión o en la limitación de alguno de los derechos reales inherentes y** **consustanciales a ella, como lo son el derecho a usar la cosa, el de disfrutar de la misma y el de disponer de ésta**[[20]](#footnote-20).
15. De igual forma, este derecho tiene reconocimiento en el **artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos**[[21]](#footnote-21), que dispone que toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes, el cual puede quedar subordinado por la ley al interés social. Además, establece que ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.
16. Al respecto, la Corte Interamericana de Derechos Humanos ha adoptado en su jurisprudencia un concepto amplio de propiedad “que abarca el uso y goce de los bienes, definidos como cosas materiales apropiables, así como todo derecho que pueda formar parte del patrimonio de una persona”. Además, ha reiterado que no se trata de un derecho absoluto, por lo que “puede ser objeto de restricciones y limitaciones, siempre y cuando éstas se realicen por la vía legal adecuada y de conformidad con los parámetros establecidos en dicho artículo 21”. En consecuencia, para que la privación de los bienes de una persona sea compatible con el derecho a la propiedad, “debe fundarse en razones de utilidad pública o de interés social, sujetarse al pago de una justa indemnización, limitarse a los casos, practicarse según las formas establecidas por la ley y efectuarse de conformidad con la Convención”[[22]](#footnote-22).
17. Por otra parte, de conformidad con el artículo 2887 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla[[23]](#footnote-23), la **hipoteca** es un derecho real que se constituye sobre inmuebles o derechos reales, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago. Como ha sostenido esta Primera Sala, este derecho real “implica un poder jurídico del acreedor sobre un bien determinado que comprende la acción persecutoria y, por ser de garantía, también involucra el derecho de disposición y preferencia en el pago”[[24]](#footnote-24).
18. De esta manera, resulta claro que el **artículo 2947 del Código Civil para el Estado de Puebla**, al establecer la validez de la hipoteca constituida por un propietario aparente a pesar de que con posterioridad se anule el título de propiedad con base en el cual constituyó la hipoteca, **impone una modalidad a la propiedad privada** de los propietarios auténticos extinguiendo parcialmente sus atributos como propietarios propietarias, de manera que no siguen gozando de todas las facultades inherentes a su derecho real. Ello es así porque el referido precepto impone una limitación al derecho de los propietarios auténticos de usar, disfrutar y disponer libremente del bien de su propiedad, debido al poder jurídico que sobre él continúa ejerciendo el acreedor de buena fe, con motivo de la prevalencia de la hipoteca.
19. En consecuencia, en el presente caso se cumple con la primera etapa del test de proporcionalidad, pues el artículo en cuestión **incide en el derecho a la propiedad privada** de los propietarios auténticos, por lo que, entonces, debe analizarse si dicha incidencia se encuentra constitucionalmente justificada.
20. **Segunda etapa: justificación constitucional.** En esta segunda etapa del test de proporcionalidad 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.
21. Para ello, debe corroborarse que la medida: **a)** persiga un **fin constitucionalmente válido**; **b)** resulte **idónea** para satisfacer en alguna medida su propósito constitucional; **c)** sea **necesaria**, lo que implica no existan medidas alternativas igualmente idóneas para lograr dicho fin, pero menos lesivas para el derecho fundamental; y **d)** que sea **estrictamente proporcional**, es decir, que el grado de realización del fin perseguido sea mayor al grado de afectación provocado al derecho fundamental por la medida impugnada.
22. En el entendido de que, para que se considere que una medida legislativa que limita un derecho humano se encuentra constitucionalmente justificada, es necesario que supere cada una de las gradas señaladas en el párrafo anterior; de tal manera, que la no superación de alguna de ellas conllevará a considerar que la medida es inconstitucional.

**a) Finalidad constitucionalmente válida**

1. Esta parte del análisis presupone la idea de que no cualquier propósito puede justificar la limitación a un derecho fundamental, sin embargo, los derechos fundamentales, los bienes colectivos y los bienes jurídicos garantizados como principios constitucionales, constituyen fines que legítimamente fundamentan la intervención del legislador en el ejercicio de otros derechos[[25]](#footnote-25).
2. A juicio de esta Primera Sala, el **artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla** tiene como **finalidad** brindar seguridad jurídica a los acreedores de buena fe sobre el adeudo garantizado a través de una hipoteca constituida por un propietario aparente, cuyo título de propiedad posteriormente es declarado nulo o inexistente. Lo anterior, con el objetivo de que el acreedor de buena fe, pese a la declaración de nulidad o inexistencia del título conforme al cual el deudor constituyó la hipoteca, siga teniendo certeza de que el cumplimiento de la obligación se encuentra garantizado por el mismo bien y que, por lo tanto, en caso de incumplimiento del deudor pueda ejecutar dicha garantía para obtener el cumplimiento de la obligación.
3. Dicha **finalidad** es **constitucionalmente válida**, en tanto que encuentra anclaje en el artículo 14 de la Constitución Política del país que prohíbe que cualquier persona sea privada arbitrariamente de sus derechos.
4. En consecuencia, toda vez que el precepto en cuestión persigue una finalidad constitucionalmente válida, lo conducente es proceder al análisis de la segunda grada del test relativa a la idoneidad de la medida.

**b) Idoneidad**

1. La idoneidad se refiere a que la medida impugnada tiende a alcanzar, en algún grado, los fines perseguidos por el legislador. Esto supone la existencia de una relación entre la intervención al derecho y el fin que persigue dicha afectación, siendo suficiente que la medida contribuya en algún modo y en algún grado a lograr el propósito que busca el legislador[[26]](#footnote-26).
2. A juicio de este alto tribunal, la medida contenida en el **artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla supera la grada de idoneidad**, debido a que sí contribuye, en alguna medida, a lograr la finalidad que persigue, consistente en dotar de seguridad jurídica a los derechos del acreedor de buena fe.
3. Ello es así, pues al disponer que la hipoteca se mantiene vigente a pesar de que se declare la nulidad o inexistencia del título de propiedad con base en el cual se constituyó, evita la desaparición del gravamen que garantiza el cumplimiento de una obligación. Por lo cual, el ordenamiento jurídico le continúa brindando al acreedor el mismo grado de seguridad jurídica respecto del cumplimiento de dicha obligación que ya le ofrecía antes de la declaración de nulidad o inexistencia del título de propiedad.
4. En consecuencia, lo conducente es analizar si el **artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla** supera la tercera grada del test, relativa a la necesidad de la medida.

**c) Necesidad**

1. Esta etapa supone analizar si la misma es necesaria o si, por el contrario, existen medidas alternativas que también sean idóneas pero que afecten en menor grado el derecho humano. Es decir, se debe corroborar, en primer lugar, si existen otros medios igualmente idóneos para lograr los fines que se persiguen y, en segundo lugar, determinar si estas alternativas intervienen con menor intensidad el derecho fundamental afectado. Así, de encontrarse alguna medida alternativa que sea igualmente idónea para proteger el fin constitucional y que a su vez intervenga con menor intensidad al derecho, deberá concluirse que la medida elegida por el legislador es inconstitucional[[27]](#footnote-27).
2. Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación considera que el **artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla no supera la grada de necesidad** debido a que el legislador poblano contaba con medidas alternativas que hubiera podido implementar y que, sin dejar de brindar al acreedor de buena fe la misma seguridad jurídica que la medida cuestionada, no generara una afectación al derecho a la propiedad privada de las personas propietarias auténticas.
3. Por ejemplo, en lugar de establecer que la hipoteca constituida con base en un título de propiedad que posteriormente es declarado nulo o inexistente continue siendo válida, el legislador del estado de Puebla pudo haber equiparado este supuesto al previsto en el artículo 2895 del mismo Código Civil, relativo a la extinción del derecho real hipotecado[[28]](#footnote-28). De tal manera que, ante la nulidad o inexistencia del título de propiedad del bien sobre el cual se constituyó la hipoteca, pudo haber impuesto al deudor la obligación de constituir una nueva hipoteca a favor y a satisfacción del acreedor. Con lo cual, se mantendría la seguridad jurídica respecto de los derechos del acreedor, pero sin afectar los derechos de propiedad de los propietarios auténticos del inmueble.
4. Lo cual pone en evidencia que la legislatura del estado de Puebla, en el ánimo de dotar de seguridad jurídica a los derechos del acreedor de buena fe, **no optó por la medida menos gravosa** para el derecho de propiedad privada de las personas auténticas propietarias del bien hipotecado.
5. Por el contrario, la medida por la que optó el legislador poblano somete el derecho a la propiedad de los propietarios auténticos a un gravamen que limita sus derechos a usar, gozar y disponer de dicho bien, el cual resulta injusto y desproporcionado. Por un lado, porque las personas auténticas propietarias no otorgaron su consentimiento para la constitución de dicho gravamen sobre el bien de su propiedad y, por otro lado, porque la liberación del gravamen depende de que un tercero (el deudor) cumpla con la obligación garantizada con la hipoteca, con lo cual la recuperación plena de sus derechos como propietarios queda ajena a ellos, además que en caso de incumplimiento del deudor pueden llegar a ser privadas completamente de su propiedad.
6. De ahí que no pueda considerarse necesaria una medida legislativa que, con el propósito de brindar seguridad jurídica a los deudores de buena fe, genere una mayor inseguridad jurídica en las personas propietarias auténticas, máxime cuando el legislador del estado de Puebla pudo haber diseñado una medida alternativa igualmente eficaz, pero menos gravosa.
7. En consecuencia, al no superar la grada de necesidad del test de proporcionalidad, esta Primera Sala concluye que el **artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla es inconstitucional**, por lo que no podrá aplicarse en perjuicio de los recurrentes en el caso concreto, como fundamento para declarar la validez de la hipoteca constituida por la Institución Bancaria y el señor “C”, con el consentimiento de su cónyuge la señora “D”, sobre el inmueble identificado con el número Número de un inmueble (número del inmueble en letras), de la calle Nombre de una calle, colonia Nombre de una colonia, en la ciudad de Puebla, propiedad del señor “A” y la señora “B”.
8. **DECISIÓN**

1. Al haber resultado **fundados** los agravios expresados por los recurrentes en torno a la **inconstitucionalidad del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla** y, en consecuencia, sobre la nulidad de la hipoteca constituida sobre el inmueble de su propiedad, lo procedente es **revocar** la sentencia reclamada y **devolver** los autos al tribunal colegiado de origen, para que emita una nueva resolución en los términos de la presente ejecutoria.
2. En consecuencia, se resuelve:

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

**SEGUNDO. Devuélvanse** los autos al Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, para los efectos precisados en el último apartado de esta ejecutoria.

**Notifíquese** conforme a derecho corresponda y, en su oportunidad, archívese el expediente como asunto concluido.

Así lo resolvió la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación por unanimidad de cinco votos de la Ministra y los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Juan Luis González Alcántara Carrancá, Ana Margarita Ríos Farjat (ponente), Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, y Presidente Jorge Mario Pardo Rebolledo.

Firman el Ministro Presidente de Sala y la Ministra Ponente con el Secretario de Acuerdos quien autoriza y da fe.

**PRESIDENTE DE LA PRIMERA SALA**

**MINISTRO JORGE MARIO PARDO REBOLLEDO**

**PONENTE**

**MINISTRA ANA MARGARITA RÍOS FARJAT**

**SECRETARIO DE ACUERDOS DE LA PRIMERA SALA**

**MAESTRO RAÚL MENDIOLA PIZAÑA**

En términos de lo previsto en los artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, y 110 y 113 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como en 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 encuadra en esos supuestos normativos.

1. **Artículo 2947.** La hipoteca constituida por el propietario aparente es válida, independientemente de que se declare o no la nulidad del título de propiedad o la falta del mismo, si se reúnen los siguientes requisitos:

   **1.** Que el acreedor sea de buena fe;

   **2.** Que los vicios del título de dominio no se desprendan del mismo Registro Público de la Propiedad; y

   **3.** Que la obligación garantizada tenga su origen en un acto a título oneroso. [↑](#footnote-ref-1)
2. En adelante se refiere únicamente como Institución Bancaria. [↑](#footnote-ref-2)
3. **Artículo 1920.-** Son elementos esenciales del acto jurídico:

   **I.-** La voluntad del autor o de los autores del acto;

   **II.-** EL objeto del mismo;

   **III.-** Tratándose de actos solemnes, la forma requerida por la ley. [↑](#footnote-ref-3)
4. Instrumento notarial que ampara, por un lado, la compraventa celebrada entre el señor “C” y la señora “D”, como parte compradora, y el señor “A” y la señora “B”, representados supuestamente en dicho acto por el señor Nombre de un mandatario, como parte vendedora del bien inmueble identificado con el número Número de un inmueble (número del inmueble en letras), de la calle Nómbre de una calle, colonia Nombre de una colonia, de la ciudad de Puebla; y por otra parte, el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado entre Institución Bancaria, en su carácter de acreditante, y el señor “C”, con consentimiento de su esposa la señora “D”, en su carácter de acreditado. [↑](#footnote-ref-4)
5. **Artículo 2947.** La hipoteca constituida por el propietario aparente es válida, independientemente de que se declare o no la nulidad del título de propiedad o la falta del mismo, si se reúnen los siguientes requisitos:

   **1. Que el acreedor sea de buena fe;**

   2. Que los vicios del título de dominio no se desprendan del mismo Registro Público de la Propiedad; y

   3. Que la obligación garantizada tenga su origen en un acto a título oneroso. [↑](#footnote-ref-5)
6. **Artículo 1942.** Es nula la transmisión de derechos reales, sobre un inmueble, por una persona que fue su propietaria aparente en virtud de un acto anulado. [↑](#footnote-ref-6)
7. *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Undécima Época, Libro 10, febrero de 2022, Tomo I, página 7, registro digital: 2024159. Contradicción de tesis 351/2014. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito, el Cuarto Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Tercera Región, con residencia en Guadalajara, Jalisco, el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, el Primer Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Octava Región, con residencia en Cancún, Quintana Roo, y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Cuarto Circuito. 28 de septiembre de 2021. Mayoría de nueve votos de las Ministras y de los Ministros Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, Yasmín Esquivel Mossa, José Fernando Franco González Salas, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Norma Lucía Piña Hernández, Ana Margarita Ríos Farjat, Javier Laynez Potisek, Alberto Pérez Dayán y Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Disidentes: Juan Luis González Alcántara Carrancá y Luis María Aguilar Morales. Ponente: Norma Lucía Piña Hernández. Secretario: Alejandro González Piña. [↑](#footnote-ref-7)
8. *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta,* Novena Época, Tomo XXII, Septiembre de 2005, página 143, registro digital: 177264. Último precedente: Amparo en revisión 437/2005. Cofrasa, S.A. de C.V. 15 de junio de 2005. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Eligio Nicolás Lerma Moreno. [↑](#footnote-ref-8)
9. *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Undécima Época, Libro 10, Febrero de 2022, Tomo I, página 7, registro digital: 2024159. Contradicción de tesis 351/2014. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito, el Cuarto Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Tercera Región, con residencia en Guadalajara, Jalisco, el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, el Primer Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Octava Región, con residencia en Cancún, Quintana Roo, y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Cuarto Circuito. 28 de septiembre de 2021. Mayoría de nueve votos de las Ministras y de los Ministros Gutiérrez Ortiz Mena, Esquivel Mossa, Franco González Salas, Pardo Rebolledo, Piña Hernández, Ríos Farjat, Laynez Potisek, Pérez Dayán y Lelo de Larrea. Disidentes: González Alcántara Carrancá y Aguilar Morales. Ponente: Piña Hernández. [↑](#footnote-ref-9)
10. **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**

    **Art. 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 a juicio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación el asunto revista un interés excepcional en materia constitucional o de derechos humanos. La materia del recurso se limitará a la decisión de las cuestiones propiamente constitucionales, sin poder comprender otras. En contra del auto que deseche el recurso no procederá medio de impugnación alguno; (…)

    **Ley de Amparo**

    **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 u omitan decidir sobre tales cuestiones cuando hubieren sido planteadas, siempre que a juicio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación el asunto revista un interés excepcional en materia constitucional o de derechos humanos. La materia del recurso se limitará a la decisión de las cuestiones propiamente constitucionales sin poder comprender otras.

    **Artículo 96.** Cuando se trate de revisión de sentencias pronunciadas en materia de amparo directo por tribunales colegiados de circuito, la Suprema Corte de Justicia de la Nación resolverá únicamente sobre la constitucionalidad de la norma general impugnada, o sobre 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.

    **Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación**

    **Artículo 21.** Corresponde conocer a las Salas: (…)

    **IV.** Del recurso de revisión en amparo directo, 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 a juicio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación el asunto revista un interés excepcional en materia constitucional o de derechos humanos. La materia del recurso se limitará a la decisión de las cuestiones propiamente constitucionales, sin poder comprender otras; (…) [↑](#footnote-ref-10)
11. **Artículo 31**. Las notificaciones surtirán sus efectos conforme a las siguientes reglas: […]

    **II.** Las demás, desde el día siguiente al de la notificación personal o al de la fijación y publicación de la lista que se realice en los términos de la presente ley. Tratándose de aquellos usuarios que cuenten con firma electrónica, la notificación por lista surtirá sus efectos cuando llegado el término al que se refiere la fracción II del artículo 30, no hubieren generado la constancia electrónica que acredite la consulta de los archivos respectivos, debiendo asentar el actuario la razón correspondiente; y,. [↑](#footnote-ref-11)
12. **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 a juicio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación el asunto revista un interés excepcional en materia constitucional o de derechos humanos. La materia del recurso se limitará a la decisión de las cuestiones propiamente constitucionales, sin poder comprender otras. En contra del auto que deseche el recurso no procederá medio de impugnación alguno; [↑](#footnote-ref-12)
13. **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 u omitan decidir sobre tales cuestiones cuando hubieren sido planteadas, siempre que a juicio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación el asunto revista un interés excepcional en materia constitucional o de derechos humanos. La materia del recurso se limitará a la decisión de las cuestiones propiamente constitucionales sin poder comprender otras. [↑](#footnote-ref-13)
14. Con el rubro: **“LEYES. LA EXPRESIÓN DE LA CAUSA DE PEDIR NO BASTA PARA DESVIRTUAR LA PRESUNCIÓN DE SU CONSTITUCIONALIDAD”**, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, Tomo XXII, Septiembre de 2005, página 143, registro digital: 177264. Último precedente: Amparo en revisión 437/2005. Cofrasa, S.A. de C.V. 15 de junio de 2005. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Eligio Nicolás Lerma Moreno. [↑](#footnote-ref-14)
15. Cuyo texto dispone: “El ejercicio de control de constitucionalidad y convencionalidad tiene como propósito fundamental que prevalezcan los derechos humanos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos o en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, frente a las normas ordinarias que los contravengan; de ahí que la sola afirmación en los conceptos de violación de que las "normas aplicadas en el procedimiento" respectivo son inconvencionales, o alguna expresión similar, sin precisar al menos qué norma en específico y cuál derecho humano está en discusión, imposibilita a los Jueces de Distrito y a los Magistrados de Circuito, según corresponda, a realizar ese control, debido a que incluso en el nuevo modelo de constitucionalidad sobre el estudio de normas generales que contengan derechos humanos, se necesitan requisitos mínimos para su análisis; de otra manera, se obligaría a los órganos jurisdiccionales a realizar el estudio de todas las normas que rigen el procedimiento y dictado de la resolución, confrontándolas con todos los instrumentos internacionales sobre derechos humanos, labor que se tornaría imposible de atender, sin trastocar otros principios como los de exhaustividad y congruencia respecto de los argumentos planteados”. *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Libro 12, Noviembre de 2014, Tomo I, página 859, registro digital: 2008034. Último precedente: Amparo directo en revisión 1408/2014. Marina Márquez Toledo. 18 de junio de 2014. Cinco votos de los Ministros Sergio A. Valls Hernández, Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales; votó con salvedad José Fernando Franco González Salas. Ponente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Secretaria: Claudia Mendoza Polanco. [↑](#footnote-ref-15)
16. Tesis 1a. CCLXIII/2016 (10a.), con el rubro: **“TEST DE PROPORCIONALIDAD. METODOLOGÍA PARA ANALIZAR MEDIDAS LEGISLATIVAS QUE INTERVENGAN CON UN DERECHO FUNDAMENTAL”**, *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II, página 915, registro digital: 2013156. 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. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretarios: Arturo Bárcena Zubieta y Ana María Ibarra Olguín. [↑](#footnote-ref-16)
17. **Artículo 984.-** La propiedad es el derecho real que faculta a su titular para usar, gozar y disponer de un bien, con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes. [↑](#footnote-ref-17)
18. Jurisprudencia P./J. 37/2006, con el rubro: **“PROPIEDAD PRIVADA. EL DERECHO RELATIVO ESTÁ LIMITADO POR SU FUNCIÓN SOCIAL”**, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Tomo XXIII, Marzo de 2006, página 1481, registro digital: 175498. Acción de inconstitucionalidad 18/2004. Diputados integrantes de la Quincuagésima Cuarta Legislatura del Congreso del Estado de Colima. 24 de noviembre de 2005. Mayoría de nueve votos. Disidentes: José Ramón Cossío Díaz y José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretaria: Laura García Velasco. [↑](#footnote-ref-18)
19. En este sentido, la tesis 1a. XLII/2000, con el rubro: **“PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES A LA. EL CONGRESO DE LA UNIÓN NO ES EL ÚNICO FACULTADO PARA IMPONERLAS, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL”**, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Tomo XII, Diciembre de 2000, página 256, registro digital: 190598. Amparo en revisión 686/99. Centro Maguen David, A.C. 5 de julio de 2000. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Humberto Román Palacios. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Jaime Flores Cruz. [↑](#footnote-ref-19)
20. Tesis 1a. XLI/2000, con el rubro: **“PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES A LA. SU IMPOSICIÓN, CONFORME AL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, ESTÁ REFERIDA A LOS DERECHOS REALES QUE SE TENGAN SOBRE LA COSA O EL BIEN”**, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Tomo XII, Diciembre de 2000, página 257, registro digital: 190599. Amparo en revisión 686/99. Centro Maguen David, A.C. 5 de julio de 2000. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Humberto Román Palacios. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Jaime Flores Cruz. [↑](#footnote-ref-20)
21. **Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada**

    **1.** Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.

    **2.** Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

    **3.** Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley. [↑](#footnote-ref-21)
22. *Caso Palacio Urrutia y otros vs. Ecuador*. Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 24 de noviembre de 2021, Serie C, No. 446, párrafo 136. [↑](#footnote-ref-22)
23. **Artículo 2887.-** La hipoteca es un derecho real que se constituye sobre inmuebles o derechos reales, para garantir el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago. [↑](#footnote-ref-23)
24. Tesis 1a. CLX/2016 (10a.), con el rubro: **“DERECHO REAL DE HIPOTECA”**, *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Libro 31, Junio de 2016, Tomo I, página 691, registro digital: 2011833. Amparo directo en revisión 3685/2014. Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte. 14 de octubre de 2015. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas, quien reservó su derecho para formular voto concurrente, y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Ausente: José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras. [↑](#footnote-ref-24)
25. Tesis 1a. CCLXV/2016 (10a.), con el rubro: **“PRIMERA ETAPA DEL TEST DE PROPORCIONALIDAD. IDENTIFICACIÓN DE UNA FINALIDAD CONSTITUCIONALMENTE VÁLIDA”**, *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II, página 902, registro digital: 2013143. [↑](#footnote-ref-25)
26. Tesis de la Primera Sala número 1a. CCLXVIII/2016 (10a.), con el rubro: **“SEGUNDA ETAPA DEL TEST DE PROPORCIONALIDAD. EXAMEN DE LA IDONEIDAD DE LA MEDIDA LEGISLATIVA”**, *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II, página 911, registro digital: 2013152. 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, en el que se aparta de las consideraciones contenidas en la presente tesis. Disidente: Jorge Mario Pardo Rebolledo, quien formuló voto particular. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretarios: Arturo Bárcena Zubieta y Ana María Ibarra Olguín. [↑](#footnote-ref-26)
27. Tesis de la Primera Sala número 1a. CCLXX/2016 (10a.), con el rubro: **“TERCERA ETAPA DEL TEST DE PROPORCIONALIDAD. EXAMEN DE LA NECESIDAD DE LA MEDIDA LEGISLATIVA”**, *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II, página 914, registro digital: 2013154. 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, en el que se aparta de las consideraciones contenidas en la presente tesis. Disidente: Jorge Mario Pardo Rebolledo, quien formuló voto particular. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretarios: Arturo Bárcena Zubieta y Ana María Ibarra Olguín. [↑](#footnote-ref-27)
28. **Artículo 2895.-** Son aplicables a la hipoteca prevista en el artículo anterior, las siguientes disposiciones:

    **I.-** Dura mientras subsista el derecho real hipotecado;

    **II.-** **Si el derecho hipotecado se extingue, cualquiera que sea la causa de la extinción, el deudor hipotecario debe constituir nueva hipoteca a favor y a satisfacción del acreedor**;

    **III.-** Si el deudor hipotecario no otorga la nueva hipoteca a que se refiere la fracción anterior, u otra garantía suficiente a juicio del acreedor, se dará por vencido anticipadamente el plazo de la obligación principal. [↑](#footnote-ref-28)