



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

Tijuana, Baja California, a diez de febrero de dos mil veinticinco.

Vistos para resolver los autos del toca civil número **2369/2024**, relativo a la **excepción de incompetencia por declinatoria** planteada por la parte **demandada**, ante el **Juez de Primera Instancia Civil Especializado en Materia Hipotecaria** del Partido Judicial de **Tijuana, Baja California**, en el expediente número [REDACTED], relativo al juicio **especial hipotecario**, promovido por [REDACTED] [REDACTED]), en contra de [REDACTED], el presente asunto se encuentra listo para resolverse; y

RESULTANDO:

1o. Que por escrito presentado por la **Licenciada** [REDACTED], en su carácter de Apoderada Legal del [REDACTED] [REDACTED]), en el presente juicio, compareció ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, y presentó en la vía especial hipotecaria, una demanda en contra de [REDACTED] [REDACTED], la cual fue radicada bajo expediente número [REDACTED], ante el Juzgado de Primera Instancia Civil Especializado en Materia Hipotecaria de dicho Partido Judicial.

2o. Una vez que la parte demandada [REDACTED] [REDACTED], fue emplazada a juicio,



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

compareció a contestar la demanda mediante escrito presentado, oponiendo entre otras, la excepción de ***incompetencia por declinatoria***, a cuya exposición esta Sala se remite en atención al principio de economía procesal, por lo que, en obvio de repeticiones innecesarias, lo expuesto en el apartado relativo a la dilatoria en cuestión, deberá tenerse aquí por reproducido como si a la letra se insertara.

3o. Mediante auto dictado, el Juez del conocimiento tuvo por opuesta la excepción en comento y ***con suspensión del procedimiento***, ordenó la remisión de los autos originales a este Tribunal para la substanciación de la dilatoria hecha valer, en donde a su llegada, por proveído de Presidencia, se ordenó la formación y registro del Toca correspondiente, así como que se turnara para la substanciación a esta Segunda Sala.

Por auto dictado, esta Segunda Sala se avocó al conocimiento del presente Toca, y para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 164 en relación con el 263 del Código de Procedimientos Civiles, se señaló fecha de audiencia y se citó a las partes; la que se llevó a cabo sin la comparecencia de las mismas y en la que al no haber pruebas cuyo perfeccionamiento requiriera de diligencia especial, se citó a los contendientes para oír sentencia la cual ha llegado el momento de pronunciar, y

CONSIDERANDO:

I. Que la competencia de esta Sala del

Tribunal Superior de Justicia del Estado, para resolver la cuestión de incompetencia por declinatoria opuesta como excepción en el juicio de referencia, se surte conforme a lo previsto en los numerales 57, 59 y 63, fracción II, de la Constitución Política del Estado; 1 fracción I, 2 fracción I y 50, fracción V, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, así como el artículo 263 del Código de Procedimientos Civiles.

II. En esa tesitura, una vez analizados los argumentos expuestos por la parte demandada, así como las constancias procesales de las que deriva el presente Toca, este Órgano Colegiado estima que la excepción dilatoria que nos ocupa es **INFUNDADA**, misma que sustentó en las argumentaciones que a continuación se transcriben:

“1.-INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA. – Misma que se hace consistir, que en especie su señoría resulta incompetente para conocer del presente negocio, toda vez que la acción que se pretende entablar es de naturaleza mercantil, al ser el Contrato de Apertura de Crédito un contrato de naturaleza por lo que el Juez competente para sancionar el mismo y resolver sobre la controversia que nos ocupa sería el Juez Civil especializado en Materia Mercantil

En consecuencia, al existir sumisión expresa a dichos tribunales, resulta improcedente que su señoría conozca del presente negocio, debiendo en su caso de turnos los autos originales del presente negocio al Juez competente en esa Ciudad, a efecto de que se avoque al conocimiento del presente negocio. No sin antes remitir el presente juicio al Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California a fin de que resuelva sobre la Incompetencia Planteada.

Dicha Incompetencia por Declinatoria, es procedente en derecho, toda vez que el contrato base de la acción de la parte actora, se encuentra regulado por la Legislación de Comercio, en el sentido de que las personas que comparecieron a celebrar el Contrato de Apertura de Crédito son entes de comercia ya que su actividad principal es la especulación económica, por lo que se refutara Acto Mercantil, regido por el Código de Comercio y sancionado por los Tribunales Federales del Poder Judicial de la Federación, así como los Tribunales de Fuero común, especializados en materia mercantil.” (SIC)

III.- Analizados que fueron los argumentos



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

esgrimidos por el demandado, se estima que los citados argumentos son **INFUNDADOS**, de acuerdo a las consideraciones que a continuación se expresan:

En el juicio natural compareció el [REDACTED] [REDACTED]), por conducto de su Apoderado Legal **Licenciada** [REDACTED] [REDACTED], demandado en la **Vía Especial Hipotecaria** a [REDACTED], como prestación principal el **vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito concedido a la demandada**, y como consecuencia, las diversas prestaciones que reclama en los incisos A), B), C), D), E) y F) del escrito inicial de demanda.

Dicho asunto fue turnado al Juzgado de Primera Instancia Civil Especializado en Materia Hipotecaria, con apoyo en el **Acuerdo General Número 08/2024, del Pleno del Consejo de la Judicatura**, relativo a la creación, denominación e inicio de funciones del Juzgado de Primera Instancia Civil Especializado en Materia Hipotecaria, del Partido Judicial De Tijuana, Baja California, así como su competencia, jurisdicción territorial, domicilio, reglas de turno, sistema de recepción y distribución de asuntos, aprobado en sesión extraordinaria de fecha veintisiete de junio del año en curso, y publicado en el Boletín Judicial del Estado número 14,795 del día veintiocho de ese mismo mes y año, y diverso artículo **TRANSITORIO QUINTO**, del **DECRETO NÚMERO 329**, mediante el cual se aprueba la reforma, entre otros, a los artículos 1, 2, 53, 69, 90 UNDECIES y 90 DUODECIES, así como la denominación del capítulo XI del Título Quinto para llamarse **“De la Organización de los Juzgados Especializados en Materia Hipotecaria”**, de la Ley Orgánica

del Poder Judicial del Estado de Baja California, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el día veintinueve de noviembre del año dos mil veintitrés, que es del tenor literal siguiente:

"Los asuntos en materia hipotecaria presentados con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes reformas, se seguirán sustanciando hasta su conclusión conforme a las disposiciones vigentes al momento de su inicio, en los Juzgados que los conocieron en su primer momento."

Al efecto, el Instituto actor aportó como documento base de la acción, copia autorizada por la Notario Público número Diez, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Monterrey, Nuevo León, respecto de la Escritura Pública número 70,135 (setenta mil ciento treinta y cinco), Volumen número 1,882 (mil ochocientos ochenta y dos), de fecha veintinueve de noviembre del año dos mil tres, pasada ante la fe del Notario Público número Cuatro, de esta Ciudad de Tijuana, Baja California, Licenciado Eduardo M. Navarro Vallejo García Travesi, que contiene, entre otros actos jurídicos, el celebrado por las partes del juicio natural consistente en el **contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria**, bajo los términos y condiciones que en el mismo se pactaron.

Ahora bien, es cierto que conforme al artículo 1049 del Código de Comercio, son juicios mercantiles los que tienen por objeto ventilar y decidir una controversia derivada de un acto de comercio en términos del artículo 75 del mismo Ordenamiento legal, que si bien lleva a considerar que un contrato de apertura de crédito sí constituye un acto de comercio en términos de la fracción XXIV del artículo 75



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

indicado, y que el contrato de apertura de crédito se encuentra regulado por el ordinal 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y, en consecuencia, pudiera estimarse que la vía idónea para demandar su vencimiento anticipado sea la mercantil, sin obstar la calidad de las partes celebrantes del contrato de crédito.

Debiéndose precisar que la fracción II, del artículo 75 del Código de Comercio, refiere a “**Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial**”, siendo que el contrato de apertura de crédito base de la acción fue celebrado por el **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT)**, que de ninguna manera constituye una operación con propósito de especulación comercial, como se expondrá en líneas posteriores.

Sin embargo, resulta menester enfatizar que, la circunstancia señalada en el penúltimo párrafo que antecede, no provoca la incompetencia del Juez del conocimiento, tomando en consideración que en atención a lo establecido en el primer párrafo del numeral 457 del Código Procesal Civil para el Estado de Baja California, que dice así:

“Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto el pago o prelación de un crédito garantizado por hipoteca, sin importar la naturaleza jurídica de dicho crédito, ni la materia que lo regula. [...]”

(énfasis añadido)

De lo anterior se colige que, el precepto legal invocado, establece el ejercicio de la **acción real hipotecaria** sin considerar la naturaleza jurídica del crédito del cual se origina, habida cuenta que, la **hipoteca** como

institución jurídica está debidamente prevista y regulada del artículo 2760 al 2762, en el Libro Cuarto de nominado "**De las Obligaciones**", Parte Segunda bajo el rubro "**De las diversas especies de contrato**", Título Décimo Quinto con la denominación "**De la Hipoteca**", del Código Civil en el Estado; y el procedimiento para el ejercicio de la acción, se encuentra regulado en el Título Séptimo denominado "**De los juicios sumarios y de la vía de apremio**", Capítulo Tercero bajo el rubro "**Del juicio Hipotecario**", de la Ley Procesal de la materia al que pertenece el artículo 457, antes transcrito.

Ahora bien, tomando en consideración que el contrato de apertura de crédito que nos ocupa fue celebrado, con el [REDACTED] [REDACTED]), como acreditante, por lo que, **se considera pertinente establecer si dicho contrato celebrado por el referido Instituto es o no un acto de comercio**, y para tal efecto, se considera necesario recurrir al criterio que fue tomado por la **Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación**, al resolver la **Contradicción de Tesis 228/2018**, consultable bajo el registro digital 29545, respecto del cual se transcriben, en lo que interesa, las consideraciones realizadas en este tópico en las que analizaron, entre otras cuestiones, los artículos 1, 2, 3 fracción I, incisos a), b) y c), 5, 29 fracciones I y II, 30, 37, 42, 47, 49 y 50 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, ordinales 75 fracción XXIV, 1049 del Código de Comercio y precepto legal 291 **de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito**, que se hizo conforme a lo que a continuación se indica:

...VI. Estudio de fondo

63. Preciado el punto de contradicción relativo a cuál es la



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

vía idónea para reclamar la rescisión o terminación anticipada de un contrato de apertura de crédito para la adquisición de vivienda celebrado con Infonavit, en el sentido de decidir si es la mercantil o la civil, primeramente es conveniente determinar que el contrato de apertura de crédito para la adquisición de vivienda con el Infonavit se regula en la ley de dicho instituto, la que es una ley de carácter federal cuya naturaleza es de utilidad social(16) para facilitar la adquisición de vivienda a los trabajadores por medio de programas de crédito barato, es decir en condiciones y requisitos más favorables y beneficiosos en comparación a los créditos para la adquisición de vivienda otorgado por otras instituciones bancarias o financieras.

64. Así, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se constituye como un órgano desconcentrado de la administración pública federal con vocación de servicio social, personalidad y patrimonio propio,(17) con el objeto primordial de establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores la adquisición de vivienda cómoda e higiénica, o bien, la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de su vivienda, o bien el financiamiento destinado al pago de las deudas contraídas por el trabajador por dichos conceptos.(18)

65. Así el Infonavit administra su presupuesto(19) y el Fondo Nacional de la Vivienda, creado por disposición constitucional de acuerdo a lo que se estipula en la fracción XII del apartado A del artículo 123 de la Constitución Federal, de suerte que el Infonavit ejerce su personalidad jurídica en una naturaleza dual a sus funciones, esto es, por una parte recibe las aportaciones de los patrones por cada uno de sus trabajadores para integrar las subcuenta de vivienda patrimonio de los trabajadores(20) y recurso solidario para el préstamo o crédito barato de adquisición de vivienda, o bien su reparación o construcción, función en la que el Infonavit tiene una naturaleza o carácter de organismo fiscal autónomo para efectos de dicha recaudación.(21)

66. Y por otra parte, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda, ejerce una función de ente privado para la celebración de contratos de apertura de crédito para y con los trabajadores beneficiarios(22) con el objeto de adquisición de vivienda financiada y construida directamente por el Infonavit, o bien para la adquisición de otras viviendas, su construcción, reparación o pago de pasivos por esos conceptos,(23) esto es, su personalidad jurídica deja de operar en la esfera de autoridad fiscal-administrativa, para realizar actos entre particulares específicamente para el otorgamiento de los créditos de vivienda que se regulan de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Infonavit y de las reglas de carácter general que al efecto emita el Consejo de Administración que se publican en el Diario Oficial de la Federación.(24)

67. Así el Infonavit en esa función dual y como órgano garante del acceso a la vivienda digna de los trabajadores, debe velar porque los recursos de los créditos que otorgue se destinen precisamente para el fin de adquisición de vivienda,(25) o bien su reparación, construcción, esto es, su uso y goce directo por el trabajador de la vivienda, de ahí que la Ley de Infonavit prescribe que de demostrarse que no se atiende a los fines específicos del crédito se da lugar a la rescisión y/o terminación anticipada de los contratos respectivos dependiendo del concepto y finalidad del

crédito(26) y, en su caso, a la devolución y entrega al Infonavit de la casa habitación, esto en los casos de créditos para adquisición de vivienda financiada y construida directamente por el instituto.(27)

68. Por lo que en esos casos y ante la falta de cumplimiento de los términos y condiciones del crédito por parte del trabajador, el Infonavit debe acudir a un proceso judicial en el ámbito del derecho privado con el fin de demandar la rescisión o bien terminación anticipada del contrato de crédito otorgado, lo que lleva a la problemática del presente punto de contradicción en el sentido de determinar si la vía judicial adecuada para ello es la mercantil o bien la civil.

69. Especialmente tomando en cuenta que para determinar lo idóneo entre una y otra vía es pertinente partir de la base de que ambas ramas procesales del derecho civil y mercantil se encargan de regular los procedimientos judiciales de las normas de naturaleza privada y no se erigen con vocación de derecho social que procura la protección jurídica de las personas económicamente más débiles en donde sí existe una preocupación oficiosa para equilibrar la relación procesal como sucede en las ramas del derecho agrario y laboral,(28) o en procesal familiar donde incluso opera el principio publicístico, por lo que se advierte, que al ser la presente disyuntiva entre la materia procesal civil como la mercantil en ambas vías opera el principio dispositivo y la igualdad de partes en el procedimiento, con la variante que en la rama procesal mercantil se privilegia la autocomposición de las partes y se trata de una codificación unificada para todo el territorio nacional sin que ello signifique un elemento adicional a considerar, ya que se advierte que también la codificación procesal civil está en miras a ser unificada;(29) por tanto, para determinar la pertinencia de una materia u otra en el supuesto que aquí se analiza, esta Primera Sala encuentra que sólo se debe atender a la naturaleza del acto base de la acción, esto es el contrato de apertura de crédito barato para la adquisición de vivienda.

70. Esto es, el principal cuestionamiento a responder es si ¿el contrato de apertura de crédito barato que otorga el Infonavit para la adquisición, construcción, remodelación, o pago de deudas de vivienda nueva o usada es o no un acto de comercio?

71. Por lo que tomando en cuenta que en términos del artículo 1049 del Código de Comercio(30) son juicios mercantiles los que tienen por objeto ventilar y decidir una controversia derivada de un acto de comercio en términos del artículo 75 del mismo ordenamiento, lo que en una primera aproximación lleva a considerar que un contrato de apertura de crédito sí constituye un acto de comercio en términos de la fracción XXIV del artículo 75 indicado,(31) en tanto el contrato de apertura de crédito se regula en el artículo 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito(32) y, en consecuencia, considerar que la vía correcta para demandar su rescisión o terminación anticipada sea la mercantil, sin obstar la calidad de las partes celebrantes del contrato de crédito.

72. Empero esta Primera Sala no llega a dicha conclusión, porque es primordial considerar otro elemento esencial en el contrato de crédito que se analiza, mismo que es determinante para establecer la vía idónea en la que el Infonavit puede reclamar la rescisión o terminación anticipada de los créditos que otorgue en términos del



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

artículo 42 de la Ley de Infonavit, lo que se debe considerar bajo un criterio finalista porque el crédito que otorga ese Instituto tiene como premisa su vocación como ente público de servicio e interés social, cuya labor primordial es administrar el sistema del Fondo Nacional de Vivienda, como una garantía a un derecho fundamental reconocido en el texto de la Constitución Federal, a raíz de la reforma publicada el catorce de febrero de mil novecientos setenta y dos en el Diario Oficial de la Federación, de la fracción XII, del apartado A, del artículo 123 constitucional, que en sus dos primeros párrafos, dispone lo siguiente:

"XII. Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, está obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias, a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos a favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos un crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

"Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del fondo nacional de la vivienda. Dicha ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas."

73. De ahí que, por disposición constitucional los contratos de apertura de crédito para la adquisición de vivienda que otorga el Infonavit a los trabajadores, si bien refieren a una obligación bilateral en la que el Infonavit se obliga a poner a disposición del trabajador determinada cantidad de dinero para que éste adquiera vivienda nueva o usada o, construya, modifique, repare un bien inmueble que use como casa habitación, o bien pague pasivos por dichos conceptos; operación en la que a su vez el trabajador contrae la obligación de cubrir dicho crédito mediante los descuentos respectivos a su subcuenta de vivienda, más otras condiciones, como la estipulada en el artículo 49 de la ley del Infonavit relativa a no enajenar o gravar sin autorización del Infonavit, u otras condiciones y obligaciones que se estipulen en el contrato, es evidente que en atención a la finalidad de dichos créditos (adquisición de casa habitación) el acuerdo de voluntades escapa de la materia mercantil, en tanto en el crédito respectivo no existen intereses de lucro de ninguna de las partes, dado el carácter social que persigue la facilidad de acceder a un financiamiento barato y en condiciones más benéficas para la adquisición de vivienda.

74. Luego, el crédito que otorga el Infonavit no califica de un acto de comercio como tal; primeramente porque no se regula por la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, sino por la propia ley del Infonavit y las disposiciones de carácter general respectivas, destacando que incluso en el artículo 44(33) la ley de Infonavit es clara en señalar que el saldo de los créditos otorgados se actualizará de acuerdo a los referentes monetarios en que se hubiese pactado el crédito, esto es, sin el pacto de intereses ordinarios que revelaría el interés de lucro del otorgante, sino únicamente en la mira de tomar las medidas necesarias para procurar la estabilidad financiera del Infonavit, pero siempre en concordancia con el objetivo de propiciar que las condiciones financieras de los

créditos que otorgue para los trabajadores no sean más altas que las previstas en el mercado financiero de créditos de otras instituciones como las bancarias.

75. Ello, precisamente porque por disposición expresa de la fracción XII del apartado A del artículo 123 constitucional, el sistema del Fondo Nacional de Vivienda fue creado para otorgar crédito barato⁽³⁴⁾ a los trabajadores, y no en cambio especulativo o lucrativo, por lo que la finalidad del mismo debe entenderse que la celebración de la apertura de crédito se realiza con las condiciones más benéficas y favorables al trabajador a fin de que éste pueda liquidarlo sin exceder su capacidad de pago y hacerse propietario de una vivienda digna, es que no aplican las normas que regulan al contrato de crédito mercantil conforme la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, cuya regulación tiende a favorecer la continuación de las operaciones comerciales y el libre flujo de la producción de bienes y servicios con las condiciones que el mercado pauté sin miras a propiciar una finalidad distinta en la adquisición de bienes o servicios, como sí lo tienen los créditos otorgados por el Infonavit.

76. En consecuencia, sin obstar que la ley del Infonavit sea una ley de carácter federal, esta Primera Sala llega a la conclusión que atendiendo a la finalidad del contrato de adquisición o mejoramiento de casa habitación que se celebra con el Infonavit, la vía idónea para incoar la acción de rescisión o terminación anticipada que se sustenta en el artículo 49 de la ley del Infonavit resulta la civil, en tanto que el crédito para la adquisición de vivienda no tiene la naturaleza de acto mercantil y su regulación e interpretación se desprende de la propia Ley del Instituto, de las reglas de carácter general que al efecto se publiquen en el Diario Oficial de la Federación, y en todo caso de las cláusulas estipuladas en cada contrato de crédito bajo los principios y reglas generales de las obligaciones contractuales que están incluidas en las legislaciones sustantivas en materia civil.

77. De suerte que, tal y como ya había afirmado la entonces integración de esta Primera Sala al fallar la diversa contradicción de tesis 32/2013,⁽³⁵⁾ es evidente que el contrato de crédito que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores celebra con éstos, al tener como finalidad de que se vean beneficiados para realizar el acto de adquisición de una vivienda,⁽³⁶⁾ es que se debe tener presente que dicho contrato como tal, más allá de su finalidad y de las obligaciones que con motivo de él se deriven a cargo del patrón, se celebra en un ámbito de igualdad entre el instituto y el trabajador, razón por la cual, en su celebración adquiere relevancia el principio de autonomía de la voluntad, por ello, las controversias que se susciten con motivo del cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones que por éste adquieren los trabajadores, se rigen por el derecho civil, en donde adquiere importancia la obligatoriedad del contrato a través del principio de exactitud en el cumplimiento de las obligaciones, pues por regla general, los contratos deben ser puntualmente cumplidos.

78. Ahora bien, hasta aquí queda determinado –por lo que hace al punto concreto de contradicción– que es la vía civil la idónea para que el Infonavit reclame la terminación anticipada o rescisión del contrato de apertura de crédito para adquisición de vivienda de los trabajadores, no obstante conviene aclarar, en atención a la certeza jurídica



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

que debe resguardar la jurisprudencia que ha de emitirse como resultado de esta sentencia, que si bien esta Primera Sala concluye que es la vía civil la idónea para solventar esta clase de controversias, ello no significa que en todo caso se refiera a la vía ordinaria civil, en tanto que se trata de contrato de crédito con garantía hipotecaria.

79. Aclaración que cobra relevancia especialmente porque el tribunal denunciado en la presente contradicción, esto es, el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito, llegó a la conclusión en el caso que le fue sometido a su arbitrio judicial que la vía procedente era la ordinaria civil, lo cual no está sujeto a escrutinio de revisión como materia de esta contradicción, mas cabe señalar para efectos del contenido del criterio jurídico que aquí se emite que resulta relevante que el contrato de apertura de crédito que los trabajadores celebran con el Infonavit refiere a un contrato de crédito (mutuo) con garantía hipotecaria.

80. De suerte que, al ser un contrato que versa sobre la adquisición de un derecho real (casa habitación) y que puede ocurrir, atendiendo a las obligaciones pactadas en cada caso, que se limita el dominio del bien materia del crédito y registrarse dicho gravamen,(37) al constituirse como garantía hipotecaria del crédito otorgado, es preciso señalar para efectos de la presente contradicción de tesis, que es un hecho notorio que la legislación adjetiva civil de diversas entidades federativas regulan un procedimiento especial para cualquier acción o pretensión que tenga por objeto la nulidad, cancelación, o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

81. Por tanto, a fin de ser congruente con esas previsiones legales, esta Primera Sala determina que de resultar aplicable una legislación procesal civil que sí prevea la vía especial hipotecaria para ejercer la acción de rescisión o terminación anticipada (nulidad o cancelación) de un contrato de apertura de crédito con Infonavit en la que existe una garantía hipotecaria, entonces la vía idónea para ejercerla será el juicio especial hipotecario; así en igual razonamiento en caso de que la legislación procesal civil que sea aplicable no prevea un juicio de tramitación especial, como sucede en los casos de las legislaciones adjetivas civiles del Estado de México,(38) Nuevo León,(39) Puebla,(40) y Tlaxcala,(41) que a la fecha de emisión de esta sentencia no tienen prevista una vía especial hipotecaria, entonces deberá estarse a la vía ordinaria civil, o bien la ejecutiva, o las reglas especiales que prevean la procedencia de dichas acciones, pero lo relevante para efectos de responder a la pregunta de esta contradicción es que en todo caso que se pretenda la rescisión o terminación anticipada de un contrato de crédito con Infonavit deberá aplicarse la ley procesal civil, dada la naturaleza del instituto y las finalidades de índole social del contrato de crédito, del que se reitera persigue como única finalidad cumplir con un interés social relativo a que los trabajadores adquieran una casa habitación, por lo que no se trata de un acto de comercio y por ende no procede la vía mercantil.

(énfasis añadido)

De lo anteriormente transcrito claramente se puede colegir que, al interpretar la Primera Sala de nuestro

Máximo Tribunal Federal los artículos 1, 2, 3 fracción I, incisos a), b) y c), 5, 29 fracciones I y II, 30 primer y segundo párrafo, 37 primer párrafo, 42, 47, 49 y 50 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, que disponen:

Artículo 1.- Esta Ley es de utilidad social y de observancia general en toda la república.

Artículo 2.- Se crea un organismo de servicio social con la personalidad jurídica y patrimonio propio que se denomina Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, con domicilio en la ciudad de México.

Artículo 3.- El instituto tiene por objeto:

... II. Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para:

- a) La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas.*
- b) La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones; y,*
- c) El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores...*

Artículo 5.- El patrimonio del Instituto se integra:

- I. Con las aportaciones en numerario, servicios y subsidios que proporcione el Gobierno Federal;*
 - II. Con las cantidades y comisiones que obtenga por los servicios que preste, los cuales se determinarán en los términos de los reglamentos respectivos;*
 - III. Con los montos que se obtengan de las actualizaciones, recargos, sanciones y multas;*
 - IV. Con los bienes y derechos que adquiera por cualquier título, y*
 - V. Con los rendimientos que obtenga de la inversión de los recursos a que se refiere este artículo.*
- Las aportaciones de los patrones a las subcuentas de vivienda son patrimonio de los trabajadores.*

Artículo 29.- Son obligaciones de los patrones:

I. Proceder a inscribirse e inscribir a sus trabajadores en el Instituto y dar los avisos a que se refiere el artículo 31 de esta Ley.

Los patrones estarán obligados, siempre que contraten un nuevo trabajador, a solicitarle su número de Clave Unica de Registro de Población.

Los patrones inscribirán a sus trabajadores con el salario que perciban al momento de su inscripción;

II. Determinar el monto de las aportaciones del cinco por ciento sobre el salario de los trabajadores a su servicio y efectuar el pago en las entidades receptoras que actúen por cuenta y orden del Instituto, para su abono en la subcuenta de vivienda de las cuentas individuales de los trabajadores previstas en los sistemas de ahorro para el retiro, en los términos de la presente Ley y sus reglamentos, así como en lo conducente, conforme a lo previsto en la Ley del Seguro Social y en la Ley Federal del Trabajo. En lo que corresponde



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

a la integración y cálculo de la base y límite superior salarial para el pago de aportaciones, se aplicará lo contenido en la Ley del Seguro Social.

Estas aportaciones son gastos de previsión de las empresas y forman parte del patrimonio de los trabajadores.

Los patrones, al realizar el pago, deberán proporcionar la información relativa a cada trabajador en la forma y con la periodicidad que al efecto establezca la presente Ley y, en lo aplicable, la Ley del Seguro Social y la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro.

El registro sobre la individualización de los recursos de la subcuenta de vivienda de las cuentas individuales de los sistemas de ahorro para el retiro, estará a cargo de las administradoras de fondos para el retiro, en los términos que se establecen en la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro y su Reglamento. Lo anterior, independientemente de los registros individuales que determine llevar el Instituto.

Es obligación del patrón pagar las aportaciones por cada trabajador mientras exista la relación laboral y subsistirá hasta que se presente el aviso de baja correspondiente. Si se comprueba que dicho trabajador fue inscrito por otro patrón, el Instituto devolverá al patrón omiso, a su solicitud, el importe de las aportaciones pagadas en exceso, a partir de la fecha de la nueva alta...

Artículo 30.- Las obligaciones de efectuar las aportaciones y enterar los descuentos a que se refiere el Artículo anterior, así como su cobro, tienen el carácter de fiscales. El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en su carácter de organismo fiscal autónomo, está facultado, en los términos del Código Fiscal de la Federación, para: ...

Artículo 37.- El derecho a recibir los recursos de la subcuenta de vivienda en los términos descritos en el artículo 40, cuando no sea ejercido por el trabajador y, en su caso, sus beneficiarios, una vez transcurridos los diez años de que sean exigibles...

Artículo 42.- Los recursos del Instituto se destinarán:

I. En línea uno al financiamiento de la construcción de conjuntos de habitaciones para ser adquiridas por los trabajadores, mediante créditos que les otorgue el Instituto. Estos financiamientos sólo se concederán por concurso, tratándose de programas habitacionales aprobados por el Instituto y que se ajusten a las disposiciones aplicables en materia de construcción.

Asimismo, el Instituto podrá descontar a las entidades financieras que cuenten con la respectiva autorización emitida para tal efecto por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, los financiamientos que hayan otorgado para aplicarse a la construcción de conjuntos habitacionales. Estos descuentos serán con la responsabilidad de esas entidades financieras.

El Instituto en todos los financiamientos que otorgue para la realización de conjuntos habitacionales, establecerá la obligación para quienes los construyan, de adquirir con preferencia, los materiales que provengan de empresas ejidales, cuando se encuentren en igualdad de calidad, precio y oportunidad de suministro a los que ofrezcan otros proveedores;

II.- Al otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes que sean titulares de depósitos constituidos a favor en el Instituto:

a) En línea dos a la adquisición en propiedad de habitaciones o suelo que sea destinado a la construcción de vivienda;

b) En línea tres a la construcción o autoproducción de vivienda;

c) En línea cuatro a la reparación, ampliación o mejoras de habitaciones;

d) En línea cinco al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores, y

e) En línea seis al refinanciamiento de un crédito ya adquirido con el Instituto o con alguna otra institución financiera, por cualquiera de los conceptos anteriores.

El Instituto establecerá las condiciones para garantizar la libre elección del financiamiento que mejor convenga a los intereses del trabajador.

Asimismo, el Instituto podrá descontar a las entidades financieras que cuenten con la respectiva autorización emitida para tal efecto por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, los créditos que haya otorgado para aplicarse a los conceptos señalados en los incisos anteriores. Estos descuentos serán con la responsabilidad de esas entidades financieras.

III. Al pago de capital e intereses de la subcuenta de vivienda de los trabajadores en los términos de la ley;

IV. A cubrir los gastos de administración, operación y vigilancia del Instituto;

V. A la inversión de inmuebles destinados a sus oficinas, y de muebles estrictamente necesarios para el cumplimiento de sus fines;

VI. A las demás erogaciones relacionadas con su objeto.

Los contratos y las operaciones relacionados con los inmuebles a que se refiere este artículo, así como el desarrollo y ejecución de los conjuntos de habitaciones que se edifiquen con financiamiento del Instituto, estarán exentos del pago de toda clase de impuestos, derechos o contribuciones de la Federación, de los Estados o del Distrito Federal y, en su caso, el precio de venta a que se refiere el artículo 48 se tendrá como valor de avalúo de las habitaciones. El impuesto predial y los derechos por consumo de agua, así como las donaciones y equipamiento urbano se causarán cumplirán en los términos del artículo 44, sin que se cause impuesto o derecho alguno, ni deban efectuarse trámites de registro adicionales.

Los contratos y las operaciones a que se refiere el párrafo anterior, así como la constitución del régimen de propiedad en condominio de los conjuntos que financie el Instituto, podrán hacerse constar en documentos privados, ante dos testigos, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, con la constancia del registrador sobre la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Los beneficios otorgados por el presente artículo a los programas habitacionales que se realizan con fondos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se harán extensivos a los trabajadores derechohabientes de ese Instituto, que realicen operaciones de compra casa-habitación por medios distintos a los del Instituto, siempre y cuando sean para uso y el monto de la operación así realizada no sea superior al valor de las casas habitación que el mismo proporciona a sus afiliados. Por el excelente se pagarán los impuestos en los términos previstos por las leyes respectivas.



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

Artículo 47.- El Consejo de Administración expedirá las reglas conforme a las cuales se otorgarán en forma inmediata y sin exigir más requisitos que los previstos en las propias reglas, los créditos a que se refiere la fracción II del artículo 42. Dichas reglas deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación...

Artículo 49.- Los créditos que otorgue el Instituto, se rescindirán y por lo tanto se darán por vencidos anticipadamente, cuando sin su autorización los deudores enajenen, incluida la permuta, o graven su vivienda o el suelo destinado a la construcción de la misma, así como cuando incurran en cualesquiera de las causales de violación consignadas en los contratos respectivos.

Tratándose de créditos otorgados para la adquisición de viviendas financiadas directamente por el Instituto, éstos se darán por cancelados y el contrato rescindido si los deudores incurren en alguna de las causales señaladas en el párrafo anterior, por lo que el deudor o quien ocupe el suelo o la vivienda deberá desocuparla en un término de 45 días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba el aviso respectivo, tratándose de suelo deberá, de ser el caso, desocuparse y suspender todas aquellas actividades de construcción en ese mismo plazo.

En el caso del párrafo anterior, las cantidades que hayan cubierto los trabajadores hasta la fecha en que se desocupe la vivienda, se aplicarán a favor del Instituto a título de pago por el uso de la propia vivienda.

Artículo 50.- El Instituto vigilará que los créditos directos y los financiamientos que otorgue, se destinen al fin para los que fueron concedidos.

Conforme a lo anterior, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció en esencia que, **el contrato de apertura de crédito para la adquisición de vivienda celebrados con el [REDACTED], [REDACTED]), se regula por la Ley de dicho Instituto, que es de carácter Federal cuya naturaleza es de utilidad social, para facilitar la adquisición de vivienda a los trabajadores por medio de programas de crédito barato, esto es, bajo condiciones y requisitos más favorables y beneficiosos en comparación a los créditos para la adquisición de vivienda otorgado por otras instituciones bancarias o financieras.**

Que el [REDACTED]

[REDACTED]), se constituye como un órgano desconcentrado de la administración pública federal **con vocación de servicio social**, personalidad y patrimonio propio, con el objeto primordial de establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores la adquisición de vivienda cómoda e higiénica, o bien, la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de su vivienda, o bien el financiamiento destinado al pago de las deudas contraídas por el trabajador por dichos conceptos, y que el Instituto administra su presupuesto y el Fondo Nacional de la Vivienda, creado por disposición Constitucional de acuerdo a lo que se estipula en la fracción XII del apartado A del artículo 123 de la Constitución Federal.

Por ende, dicho Instituto ejerce su personalidad jurídica en una naturaleza dual a sus funciones, esto es, por una parte recibe las aportaciones de los patrones por cada uno de sus trabajadores para integrar las subcuenta de vivienda patrimonio de los trabajadores y recurso solidario para el préstamo o crédito barato de adquisición de vivienda, o bien su reparación o construcción, función en la que el [REDACTED]

[REDACTED]), tiene una naturaleza o carácter de organismo fiscal autónomo para efectos de dicha recaudación, y por otra parte, ejerce una función de ente privado para la celebración de contratos de apertura de crédito para y con los trabajadores beneficiarios con el objeto de adquisición de vivienda financiada y construida directamente por el referido Instituto, o bien para la adquisición de otras viviendas, su construcción, reparación o



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

pago de pasivos por esos conceptos, esto es, su personalidad jurídica deja de operar en la esfera de autoridad fiscal-administrativa, para realizar actos entre particulares específicamente para el otorgamiento de los créditos de vivienda que se regulan de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Infonavit y de las reglas de carácter general que al efecto emita el Consejo de Administración que se publican en el Diario Oficial de la Federación.

En esa función dual y como órgano garante del acceso a la vivienda digna de los trabajadores, el [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), debe velar porque los recursos de los créditos que otorgue se destinen precisamente para el fin de adquisición de vivienda, o bien su reparación, construcción, esto es, su uso y goce directo por el trabajador de la vivienda, por lo que, de conformidad con la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores si se demuestra que no se cumple con los fines específicos del crédito se da lugar a la rescisión y/o terminación anticipada de los contratos correspondientes dependiendo del concepto y finalidad del crédito y, en su caso, a la devolución y entrega al **INFONAVIT** de la casa habitación financiada y construida directamente por el instituto, por lo que, **ante la falta de cumplimiento de los términos y condiciones del crédito por parte del trabajador, el [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), debe acudir a un proceso judicial en el ámbito del derecho privado con el fin de demandar la rescisión o bien terminación anticipada del contrato de crédito**

otorgado.

Así, siendo que por mandato Constitucional los contratos de apertura de crédito para la adquisición de vivienda que otorga el **INFONAVIT** a los trabajadores, si bien refieren a una obligación bilateral en la que dicho Instituto se obliga a poner a disposición del trabajador determinada cantidad de dinero para que éste adquiera vivienda nueva o usada o, construya, modifique, repare un bien inmueble que use como casa habitación, o bien pague pasivos por dichos conceptos, y que a través de dicho contrato a su vez el trabajador contrae la obligación de cubrir el crédito otorgado mediante los descuentos respectivos a su subcuenta de vivienda, más otras condiciones, como la estipulada en el artículo 49 de la Ley invocada relativa a no enajenar o gravar sin autorización de dicho Instituto, u otras condiciones y obligaciones que se estipulen en el contrato, es evidente que **en atención a la finalidad de dichos créditos (adquisición de casa habitación) tal acuerdo de voluntades no es acogido por la materia mercantil, atendiendo que en el crédito correspondiente no existen intereses de lucro de ninguna de las partes, atendiendo al carácter social que persigue la facilidad de acceder a un financiamiento barato y en condiciones más benéficas para la adquisición de vivienda**, y en esas condiciones, **el crédito que otorga el INFONAVIT no constituye un acto de comercio como tal, al no estar regulado por la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, sino por la propia Ley del Infonavit y las disposiciones de carácter general respectivas**, destacando que incluso en el artículo 44 la Ley de Infonavit es claro en señalar que el saldo de los créditos otorgados se actualizará de acuerdo a los referentes monetarios en que se hubiese



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

pactado el crédito, esto es, **sin el pacto de intereses ordinarios que revelaría el interés de lucro del otorgante**, sino únicamente en la mira de tomar las medidas necesarias para procurar la estabilidad financiera del [REDACTED] [REDACTED]), **empero siempre en concordancia con el objetivo de propiciar que las condiciones financieras de los créditos que otorgue para los trabajadores no sean más altas que las previstas en el mercado financiero de créditos de otras instituciones como las bancarias.**

Lo anterior, tomando en consideración que por disposición expresa de la fracción XII del apartado A del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos **el sistema del Fondo Nacional de Vivienda fue creado para otorgar crédito barato a los trabajadores, y no en cambio especulativo o lucrativo**, por lo que la finalidad del mismo debe entenderse que la celebración de la apertura de crédito se realiza con las condiciones más benéficas y favorables al trabajador a fin de que éste pueda liquidarlo sin exceder su capacidad de pago y hacerse propietario de una vivienda digna, y por tales motivos es que, **no aplican las normas que regulan al contrato de crédito mercantil conforme la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito**, cuya regulación tiende a favorecer la continuación de las operaciones comerciales y el libre fluir de la producción de bienes y servicios con las condiciones que el mercado pauté sin miras a propiciar una finalidad distinta en la adquisición de bienes o servicios, como sí lo tienen los créditos otorgados por el **INFONAVIT**, por lo que, no obstante que la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores sea una Ley de carácter

Federal, empero, atendiendo a la finalidad del contrato de adquisición o mejoramiento de casa habitación que se celebra con el [REDACTED] [REDACTED]), en virtud de lo cual, **la vía idónea para ejercitar la acción de rescisión o terminación anticipada** que se fundamenta en el artículo 49 de la Ley del Infonavit **resulta la civil**, en tanto que **el crédito para la adquisición de vivienda no tiene la naturaleza de acto mercantil y su regulación e interpretación se desprende de la propia Ley del Instituto**, de las reglas de carácter general que al efecto se publiquen en el Diario Oficial de la Federación, y en todo caso de **las cláusulas estipuladas en cada contrato de crédito bajo los principios y reglas generales de las obligaciones contractuales que están incluidas en las legislaciones sustantivas en materia civil.**

De manera que, siendo evidente que el contrato de crédito que el [REDACTED] [REDACTED]) celebra con los trabajadores, al tener como finalidad de que se vean beneficiados para realizar el acto de adquisición de una vivienda, es que se debe tener presente que dicho contrato como tal, más allá de su finalidad y de las obligaciones que con motivo de él se deriven a cargo del patrón, se celebra en un ámbito de igualdad entre el instituto y el trabajador, razón por la cual, en su celebración adquiere relevancia el principio de autonomía de la voluntad, por ello, las controversias que se susciten con motivo del cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones contraídas por los trabajadores, **se rigen por el derecho civil**, en donde adquiere importancia la obligatoriedad del contrato a través del principio de exactitud en el cumplimiento de las



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

obligaciones, pues por regla general, los contratos deben ser puntualmente cumplidos, y por tanto, **de resultar aplicable una legislación procesal civil que sí prevea la vía especial hipotecaria para ejercer la acción de rescisión o terminación anticipada** (nulidad o cancelación) **de un contrato de apertura de crédito con dicho Instituto en la que existe una garantía hipotecaria, entonces la vía idónea para ejercerla será el juicio especial hipotecario**; así en igual razonamiento en caso de que la legislación procesal civil de alguna Entidad Federativa que sea aplicable no prevea un juicio de tramitación especial, entonces deberá estarse a la vía ordinaria civil, o bien la ejecutiva, o las reglas especiales que prevean la procedencia de dichas acciones, pero lo relevante es **que en todo caso que se pretenda la rescisión o terminación anticipada de un contrato de crédito con INFONAVIT deberá aplicarse la ley procesal civil, dada la naturaleza del instituto y las finalidades de índole social del contrato de crédito**, del que se reitera persigue como única finalidad cumplir con un interés social relativo a que los trabajadores adquieran una casa habitación, por lo que no se trata de un acto de comercio y por ende no procede la vía mercantil.

Bajo esa línea de pensamiento y siendo como se indicó en líneas anteriores, que el contrato base de la acción en el juicio de origen es **un contrato de apertura de crédito simple** celebrado **con garantía hipotecaria** con el **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT)**, y que se ha determinado por los motivos que han quedado precisados, que **dicho contrato no tiene la naturaleza de acto mercantil, al carecer de una finalidad de lucro o especulativa**, y siendo que el Código de

Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, regula el procedimiento del ejercicio de la acción **Especial Hipotecaria**, se reitera, en el Título Séptimo denominado **“De los juicios sumarios y de la vía de apremio”**, Capítulo Tercero bajo el rubro **“Del juicio Hipotecario”**, al que pertenece el artículo 457, antes transcrito, y que dispone que **se tramitara en la vía Especial Hipotecaria todo juicio que tenga por objeto el pago o prelación de un crédito otorgado por hipoteca, sin importar la naturaleza jurídica de dicho contrato, ni la materia que lo regula**, por ende, se concluye que **el Juez Primigenio si es competente para seguir conocimiento del asunto natural.**

Sirve de sustento jurídico a lo anterior, el siguiente criterio de Contradicción de Tesis de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que es del tenor siguiente:

*Registro digital: 2022350
 Instancia: Primera Sala
 Décima Época
 Materias(s): Civil
 Tesis: 1a./J. 43/2020 (10a.)
 Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.
 Libro 80, Noviembre de 2020, Tomo I, página 839
 Tipo: Jurisprudencia*

CONTRATO DE CRÉDITO OTORGADO POR EL INFONAVIT PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA. LA ACCIÓN DE RESCISIÓN O TERMINACIÓN ANTICIPADA DEBE EJERCERSE EN LA VÍA PROCESAL CIVIL.

Hechos: Los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes llegaron a conclusiones discrepantes en torno a cuál es la vía procesal idónea, si la civil o la vía mercantil, para reclamar la rescisión o vencimiento anticipado de un contrato de apertura de crédito celebrado con el INFONAVIT.

Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, llega a la conclusión de que la vía procesal civil resulta idónea para reclamar la terminación o rescisión de un contrato de apertura de crédito otorgado por el INFONAVIT.

Justificación: Considerando que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, (INFONAVIT)



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

de conformidad con la fracción XII del apartado A del artículo 123 constitucional, es el ente público con vocación de servicio e interés social cuya labor primordial es administrar el sistema del Fondo Nacional de Vivienda que permita otorgar a los trabajadores un crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad inmuebles para casa habitación, en el ámbito de la función del derecho privado, celebra contratos de apertura de crédito con los trabajadores para estos fines, los cuales se sujetan e interpretan de acuerdo con las disposiciones previstas en la Ley del INFONAVIT, las reglas de carácter general que al efecto emita el Instituto las cuales son publicadas en el Diario Oficial de la Federación y las obligaciones bilaterales pactadas en el acuerdo de voluntades bajo los principios y las reglas generales de las obligaciones contractuales que se prevén en las legislaciones sustantivas en materia civil. Por tanto, de incumplirse el acuerdo de voluntades, se da lugar a la acción de rescisión o terminación anticipada del contrato de apertura de crédito en términos del artículo 49 de la Ley del INFONAVIT, acciones que deben ejercerse en la vía procesal civil porque el contrato de apertura de crédito celebrado con el INFONAVIT no constituye un acto de comercio, al carecer de una finalidad de lucro o especulativa, sino que tiene por objeto un financiamiento mediante apertura de crédito con las condiciones más benéficas y favorables al trabajador a fin de que éste pueda liquidarlo sin exceder su capacidad de pago y hacerse propietario de una vivienda digna.

Contradicción de tesis 228/2018. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito y el Primer Tribunal Colegiado en Materias Penal y Civil del Vigésimo Circuito. 15 de julio de 2020. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Norma Lucía Piña Hernández, Jorge Mario Pardo Rebolledo, quien reservó su derecho para formular voto concurrente, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Juan Luis González Alcántara Carrancá, quien reservó su derecho para formular voto concurrente. Disidente: Ana Margarita Ríos Farjat. Ponente: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Secretaria: Cecilia Armengol Alonso.

Tesis y/o criterios contendientes:

El emitido por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito, al resolver el amparo directo 458/2014, el cual dio origen a la tesis aislada VII.1o.C.20 C (10a.), de título y subtítulo: "VÍA ORDINARIA CIVIL. ES LA PROCEDENTE Y NO LA MERCANTIL, CUANDO EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DEMANDA LA RESCISIÓN DE UN CONTRATO DE CRÉDITO, GARANTIZADO CON HIPOTECA, YA QUE SUS FINES NO SON ESPECULATIVOS, SINO DE INTERÉS SOCIAL.", publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 15, Tomo III, febrero de 2015, página 2871, con número de registro digital: 2008581; y

El sustentado por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Penal y Civil del Vigésimo Circuito, al resolver el amparo directo 680/2017, en el que determinó que la vía idónea para reclamar la rescisión o cualquier aspecto vinculado con el contrato de apertura de crédito y garantía hipotecaria celebrado por un trabajador con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, era la vía mercantil.

Tesis de jurisprudencia 43/2020 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada a distancia de nueve de septiembre de dos mil veinte. Esta tesis se publicó el viernes 06 de noviembre de 2020 a las 10:17 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 09 de noviembre de 2020, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 16/2019. (énfasis añadido)

De igual forma, sin que pase inadvertido para este cuerpo colegiado, lo infundado de su alegato de sumisión expresa que hace valer, siendo que de la revisión del documento base de la acción, en él no existe pacto alguno de los contratantes de sumisión expresa a los Juzgados con especialización en materia mercantil o ante Tribunales Federales, a efecto de lo cual, se transcribe en la parte conducente la cláusula relativa:

“ESTIPULACIONES COMUNES:

PRIMERA.- PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE TODOS Y CADA UNO DE LOS ACTOS JURÍDICOS QUE SE INSERTAN EN ESTA ESCRITURA, LAS PARTES SE SOMETEN A LAS LEYES Y TRIBUNALES DE ESTA CIUDAD, CON RENUNCIA EXPRESA DE CUALQUIER OTRO FUERO QUE PUDIERE CORRESPONDERLES POR RAZÓN DE SU DOMICILIO O DE LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

PARA LA INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LOS ACTOS CONTENIDOS EN ESTA ESCRITURA LAS PARTES SE SOMETEN EN CUANTO AL OTORGAMIENTO DE CREDITO A LA LEY Y REGLAMENTOS DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES Y A LAS LEYES DE ESTA CIUDAD, POR LO QUE HACE A LA COMPRAVENTA, RENUNCIANDO LAS PARTES A CUALQUIER OTRO FUERO EN RAZÓN DE SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO PUDIERA CORRESPONDERLES. (SIC)”

IV.- Bajo las consideraciones que han quedado establecidas, resulta **INFUNDADA** la **EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA** hecha valer por la demandada [REDACTED], en razón de lo cual, el Juez de Primera Instancia de lo Civil Especializado en Materia Hipotecaria del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, **es competente** para continuar con el conocimiento de la Litis planteada, por lo que, se le deberán



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

remitir los autos, para la prosecución del juicio hasta su total solución, así como testimonio de la presente determinación.

Lo anterior, sin que se imponga **multa** al excepcionante, por considerarse una traba innecesaria entre el gobernado y los Tribunales para acceder a plantear su derecho a oponer las defensas que considera se actualizan a su favor, y con ello restringir el derecho fundamental de pedir justicia.

Se colige en éste sentido, ya que la excepción planteada se encuentra debidamente regulada en nuestra Legislación Procesal, y al ser invocada por alguna de las partes, atiende propiamente a la Garantía de audiencia establecida por el artículo 14 Constitucional, cuya finalidad estriba fundamentalmente en otorgar al gobernado la oportunidad de ejercer libremente sus derechos regulados por la Ley, es decir, constituye el principal instrumento de defensa que tienen los gobernados frente a cualquier acto de autoridad que pretenda privarlos de sus derechos, incluso, constituye un derecho humano de gran relevancia dentro de los Tratados en los que nuestro País ha sido parte y reconoce ante la comunidad internacional, como el artículo 8.15 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en el cual se reconoce que toda persona tiene derecho a ser oída, con la debidas garantías y dentro de un plazo razonable por un juez o Tribunal competente independiente e imparcial establecido con anterioridad a la ley.

En ese tenor, imponer una multa a alguna de las partes por la sola circunstancia de ejercer su derecho de defensa dentro de los parámetros permitidos por la

Legislación Procesal Civil, sería igual a sancionar al gobernado por utilizar los mecanismos previstos por nuestra Codificación que son armónicos con los derechos fundamentales de las partes en litigio, máxime que para ésta Sala Revisora, los principios de seguridad jurídica y legalidad, prevalecen sobre la sanción prevista en los artículos **168** y **264** del Código de Procedimientos Civiles, mismos que serán inaplicados en los términos expuestos.

Sirve de apoyo por similitud jurídica respecto la imposición de una multa como consecuencia de una resolución adversa, la siguiente tesis aislada con la cual esta Sala Revisora comulga en su contenido.

Registro digital: 2002945

Instancia: Primera Sala

Décima Época

Materia(s): Constitucional, Civil

Tesis: 1a. LXXXI/2013 (10a.)

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Libro XVIII, Marzo de 2013, Tomo 1, página 879

Tipo: Aislada

ACCESO A LA TUTELA JURISDICCIONAL. EL ARTÍCULO 1.399 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO, AL PREVER LA IMPOSICIÓN DE UNA MULTA SI EL RECURSO DE QUEJA ES INFUNDADO, VIOLA DICHO DERECHO FUNDAMENTAL. El citado precepto, al establecer la imposición de una multa a la parte quejosa y su abogado solidariamente, si el recurso de queja interpuesto contra la resolución que niega la admisión de la demanda o la que deniega una apelación es infundado, viola el derecho fundamental a la tutela jurisdiccional previsto en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en virtud de que dicha imposición constituye un impedimento legal para acceder a la justicia, al desalentar e inhibir su promoción y condicionar injustificadamente el acceso a ésta. En efecto, el establecimiento de una multa en atención al sentido en que se resuelva en lo material el recurso, constituye una traba innecesaria entre los gobernados y los tribunales para acceder a plantear una pretensión de inconformidad, lo cual restringe indebidamente el derecho fundamental de pedir justicia.

Amparo directo en revisión 2346/2012. Omar Zárraga Domínguez y otros. 9 de enero de 2013. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Ana Carolina Cienfuegos Posada.



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

Finalmente, deberá de condenarse a la demandada [REDACTED], al pago de las **costas** causadas con motivo de la tramitación de la excepción de incompetencia que opuso, debido a que, ante lo improcedente de la misma, operó el sistema de condena forzosa a la prestación de mérito.

Lo anterior, atendiendo que el artículo 17 Constitucional prevé que la administración e impartición de justicia debe darse en los plazos y términos que fijen las leyes, lo cual implica que éstos se fijen por el legislador ordinario en uso de su libertad de configuración.

Por su parte, el ordinal 264 del mismo Ordenamiento Adjetivo Civil dispone:

“Artículo 264.- En el caso de que se declare infundada o improcedente la incompetencia, debe pagar las costas causadas el que la promovió...”

Cabe precisar, que el Legislador local, haciendo uso de la libertad que le confiere el artículo 17 Constitucional, ha establecido dos sistemas para la condena en costas, uno subjetivo, aplicable cuando a criterio del juzgador alguna de las partes se ha conducido con temeridad y mala fe y otro, objetivo que no deja a criterio del juzgador esa condena, sino que ésta resulta obligatoria cuando se actualiza alguna de las hipótesis previstas en la ley.

En la especie, si el artículo 141, párrafo primero, del Código de Procedimientos Civiles local, ordena la condena en costas cuando así lo prevenga el propio Código, como lo establece el ordinal 264 del mismo

Ordenamiento legal invocado, transcrito en párrafos que anteceden, de cuyo contenido se advierte que no condiciona dicha sanción a que se pruebe que el excepcionante se haya conducido con temeridad o de mala fe, resulta inconcuso que en la especie, como se anticipó, se actualizó una hipótesis de condena forzosa, por haber operado el sistema objetivo, que no deja a criterio del juzgador esa condena, sino que ésta resulta obligatoria cuando se actualiza alguna de las hipótesis previstas en la Ley.

En apoyo de lo anterior y por estimarlo aplicable por analogía, se invoca el criterio que informa la Tesis de Jurisprudencia digitalizada bajo registro 2014331, aprobada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación con el número 1a./J. 38/2017 (10a.), consultable en la página 190 del Libro 42, Mayo de 2017, Tomo I, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación correspondiente a la Décima Época, que establece:

“COSTAS. LA CONDENA EN TAL CONCEPTO QUE ESTABLECEN DIVERSAS LEGISLACIONES, SIN CONDICIONARLA A LA EXISTENCIA DE MALA FE O TEMERIDAD DEL LITIGANTE, NO LIMITA EL DERECHO DE ACCESO A LA JUSTICIA. El hecho de que una legislación no condicione la condena al pago de costas a la existencia de mala fe o temeridad por parte del litigante que se inconforma con una sentencia de primer grado, no limita la garantía de acceso a la justicia contenida en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues no impide que los gobernados acudan a los tribunales solicitando que se les administre justicia, ni que éstos la impartan; además, la finalidad de este tipo de condena es asegurar a quien acudió a juicio a defender un derecho, respecto del cual su contraparte no logró demostrar todas sus pretensiones, ni aun apelando, que le fueran resarcidas las erogaciones causadas en un juicio que se vio forzado a seguir en dos instancias y no provocar la abstención de los posibles recurrentes que, teniendo a su alcance los medios de defensa legales, puedan impugnar una sentencia de primera instancia, pues el citado artículo 17 constitucional prevé que la administración e impartición de justicia debe darse en los plazos y términos que fijen las leyes, lo cual implica que éstos se fijen por el legislador ordinario en uso de su libertad de configuración, con tal de que lo establecido al respecto tenga un fin



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

constitucionalmente válido. Así, el legislador, haciendo uso de esa libertad, ha establecido dos sistemas para la condena en costas, uno subjetivo, aplicable cuando a criterio del juzgador alguna de las partes se ha conducido con temeridad y mala fe y otro objetivo, que no deja a criterio del juzgador esa condena, sino que ésta resulta obligatoria cuando se actualiza alguna de las hipótesis previstas en la ley; es claro que si para la condena basta que el actor no obtenga sentencia favorable en alguna de las prestaciones reclamadas, excepto en costas, y que dicha determinación sea confirmada en alzada, es porque se basa en el sistema objetivo, lo cual no transgrede el citado derecho.”

De acuerdo a lo expuesto y fundado con anterioridad, se:

RESUELVE:

PRIMERO. Se declara **INFUNDADA**, la **excepción de incompetencia por declinatoria**, planteada por la parte **demandada**, ante el **Juez de Primera Instancia Civil Especializado en Materia Hipotecaria**, del Partido Judicial de la Ciudad de **Tijuana, Baja California**, en el expediente número [REDACTED], relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por [REDACTED] ([REDACTED]), en contra de [REDACTED].

SEGUNDO. Se declara que el **Juez de Primera Instancia Civil Especializado en Materia Hipotecaria del partido judicial de Tijuana, Baja California**, es el competente para seguir conociendo del juicio descrito en el resolutivo que antecede, a quien deberán devolverse los autos originales para la continuación del proceso, por lo que se levanta la suspensión del procedimiento decretada.

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

TERCERO. Notifíquese personalmente. Remítase testimonio de la resolución al juzgado de su procedencia y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.

Así, por unanimidad de votos y en sesión pública lo resolvieron los CC. Magistrados Propietarios integrantes de la **Segunda Sala** del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California, Licenciados **CYNTHIA MONIQUE ESTRADA BURCIAGA, SALVADOR JUAN ORTIZ MORALES Y COLUMBA IMELDA AMADOR GUILLEN**, siendo ponente la primera de los nombrados, los que firman ante la Secretaria General de Acuerdos Adjunta, Licenciada **JANELLY QUINTERO LOZANO**, que autoriza y da fe.

CMEB/SIGA/CFPR

LIC. CYNTHIA MONIQUE ESTRADA BURCIAGA
Magistrada ponente

LIC. SALVADOR JUAN ORTIZ MORALES
Magistrado

LIC. COLUMBA IMELDA AMADOR GUILLEN
Magistrada

LIC. JANELLY QUINTERO LOZANO
Sria. General de Acuerdos Adjunta