

Registro: 2017393

Localización: [TA]; 10a. Época; T.C.C.; Gaceta S.J.F.; Libro 56, Julio de 2018; Tomo II; Pág. 1629, Número de tesis: V.3o.C.T.10 C (10a.)

**TRASLACIÓN DE DOMINIO. LOS ARTÍCULOS 2o., 3o., FRACCIÓN XV, 52 Y 57 DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, QUE PRIVILEGIAN U OTORGAN PRELACIÓN REGISTRAL A AQUELLOS ACTOS QUE SE ENCUENTRAN INSCRITOS SOBRE LOS QUE TIENEN LAS CARACTERÍSTICAS DE PRIVADOS, NO TRANSGREDEN EL DERECHO DE AUDIENCIA PREVISTO EN EL ARTÍCULO 14 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL.** Los artículos señalados de la Ley Catastral y Registral del Estado regulan la prelación registral o preferencia de derechos, esto es, establecen qué derecho es mejor que otro en función de otorgar mayor seguridad jurídica a las partes y, por ello, siempre será mejor el derecho que se inscribe o publicita sobre aquel que tenga la característica de privado; asimismo, disponen que los contratos de bienes inmuebles deben ser inscritos pues, de lo contrario, no surtirán efectos contra terceros. Lo que se estima congruente con la finalidad perseguida al crearse el Registro Público de la Propiedad, que consiste en dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley deben ser registrados protegiendo que no se defraude a terceros, es decir, dicha institución se limita, por regla general, a declarar ser un "reflejo" de un derecho nacido extrarregistralmente mediante un acto jurídico que fue celebrado por las partes contratantes con anterioridad, y la causa o título del derecho generado es lo que generalmente se inscribe o se asienta en la anotación relativa, con la finalidad de hacerlo del conocimiento de terceros, declarándolo así, para que sea conocido por quienes acudan a consultar sus folios y adquieran certeza jurídica del estado que guardan los bienes sobre los que muestran interés. En esa medida, no pueden tildarse de inconstitucionales los preceptos citados ni transgreden el derecho de audiencia previsto en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues al no inscribirse o publicitarse un contrato privado de compraventa, el embargante desconoce que el bien inmueble salió del patrimonio del quejoso, pues al momento de ejecutarse la traba éste aparece inscrito a nombre de aquél; de ello se sigue que al ejecutarse un embargo sin que exista registro de la traslación de dominio sobre un bien inmueble, el tercero registral no está obligado a llamarlo a juicio y, en su caso, deducir quién tiene mejor derecho sobre el inmueble, pues es precisamente la ausencia de registro lo que genera el desconocimiento de la existencia del acto jurídico, al celebrarse sólo el contrato privado de compraventa; consecuentemente, los preceptos tildados de inconstitucionales, de manera congruente con diversas disposiciones legales aplicables contenidas en otros cuerpos normativos, privilegian u otorgan prelación registral a aquellos actos que se encuentren inscritos sobre los que tengan las características de privados.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL QUINTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 212/2017. Alfredo Chávez Cardoso. 13 de abril de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Federico Rodríguez Celis. Secretaria: Ana Kyndira Ortiz Flores.

Esta tesis se publicó el viernes 06 de julio de 2018 a las 10:13 horas en el Semanario Judicial de la Federación.