

SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS ACTOS CELEBRADOS RESPECTO DE BIENES INMUEBLE ADQUIRIDOS EN REMATE JUDICIAL

JAVIER IGNACIO CAMARGO NASSAR¹.
ENERO 2011

Este trabajo tiene por objeto determinar la seguridad jurídica de los actos celebrados por un tercero adquirente de buena fe, respecto de un bien inmueble debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad a nombre de quien lo ha adquirido en remate judicial.

El principio que establece la seguridad jurídica para los terceros de buena fe que celebran actos jurídicos con quienes aparecen como titulares del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles se encuentra establecido en el artículo 61 y siguientes de la Ley del Registro Publico de la Propiedad del Estado de Chihuahua (LRPPECH) que dicen:

Artículo 61.- Los documentos que conforme a la ley **puedan** registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir perjuicio a tercero, el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables.

Artículo 65.- La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

Artículo 66.- No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

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

Este principio se encontraba originalmente protegido por los artículo 2894 y siguientes del Código Civil del Estado de Chihuahua, cuyo contenido substancialmente

¹ Profesor de la Universidad Autónoma de Ciudad Juárez.
Candidato a Doctor, Universidad Nacional Autónoma de México.

es el mismo de la LRPPECH que los derogó, aún cuando por razones que ignoro, el artículo 61 citado se refiere a los documentos que puedan registrarse – tal como si el registro de los documentos fuera potestativa – en lugar de la mención que hacía el artículo 2894 derogado que refería a los documentos que deban registrarse y no se registren.

Por su parte el articulado del Código Civil Federal al respecto establece lo siguiente:

3007. Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero.

3008. La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos.

3009. El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley.

De la lectura de estas disposiciones podríamos afirmar que quien realiza un acto jurídico – v.g. un contrato de compraventa – con quien aparece como titular en el Registro Público de la Propiedad del derecho de propiedad de un inmueble, una vez inscrito este acto, tendría la seguridad de que tal adquisición goza de plena certeza jurídica y protección de la Ley, aún cuando después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito (por ejemplo un contrato privado de compraventa) o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

En este caso, bajo el supuesto de la existencia del acto jurídico que anulara el derecho de propiedad del enajenante, el adquirente tendría la certeza de que tal acto no le es oponible, independientemente de que ese acto anterior anule o resuelva el derecho del enajenante, siempre que no se encuentre inscrito o que no resulte de causas que se desprendan del mismo registro. Al adquirente de buena fe no le interesa discutir si el acto se realizó o no, porque finalmente no le es oponible de acuerdo a las disposiciones

antes transcritas, es decir, no se controvierte la existencia del acto, sino el hecho de que no le es oponible tal acto. Este es el concepto de la seguridad jurídica que debe brindar el Registro Público de la Propiedad y que nos lleva a formular la afirmación a que se refiere el párrafo anterior.

Sin embargo, tal afirmación no es totalmente cierta. Efectivamente, no podemos afirmar de manera absoluta que quien adquiere en estas condiciones un bien inmueble de quien aparece como titular del derecho de propiedad en el Registro Público de la Propiedad, goce de la seguridad jurídica que debe otorgarle la Ley, que además es la función principal que debe cumplir el Registro Público de la Propiedad y la base fundamental del tráfico de la propiedad inmobiliaria. Así pues, ante la pregunta de si la adquisición de un inmueble de quien a su vez lo adquirió en remate judicial, libre de gravamen o anotación marginal, goza de plena seguridad jurídica y del respaldo de la Ley y las Instituciones del Estado, las respuestas será: No.

Esto es así, porque la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a través de la jurisprudencia, como instrumento para la interpretación de la Ley, a mi juicio se ha constituido en un órgano legislativo y ha dejado sin efecto la protección que la propia Ley establece para los terceros adquirentes de buena fe y ha derogado implícitamente las disposiciones antes apuntadas. En este, como en otros muchos casos, considero que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al interpretar la Ley, ha creado nuevas normas, cuya observancia es obligatoria para todos los tribunales del país² y en consecuencia deroga y deja sin efecto el Derecho escrito.

Específicamente, en el tema que nos ocupa, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a través de los criterios a que adelante me refiero, en un primer caso ha dejado

² El artículo 192 de la Ley de Amparo dice: La jurisprudencia que establezca la Suprema Corte de Justicia, funcionando en Pleno o en Salas, es obligatoria para éstas en tratándose de la que decreta el Pleno, y además para los Tribunales Unitarios y Colegiados de Circuito, los Juzgados de Distrito, los tribunales militares y judiciales del orden común de los Estados y del Distrito Federal, y tribunales administrativos y del trabajo, locales o federales.

sin protección a los terceros de buena fe que adquieren un bien inmueble de quien aparece como titular registral, cuando ese inmueble ha sido adquirido por adjudicación judicial en remate, y contrario a las disposiciones apuntadas, concede validez y efectos legales a un acto jurídico que no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad; en un segundo caso deja sin efecto la adjudicación que se realiza dentro de un procedimientos judicial en el que no se ha cumplido con alguna de las formalidades esenciales del procedimiento, por ejemplo el emplazamiento incorrecto (nulo), y como consecuencia de ellos todos los actos procesales realizados a partir de esa omisión, incluyendo la adjudicación y la enajenación a un tercero de buena fe del inmueble adjudicado. A continuación me refiero a cada uno de los casos expuestos:

A. En el primer caso, tenemos un procedimiento judicial que seguido en sus etapas procesales, culmina con la adjudicación de un inmueble al propio ejecutante o a un tercero, a quien se otorga el título de propiedad, que se inscribe en el Registro Público de la Propiedad. Este adquirente enajena posteriormente este inmueble a un tercero, quien lo adquiere de buena fe, mediante un título debidamente inscrito en el mismo Registro. De la lectura de las disposiciones contenidas en la LRPPECH y Códigos Civiles antes transcritas, podríamos concluir que el adquirente tiene a salvo su derecho de propiedad sobre este inmueble, aún cuando con posterioridad se anule o revoque el derecho del enajenante en razón de un título anterior que no se encuentre inscrito.

Sin embargo, no es así, pues si un tercero que hubiere adquirido el mismo inmueble con anterioridad al embargo, mediante un título no inscrito, alega que con tal gravamen se viola en su perjuicio la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 Constitucional, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, abandonando un criterio que anteriormente había sostenido, considera que el embargo de los bienes que han salido del patrimonio del deudor debe quedar sin efecto.

Las resoluciones a que me refiero dicen lo siguiente:

EMBARGO. ES ILEGAL EL TRABADO SOBRE UN INMUEBLE QUE ESTÁ FUERA DEL DOMINIO DEL DEUDOR, AUN CUANDO EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA CIERTA POR EL QUE SE TRANSMITIÓ NO ESTÉ INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD A NOMBRE DEL NUEVO ADQUIRENTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).- Si se tiene en cuenta que el embargo no constituye un derecho real para el acreedor porque se trata de uno personal que sólo puede enderezarse contra la persona, pero sin llegar al extremo de alcanzar bienes con los que no se garantizó el adeudo y que ya salieron de su patrimonio, **resulta evidente que es ilegal el embargo trabado sobre un inmueble que está fuera del dominio del deudor a causa de un contrato privado de compraventa de fecha cierta que no se ha inscrito en el Registro Público de la Propiedad.** Lo anterior es así, toda vez que **si bien es cierto que conforme al artículo 2829 del Código Civil para el Estado de Michoacán la falta de registro ocasiona que los derechos no sean oponibles a terceros, también lo es que el acreedor no puede considerarse un tercero para efectos de registro, ya que no tiene un derecho real sobre la cosa embargada, sino uno personal que originó el embargo, por lo que éste no puede ser oponible a quienes adquirieron el bien con anterioridad.** Además, si se atiende a que, por un lado, el mandamiento de ejecución debe recaer en bienes del deudor y, por el otro, que la inscripción en el aludido Registro sólo tiene efectos declarativos -no constitutivos- y, por tanto, no es un requisito obligatorio para la validez de la compraventa, que al ser un contrato consensual se perfecciona con la voluntad de las partes, aunque el acto traslativo de dominio no esté inscrito a favor del nuevo propietario, de ello no pueden prevalerse los acreedores quirografarios.

Contradicción de Tesis 152/2007-PS. Novena Época. Registro: 168141. Primera Sala Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIX, Enero de 2009 Materia Civil Tesis: 1a./J. 62/2008 Página: 250. **Tesis de Jurisprudencia 62/2008.** Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha cuatro de junio de dos mil ocho.

EMBARGO. ILEGALIDAD DEL. CUANDO RECAE EN BIENES SALIDOS DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR AUNQUE LA ESCRITURA NO ESTÉ INSCRITA A FAVOR DEL NUEVO DUEÑO.- El embargo sólo es legal cuando recae en bienes del deudor, pero es ineficaz cuando afecta bienes que han salido de su patrimonio, **aun cuando no estén inscritos a favor del nuevo dueño,** dado que la inscripción no es una exigencia necesaria para la validez de la compraventa, que por ser un contrato consensual se perfecciona por el puro consentimiento de las partes. Además, porque la inscripción en el Registro Público de la Propiedad no es constitutiva de derechos, lo que quiere decir que aun cuando el nuevo dueño no hubiere inscrito su título, es propietario del inmueble; de tal manera que el embargo es ilegal si recae en un bien que no pertenece al demandado, sin que se pueda afirmar jurídicamente que por la falta de inscripción es válido el secuestro de bienes que pertenezcan a un tercero.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Novena Época. Registro: 176307 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **JURISPRUDENCIA** Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIII, Enero de 2006 Materia Civil. Tesis: VI.3o.C. J/61 Página: 2200

DOCUMENTO PRIVADO QUE CONTIENE UN ACTO JURÍDICO TRASLATIVO DE DOMINIO. SU COPIA CERTIFICADA POR UN FEDATARIO PÚBLICO DEBE CONSIDERARSE DE FECHA CIERTA Y, POR ENDE, SUFICIENTE PARA ACREDITAR EL INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO.- Si bien es cierto que conforme al artículo 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles, los documentos privados hacen prueba plena de los hechos mencionados en ellos, que pueden consistir, por ejemplo, en la celebración de un acto jurídico válido de traslación de dominio, también lo es que ello no es suficiente para tener por acreditado el interés jurídico en el juicio de amparo, acorde con los criterios emitidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, pues aquéllos además deben ser de fecha cierta, lo cual acontece desde el día en que se incorporan o inscriben en un Registro Público, desde la muerte de cualquiera de sus firmantes o desde la fecha en que son presentados ante algún funcionario público, por razón de su oficio. **Por tanto, si el documento privado que contiene un acto jurídico traslativo de dominio es presentado ante un notario público, y en uso de sus funciones emite copia certificada de éste, constatando que en cierta fecha tuvo a la vista el documento para su compulsación, dicha copia certificada es un documento de fecha cierta, pues no deja duda de que el documento existía al momento en que el notario lo tuvo a la vista, de manera que si dicha fecha es anterior al acto reclamado, la copia certificada puede demostrar el interés jurídico de quien la presenta, siempre y cuando se acredite la afectación al derecho real de propiedad hecho valer, y sin perjuicio de que el tribunal de amparo, valorando el documento con las reglas de las documentales privadas, pueda determinar si en éste se contiene o no un acto jurídico válido y eficaz que produzca como consecuencia la creación o traslación del derecho subjetivo que el quejoso señala como transgredido por el acto reclamado a la autoridad responsable.**

Contradicción de tesis 149/2009. Novena Época Registro: 164792 Instancia: Primera Sala Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXXI, Abril de 2010 Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 21/2010 Página: 259. **Tesis de jurisprudencia 21/2010.** Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha tres de febrero de dos mil diez.

Ahora bien, como podemos observar, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha considerado que como consecuencia de lo anterior, ante la violación de las garantías de audiencia y de legalidad, en estos casos debe concederse el amparo de la Justicia de la Unión al quejoso para que quede sin efecto el embargo trabado en bienes que salieron del patrimonio del deudor, pero adicionalmente al estudiar los efectos del cumplimiento de la sentencia de amparo, considera que la ejecución debe comprender inclusive dejar sin efecto todos los actos realizados en el expediente de donde emana el acto reclamado, inclusive evidentemente el remate y la adjudicación del bien embargo, y además, en su caso, la enajenación que con base en el título de propiedad otorgado al adquirente en remate, se hubiera realizado a un tercero, aún cuando se trate de un tercero adquirente de buena fe.

La resolución a que me refiero dice lo siguiente:

TERCERO ADQUIRENTE DE BUENA FE. SI EL AMPARO SE CONCEDIÓ PARA QUE SE DEJE SIN EFECTOS TODO LO ACTUADO EN EL JUICIO, INCLUYENDO EL TIRAJE DE LA ESCRITURA A FAVOR DEL ACTOR, ELLO SIGNIFICA QUE EL CUMPLIMIENTO DE LA SENTENCIA IMPLICA DEJAR INSUBSISTENTE TAMBIÉN LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE ADQUIRIDO POR AQUÉL.- Conforme al artículo 80 de la Ley de Amparo, si en un juicio de garantías se concede la protección constitucional para que se deje sin efectos todo lo actuado en un juicio, a partir del emplazamiento impugnado, hasta la sentencia definitiva y su ejecución, incluyendo el tiraje de la escritura pública que se ordenó se hiciera a favor del actor en el procedimiento natural, por lo que se ordenó la cancelación de dicha escritura en la notaría pública donde se otorgó, así como la cancelación de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad; **ello significa que el cumplimiento de la aludida sentencia implica dejar insubsistente también la escritura de compraventa por la que un tercero adquirió el inmueble materia del litigio;** así como la cancelación de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, **sin que sea óbice que sea adquirente de buena fe,** así como tampoco el que la operación de transmisión del dominio se trate de un acto entre particulares, **pues el mismo fue posible en virtud de un acto de autoridad declarado nulo como consecuencia del amparo concedido,** estimar lo contrario implicaría hacer nugatoria la protección constitucional.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Queja 35/2009. Novena Época Registro: 166265 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXX, Septiembre de 2009 Materia(s): Civil Tesis: VI.2o.C.691 C Página: 3187.

Estas resoluciones de jurisprudencia, totalmente contrarias al contenido de las disposiciones de la LRPPECH como se ha dicho, dejan sin efecto la protección que la Ley concede a los terceros adquirentes de buena fe, aún cuando el derecho del quejoso se base en un documento privado, no inscrito en el Registro Público de la Propiedad, con tal que, como dicen las mismas resoluciones, tal documento sea de fecha cierta. Tal parece que en este caso, la Suprema Corte de Justicia de la Nación considera más importante la defensa de los derechos de quien ha omitido dar cumplimiento a una disposición legal y premia su negligencia (la falta del cumplimiento del requisito de forma y registro de un acto jurídico) y le concede la protección de su derecho de propiedad, con menoscabo del derecho de quien ha observado el cumplimiento de la Ley y ha adquirido tal inmueble ignorando la existencia del contrato de compraventa privado.

En estas condiciones, no podemos afirmar que la adquisición efectuada en los términos expuestos, goce de seguridad jurídica, pues siempre estará a expensas de que exista un documento privado que la deje sin efecto mediante el juicio de amparo. En este caso debemos agregar que el plazo para acudir al juicio de amparo es de quince días contados a partir de que se tiene conocimiento del acto reclamado, de manera que aún cuando pasen años, al momento en que el quejoso tiene conocimiento del embargo y adjudicación, goza del plazo establecido para solicitar la protección del Poder Judicial de la Federación e invocar la violación de sus garantías, y en consecuencia la adquisición no se convalida con el paso del tiempo, ni por las sucesivas enajenaciones.

Estas consideraciones nos llevan a la necesidad de someter al adquirente de un inmueble a la “*prueba diabólica*” definida en derecho civil por la Doctrina y algunas resoluciones de la propia Suprema Corte de Justicia de la Nación y aplicable en este caso como la necesidad de que quien adquiera la propiedad de un inmueble, se cerciore mediante los títulos traslativos de dominio desde el original, que el inmueble no ha sido adquirido por los enajenantes en adjudicación por remate.

B. En el segundo caso, tenemos un procedimiento judicial que seguido en sus etapas procesales, culmina con la adjudicación de un inmueble al propio ejecutante o a un tercero, a quien se otorga el título de propiedad, que se inscribe en el Registro Público de la Propiedad. Este adquirente enajena posteriormente este inmueble a un tercero, quien lo adquiere de buena fe, mediante un título debidamente inscrito en el mismo Registro.

En este supuesto nos referimos al hecho de que el demandado en el juicio de donde emana la adjudicación por remate, acuda de igual forma al juicio de amparo, alegando que no fue emplazado debidamente a juicio. Debemos suponer que en todo procedimiento judicial debe existir un emplazamiento, pero estas actuaciones judiciales en ocasiones se realizan en forma incorrecta, lo que trae como consecuencia la nulidad del emplazamiento, que equivale a que el demandado no fue emplazado.

Para este caso, la Suprema Corte de Justicia de la Nación considera que esa omisión trae como consecuencia la violación de la garantía de audiencia a la que antes nos hemos referido y el efecto es conceder el amparo de la Justicia de la Unión, ordenando que se emplace debidamente al demandado, dejando sin efecto todo lo actuado, incluyendo todos los actos realizados durante el procedimiento, la sentencia y la adjudicación en el remate, así como la escritura de adjudicación. ¿Pero cual es la consecuencia de la procedencia de este amparo respecto del tercero de buena fe que adquirió la propiedad del inmueble adjudicado?

El efecto es el mismo que en el caso anterior, la ejecución de la sentencia de amparo debe hacerse efectiva aún en contra de este adquirente, pues así lo establece la resolución de Jurisprudencia derivada de una Contradicción de Tesis y una Tesis Aislada que transcribo:

TERCERO EXTRAÑO A JUICIO. PROCEDE EL JUICIO DE AMPARO PROMOVIDO POR ÉSTE RESPECTO DE UN JUICIO EN EL CUAL NO SE LE ESCUCHÓ AUN CUANDO LOS BIENES MATERIA DE ÉSTE SE HAYAN ADJUDICADO A UN TERCERO ADQUIRENTE DE BUENA FE.- La fracción IX del artículo 73 de la Ley de Amparo, interpretada a contrario sensu, en relación con el artículo 80 del propio ordenamiento legal, permite afirmar que el juicio de garantías persigue una finalidad práctica, lo cual condiciona su procedencia a la posibilidad de que la sentencia que en él se dicte pueda producir la restitución al agraviado en el pleno goce de la garantía individual violada. **Por ello, la adjudicación de un bien a favor de un tercero adquirente de buena fe, no puede considerarse como un acto consumado de manera irreparable en virtud de que (i) existe tanto la posibilidad material como jurídica de restituir al quejoso en el goce de la garantía violada y, (ii) el tercero adquirente con la calidad antes mencionada cuenta con los medios legales idóneos para defenderse ante un posible desposeimiento jurídico de un inmueble justamente adquirido por título oneroso.** Por lo anterior, resulta procedente el juicio de amparo promovido por un tercero extraño a juicio aun cuando los bienes materia del juicio natural respectivo hayan sido previamente adjudicados a un tercero adquirente de buena fe.

Contradicción de tesis 10/2008-PL. Novena Época Registro: 167343 Instancia: Pleno Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIX, Abril de 2009 Materia Común Tesis: P./J. 25/2009 Página: 11. El Tribunal Pleno, el veintiséis de marzo en curso, aprobó, con el número 25/2009, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de marzo de dos mil nueve.

TERCERO ADQUIRENTE DE BUENA FE. SI EL AMPARO SE CONCEDIÓ PARA QUE SE DEJE SIN EFECTOS TODO LO ACTUADO EN EL JUICIO, INCLUYENDO EL TIRAJE DE LA ESCRITURA A FAVOR DEL ACTOR, ELLO SIGNIFICA QUE EL CUMPLIMIENTO DE LA SENTENCIA IMPLICA DEJAR INSUBSISTENTE TAMBIÉN LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE ADQUIRIDO POR AQUÉL.- Conforme al artículo 80 de la Ley de Amparo, **si en un juicio de garantías se concede la protección constitucional para que se deje sin efectos todo lo actuado en un juicio, a partir del emplazamiento impugnado, hasta la sentencia definitiva y su ejecución,** incluyendo el tiraje de la escritura pública que se ordenó se hiciera a favor del actor en el procedimiento natural, por lo que se ordenó la cancelación de dicha escritura en la notaría pública donde se otorgó, así como la cancelación de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad; **ello significa que el cumplimiento de la aludida sentencia implica dejar insubsistente también la escritura de compraventa por la que un tercero adquirió el inmueble materia del litigio;** así como la cancelación de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, **sin que sea óbice que sea adquirente de buena fe, así como tampoco el que la operación de transmisión del dominio se trate de un acto entre particulares,** pues el mismo fue posible en virtud de un acto de autoridad declarado nulo como consecuencia del amparo concedido, estimar lo contrario implicaría hacer nugatoria la protección constitucional.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.
Novena Época Registro: 166265 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito **Tesis Aislada**
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXX, Septiembre de 2009 Materia Civil Tesis: VI.2o.C.691 C Página: 3187.

Me refiero a los comentarios que hice en el planteamiento anterior, debiendo reconocer que en este caso tiene fundamento el contenido de estas resoluciones, por el hecho de que dentro de todo procedimiento judicial debe llamarse a juicio al demandado con las formalidades legales para concederle la oportunidad de defensa y esa violación debe ser protegida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, pues de lo contrario generaría mayor inseguridad jurídica para los particulares, que la que tratamos de invocar a favor del tercero adquirente de buena fe, pero sigo sin compartir el criterio de que este tercero adquirente de buena fe deba ser desposeído, sin más, del bien inmueble adquirido, por lo que habríamos de establecer algún procedimiento que permita armonizar los derechos de quien no fue debidamente emplazado y los del tercero adquirente de buena fe, para salvaguardar la eficacia de la publicidad de los actos inscritos en el Registro Público de la Propiedad. Esta es una tarea que por ahora queda pendiente.