**INVÁLIDEZ DE HIPOTECA. ES PROCEDENTE CUANDO SE DECLARE LA NULIDAD O FALTA DEL TÍTULO DE PROPIEDAD CON BASE EN EL CUAL SE CELEBRÓ EL CONTRATO QUE LA ORIGINÓ (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA)**

**Ponente: Ministra Ana Margarita Ríos Farjat**.

Secretario: Eduardo Román González.

Expediente: Amparo Directo en Revisión 6289/2022.

|  |
| --- |
| **Resumen:**  Dos personas reclamaron la inconstitucionalidad del artículo 2947 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, conforme al cual la hipoteca constituida por el propietario aparente de un inmueble es válida, aun a pesar de que con posterioridad se declare nulo el título de propiedad con base en el cual se constituyó ese gravamen.  Lo anterior, con motivo de una sentencia que declaró válida la hipoteca bancaria constituida sobre un inmueble de su propiedad por una tercera persona. Dicho inmueble había sido vendido por una persona que se ostentó como representante de los auténticos propietarios, con un poder falso que posteriormente fue declarado nulo, a un tercero de buena fe que para ello celebró un contrato de crédito con garantía hipotecaria con un banco. El Tribunal Colegiado negó la protección constitucional solicitada, decisión contra la cual los quejosos interpusieron un recurso de revisión.  Al resolver el asunto, la Primera Sala determinó que el artículo reclamado vulnera el derecho a la propiedad. Esto, tras concluir que, si bien la medida contenida en la normativa impugnada tiene como finalidad constitucional brindar seguridad jurídica a los acreedores de buena fe —en este caso un banco— sobre el adeudo garantizado a través de una hipoteca constituida por una persona, cuyo título de propiedad posteriormente fue declarado nulo o inexistente, y que resulta idónea para tal efecto; lo cierto es que la misma no es necesaria, pues el legislador de Puebla pudo haber previsto una medida que cumpliera con la misma finalidad pero que no afectara tanto el derecho de propiedad de los auténticos propietarios. |

**Antecedentes:**

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 aludidos y ordenó la cancelación de las respectivas inscripciones en el Registro Público. Esta sentencia fue modificada en apelación, sin cambiar el sentido del fallo.

En desacuerdo, el banco promovió dos juicios de amparo directo que, respectivamente, ordenaron a la Sala de apelación que emitiera 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, conforme al cual la hipoteca constituida por el propietario aparente de un inmueble es válida, aun a pesar de que con posterioridad se declare nulo el título de propiedad con base en el cual se constituyó ese gravamen.

Sin embargo, en la tercera resolución deliberó 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 un amparo directo en el que, entre otras cosas, alegaron la inconstitucionalidad del artículo referido, sin embargo, el Tribunal Colegiado les negó el amparo. Inconformes, los propietarios auténticos interpusieron un recurso de revisión.

**Decisión de la Sala:**

En su fallo, el alto tribunal determinó que, si bien la medida contenida en la normativa impugnada tiene como finalidad constitucional brindar seguridad jurídica a los acreedores de buena fe —en este caso un banco— sobre el adeudo garantizado a través de una hipoteca constituida por una persona, cuyo título de propiedad posteriormente fue declarado nulo o inexistente, y que resulta idónea para tal efecto; lo cierto es que la misma no es necesaria, pues el legislador de Puebla pudo haber previsto una medida que cumpliera con la misma finalidad pero que no afectara tanto el derecho de propiedad de los auténticos propietarios.

Al respecto, la Primera Sala sostuvo que el artículo en cuestión somete el derecho a la propiedad de los dueños auténticos a un gravamen que limita sus derechos a usar, gozar y disponer de dicho bien, lo cual resulta injusto y desproporcionado puesto que: (i) las personas auténticas propietarias no otorgaron su consentimiento para la constitución de dicho gravamen sobre el bien de su propiedad, (ii) 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, aunado a que en caso de incumplimiento del deudor pueden llegar a ser privadas completamente de su propiedad.

A juicio de la Sala, el legislador poblano pudo haber previsto medidas alternativas que, sin dejar de brindar al acreedor de buena fe la misma seguridad jurídica que la medida cuestionada, no afectaran gravemente el derecho a la propiedad privada de las personas propietarias auténticas, como pudiera ser la equiparación del supuesto analizado con el previsto en el artículo 2895 del mismo Código Civil citado, de acuerdo con el cual, ante la extinción del derecho real hipotecado, el deudor debe otorgar una nueva hipoteca a favor y a satisfacción del acreedor. Con ello, se mantendría la seguridad jurídica respecto de los derechos del acreedor, pero sin afectar los derechos de propiedad de los auténticos propietarios del inmueble.

A partir de estas razones, la Primera Sala concluyó que el precepto 2947 reclamado, es inconstitucional, por lo que ordenó devolver el asunto al Tribunal Colegiado del conocimiento para que emita una nueva resolución sin considerar la aplicación del mismo en perjuicio de los quejosos.

**Votación:**

El asunto fue resuelto en sesión de la Primera Sala del 30 de agosto de 2023, por unanimidad de cinco votos de la Señora Ministra Ana Margarita Ríos Farjat y de los Señores Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Juan Luis González Alcántara Carrancá, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Jorge Mario Pardo Rebolledo (Presidente).

|  |
| --- |
| **Documento con fines de difusión. Las únicas fuentes oficiales son las sentencias emitidas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, así como el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.** |