

Tijuana, Baja California, a diecinueve de noviembre de dos mil veinticuatro.

V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil número **0797/2024**, formado con motivo de los recursos de apelación interpuestos por los codemandados [REDACTED], por conducto de sus abogados procuradores licenciados [REDACTED], respectivamente; en contra de la **SENTENCIA DEFINITIVA** de fecha veintiséis de Junio de dos mil veintitrés, dictada por el **C. JUEZ OCTAVO LO CIVIL PRIMERA INSTANCIA DEL PARTIDO JUDICIAL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**, en el expediente número **0399/2021**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido [REDACTED], en su carácter de fiduciario en el fideicomiso irrevocable identificado con el número [REDACTED] en contra de [REDACTED]; y,

R E S U L T A N D O:

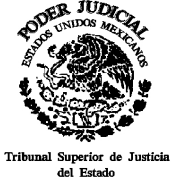
1º La Sentencia Definitiva apelada en sus puntos resolutive literalmente dice lo siguiente:

“R E S U E L V E:

PRIMERO. Se ha actualizado la falta de presupuestos procesales, previo al estudio del fondo del asunto, al declararse la **IMPROCEDENCIA DE LA VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA**, en el procedimiento planteado por [REDACTED] **EN SU CARACTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE** [REDACTED], en contra de [REDACTED], quienes si bien comparecieron a Juicio oponiendo las excepciones y defensas que hicieron valer, estas no fueron analizadas por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO. En atención al sentido del presente fallo en el cual no fue posible el estudio del fondo de la Litis, se dejan a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer en la vía y forma correspondientes.

TERCERO. Se condena a la parte actora [REDACTED] **EN SU CARACTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE** [REDACTED], al pago en



favor de la parte demandada [REDACTED] y Tercero llamado a juicio [REDACTED], de los **gastos y costas** originados en esta instancia y que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia.

CUARTO. Se concede a la actora el término de **CINCO DÍAS** para que dé cumplimiento voluntario a esta resolución, y de no hacerlo, se procederá a la ejecución forzosa de la misma.

QUINTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. A S I, definitivamente juzgando, lo sentenció y firma el **JUEZ OCTAVO CIVIL, LIC. PEDRO GALAF HERNÁNDEZ GARCÍA**, ante su Secretaria de Acuerdos **LIC. FERNANDO ENRIQUE MEDINA MARTÍNEZ**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracciones I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.”

2º Notificado que fue a las partes el fallo recurrido y transcrito sus resolutivos en el apartado que antecede e inconformes los pasivos procesales [REDACTED] [REDACTED], por conducto de sus abogados procuradores licenciados [REDACTED] [REDACTED], respectivamente; interpusieron por separado en su contra el recurso de apelación, los que por **autos de fecha quince de enero y seis de junio ambos de dos mil veinticuatro** respectivamente, el Juez de la causa admitió en **efecto devolutivo**, ordenando la remisión de los autos originales a este Tribunal de Alzada, en donde por **auto de fecha veinticuatro de abril de dos mil veinticuatro**, se decretó el registro e integración del Toca en que se actúa remitiéndose a la **Cuarta Sala** de ese H. Tribunal para la substanciación del recurso.

Por proveído de fechas **veinticinco de abril y veinte de Agosto de dos mil veinticuatro**, fue proveída la confirmación de la admisión y la calificación del grado, por estar ajustados a las disposiciones contenidas en los ordinales 677 y 678 de aquel ordenamiento procesal; se tuvo a los impetrantes expresando los agravios que en su concepto, les causa la resolución impugnada y se dio vista a la contraria para contestarlos, quien se abstuvo de ello y declarando precluído el derecho, ordenando la citación para oír sentencia y finalmente **auto de fecha quince de Octubre de la presente anualidad**, se designó al suscrito Magistrado Ponente, para dictar la resolución que hoy se pronuncia; y

C O N S I D E R A N D O:

I.- Este Órgano Colegiado es competente para conocer el recurso que eleva el apelante, habida cuenta que al impugnar la sentencia definitiva precisada en el apartado que antecede, actualiza las facultades que a este cuerpo revisor confieren los artículos 57, 59 y 63 fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, 1, 2, 45 y 50 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, 674, 687, 690 y 698 del Código de Procedimientos Civiles para la Entidad. -

II.- Que así como el interés es la medida de la acción, los agravios son la del recurso, por ello, la Sentencia que emita esta Sala, tendrá por objeto revisar la resolución recurrida pero sólo en la dimensión en que aquéllos hayan sido expresados; sin que fuere el caso, de aplicar esta Revisora la institución jurídica de la suplencia de la queja, atendiendo a la materia Civil, con la salvedad excepcional, que se hiciere patente un estado de indefensión a la parte recurrente ó la violación de derechos públicos subjetivos a los litigantes para acceder de manera expedita al acceso a administración de justicia para plantear su pretensión o defensa, o incluso, se advierta la violación manifiesta de la ley en forma clara, patente y notoriamente por resultar obvia, innegable e indiscutible.

Resulta aplicable el criterio contenido en la tesis aislada **1a. LXXIII/2015 (10a.)**, emitida por la Primera Sala de nuestro máximo Tribunal, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época. Libro 15, febrero de 2015. Visible a página 1417, cuyo texto dispone en forma literal:

“SUPLENCIA DE LA QUEJA DEFICIENTE EN MATERIAS CIVIL Y ADMINISTRATIVA (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 79, FRACCIÓN VI, DE LA LEY DE AMPARO).

Del precepto citado deriva que la suplencia de la queja deficiente operará en las materias civil y administrativa cuando el tribunal de amparo advierta que ha habido contra el quejoso o recurrente una



violación evidente de la ley que lo haya dejado sin defensa, por afectar sus derechos humanos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en los tratados internacionales de que el Estado Mexicano sea parte. Ahora bien, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al pronunciarse sobre el artículo 76 Bis de la Ley de Amparo abrogada, de redacción similar al 79 de la vigente, estimó que la frase "lo haya dejado sin defensa" no debe interpretarse literalmente, sino que debe entenderse en el sentido de que la autoridad responsable infringió determinadas normas, de forma que afectó sustancialmente al quejoso en su defensa. Asimismo, sostuvo que una "violación manifiesta de la ley" es la que se advierte obvia, que es innegable e indiscutible, y cuya existencia no puede derivarse de una serie de razonamientos y planteamientos cuestionables. Por otra parte, esta Primera Sala sostuvo que por "violación manifiesta de la ley que deje sin defensa", se entiende aquella actuación que haga notoria e indiscutible la vulneración a los derechos del quejoso, ya sea en forma directa, o bien, indirecta, mediante la transgresión a las normas procedimentales y sustantivas, y que rigen el acto reclamado; de ahí que dicha interpretación es aplicable al artículo 79 de la Ley de Amparo, ya que no se le opone, sino que es concordante. Conforme a lo anterior, los tribunales de amparo sólo están obligados a suplir la queja deficiente en las materias civil y administrativa cuando adviertan una violación evidente, esto es, clara, innegable, que afecte sustancialmente al quejoso en su defensa." (sic)

Por ello y en el caso que nos ocupa, los recurrentes expusieron su inconformidad con la resolución impugnada, los que aparecen en los escritos que obran glosados de fojas **02**[dos] a **60**[sesenta] y **18**[dieciocho] a **21**[veintiuno] del presente Toca, los cuales se tienen aquí por reproducidos en aras de economía procesal. Sin que haya obligación de transcribirlos, por no existir disposición legal expresa que obligue a hacerlo, encontrando sustento lo anterior en la tesis de Jurisprudencia número VI. 2º J/129, publicada en la página 599 del tomo VII, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, correspondiente al mes de Abril de 1998, con el rubro siguiente:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS. El hecho de que el Juez Federal no transcriba en su fallo los conceptos de violación expresados en la demanda, no implica que haya infringido disposiciones de la Ley de Amparo, a la cual sujeta su actuación, pues no hay precepto alguno que establezca la obligación de llevar a cabo tal transcripción; además de que dicha omisión no deja en estado de indefensión al quejoso, dado que no se le priva de la oportunidad para recurrir la resolución y alegar lo que estime pertinente para demostrar, en su caso, la ilegalidad de la misma.” (sic)

III.- Con el fallo definitivo los pasivos procesales por conducto sus autorizados, se inconforman a través de los motivos de disenso que en su momento se abordaran, los cuales están dispersos

en las exposiciones que constituyen sus agravios y que se deberán tener por reproducidos en este segmento, como si a la letra se insertaren; los que incluso, podrán analizarse en forma conjunta y en orden diverso al que fueron propuestos, según convenga por cuestiones de método y técnica jurídica, sin que ello implique inobservancia de los principios de exhaustividad previstos por los numerales 81, 82 y 83 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, que compromete que para decidir debe estudiarse en su integridad el problema y atender todos aquellos planteamientos que revelen una defensa concreta con el ánimo de demostrar la razón que le asiste.

III.1.- Los motivos de inconformidad que expone el cooperante [REDACTED], por conducto de su abogado procurador licenciado [REDACTED] con relación a la resolución recurrida, se duele medularmente en esencia, lo siguiente:

"Primer Agravio.- Causa perjuicio a mi representado, el primer (I) considerando, así como el resolutivo primero y segundo de la sentencia aquí recurrida, donde precisa los argumentos que se valió para declarar improcedente la vía ESPECIAL HIPOTECARIA, para lo cual, desgloso los motivos por los cuales la vía intentada por la parte actora es la correcta: **[Transcribe Considerando I en la parte argumentativa a la vía y los Puntos resolutivos Primero y Segundo].-** Contrario a los argumentos vertidos, a continuación se expondrán los motivos por los cuales la vía intentada por la parte actora es la correcta: **- Primero.** Es procedente la vía especial hipotecaria, al tener este juicio el pago de un crédito garantizado con hipoteca, en razón de su vencimiento anticipado, crédito que se encuentra justificado con la escritura pública número [REDACTED], otorgada por el Notario Público número Cuatro de Tijuana, Baja California, de la que se advierte la formalización del Contrato de Apertura de Crédito Simple y constitución de Garantía Hipotecaria celebrado entre [REDACTED], como acreditante, y mi representado como acreditado, con el consentimiento de su cónyuge como garante hipotecario, a través del cual la primera, otorgo al codemandado, un crédito por la cantidad de [REDACTED], constituyéndose como garantía hipotecaria, el inmueble identificado como unidad privativa número [REDACTED]. **- Segundo.** En la cláusula décima cuarta del antes citado instrumento notarial denominado "vencimiento anticipado", las partes acordaron que, en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en el mismo, el acreditante tendría el derecho a dar por vencido anticipadamente el contrato de crédito en referencia, si el acreditado dejare de pagar puntualmente cualquier cantidad a que estuviere obligado en el mismo. **- Tercero.** Acuerdo de voluntades que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo partida [REDACTED], como consta dentro del certificado de inscripción obrante en autos. **- Cuarto.** Con lo anterior, se tienen por satisfechos todos los requisitos para la procedencia de la vía especial hipotecaria, dado que el

contrato base de la acción consta en escritura pública, se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad y es de plazo cumplido, dando cumplimiento cabal a los requisitos contemplados dentro del artículo 457 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- **[Transcribe artículo 457 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California].-** Por virtud de lo anterior se concluye, que el juzgador fue omiso en analizar de forma OFICIOSA la legitimación activa de la parte actora, a pesar de tratarse de un PRESUPUESTO PROCESAL. No obstante lo anterior, mediante acuerdo dictado el 25 de enero de 2022, se tuvo a la sociedad mercantil denominada "[REDACTED]". por exhibiendo la escritura pública número "[REDACTED]", pasada ante la fe del licenciado Ricardo del Monte Madrigal, Notario Público número 32 en esta ciudad, y, en consecuencia, se le reconoció con el carácter de nueva parte actora en el juicio; acarreado con ello que, al ser el juzgador omiso en atender los principios de CLARIDAD, PRECISIÓN Y CONGRUENCIA que debe contener toda resolución, en los términos del artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se viole en perjuicio del suscrito tanto el derecho fundamental de acceso a la justicia, previsto en el artículo 17 de nuestra Carta Magna, como mi derecho al debido proceso, legalidad, certeza y seguridad jurídica; por lo que pido al Tribunal de alzada declarar procedente el presente agravio, para que proceda al análisis exhaustivo de la legitimación activa de la parte actora.- Por lo que pido al Tribunal de Alzada declarar procedente el presente agravio, teniendo por satisfechos todos y cada uno de los requisitos de procedencia de la vía especial hipotecaria, quedando de la siguiente manera el resolutive primero de la sentencia que aquí se recurre: PRIMERO. Ha sido procedente la vía especial hipotecaria seguida en este juicio, en el que la parte actora no probó los hechos constitutivos de su acción, en cambio los demandados si acreditaron sus excepciones, por una parte, el señor "[REDACTED]", la denominada como prescripción negativa de la acción y, en cuanto a la reo "[REDACTED]", la excepción de falta de legitimación pasiva en la causa."

"Segundo agravio.- Causa perjuicio a mi representado la resolución que se recurre, al no haberse realizado un estudio exhaustivo en términos del artículo 81 del Código Procesal Civil para el Estado, pues si bien, el Juzgador determinó que la parte actora carece de legitimación activa en el presente juicio, fue omiso al pronunciarse respecto a todos y cada uno de los puntos litigiosos, en especial, la excepción DE FONDO opuestas por mi representada en el escrito de contestación, denominada "Prescripción Negativa de la Acción", contraviniendo así también, lo previsto en el tercer párrafo del artículo 17 de nuestra Carta Magna al contemplar, que al existir violaciones procesales y de fondo, debe ponderar el estudio de las últimas, cuestión que en el caso que nos ocupa no aconteció, tal y como se advierte de los argumentos vertidos por Su Señoría, los cuales a continuación cito: **[Transcribe Considerando I en la parte argumentativa a los párrafos penúltimo y último].-** El Juzgador pasó por alto, lo siguiente:.- **Primero).**- No obstante, que quedó acreditada la falta de legitimación activa por la parte actora, para comparecer al presente juicio, por las razones que se advierten de la sentencia que aquí se recurre, quedó demostrado, que el estado de cuenta que fue elaborado por el supuesto contador facultado de la parte actora, carece de validez, acarreado con ello, que con citada documental, NO se tenga por acreditada las prestaciones liquidas que se me reclaman, sin dejar de mencionar, el hecho de que debieron de ser analizados todos y cada uno de los puntos que conforman tanto la objeción de citado documento, así como la excepción hecha valer por la suscrita, a erectos de restarle valor a citada documental, mismos que a continuación transcribo:.- **Primero.** Que dicha documental fue objetada en tiempo y forma, en cuanto a su valor y eficacia probatoria. - **Segundo.** Que el estado de cuenta es un documento PRIVADO, dado que NO fue expedido por una autoridad, el cual, debe ser valorado a la luz de lo que establece el Código Procesal Civil de la entidad, ya que no fue elaborado por un funcionario público ni funcionario bancario o de alguna Organización Auxiliar de Crédito. - **Tercero.** No fue elaborado por un contador facultado de un banco, en términos del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, hecho este que no acontece en el caso a estudio, toda vez que la moral "[REDACTED]"

██████████", no está reconocida ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, como una institución de crédito. - **Cuarto.** El contador no acredita si cuenta con las facultades para certificar estados de cuenta a nombre de "██████████", toda vez que el mismo nombramiento que dicha institución le otorgó, es decir, si es por encontrarse dentro del organigrama de la empresa, o fue por un poder que se le confirió; por lo tanto, dicha documental carece de validez al no tenerse la certeza de que el supuesto contador, contaba con facultades para ello.- **Quinto.** NO se pactó la disposición del crédito en parcialidades, si no que en una sola administración se dispuso de la totalidad del préstamo otorgado, por lo tanto, la elaboración del estado de cuenta que aquí se cuestiona, se realizó en base a un arrendamiento o factoraje financiero, el cual jamás celebré, o bien, en un crédito otorgado en parcialidades, lo que tampoco en el caso a estudió acontece, por lo tanto, la documental en cita, carece de certeza jurídica, al realizarse sin cumplir a cabalidad con lo previsto en los diversos preceptos legales que a continuación se transcriben, ya que el artículo 87 F de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, te remite al ordinal 87 E, del que se advierte lo narrado con antelación, sin dejar de mencionar, que tampoco del estado de cuenta se advierte, cual fue el capital por vencer, por lo tanto, citada documental se hizo en contravención a dichos numerales.- **[Transcribe artículos 87-E y 87-F de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito].-** **Sexto.** En el supuesto sin conceder, que el ██████████, fuera contador de la citada empresa, aun y así el estado de cuenta carece de eficacia jurídica, toda vez que precisa dicho profesionista, que el estado de cuenta lo hizo en base al contrato de apertura de crédito base de la acción, siendo este el único documento en el cual se basó para determinar las cantidades que se advierten de las fojas que conforman el "DESGLOSE" del estado de cuenta, pues de citado documento aquí cuestionado, jamás precisa de que otro tipo de información se valió para elaborar el mismo, es decir, si tuvo a la vista los libros contables de mi acreditante, o bien, la contabilidad digital de mi acreditante; acarreando con ello, la falta de certeza jurídica del contenido íntegro en citada documental, al no establecer con total precisión, que documentos sirvieron como soporte al contador para elaborar el documento aquí cuestionado.- **Séptimo.** Contiene una serie de abonos que supuestamente fueron realizados por el suscrito, los cuales no reconozco, toda vez que el suscrito no realizo pagos al crédito que se me otorgo desde el inicio del mismo, por lo tanto, la información financiera que se advierte del mismo documento, se desconoce por el suscrito. - **Octavo.** No cuenta con lugar de expedición. - **Noveno.** Todo el contenido del supuesto desglose de pagos, no se reconocen, no fueron efectuados por el suscrito, sin dejar de mencionar, que no precisa el contador, de donde obtuvo la citada información. - **Décimo.** El señor ██████████, no cuenta con autorización para ejercer la profesión en el Estado de Baja California, pues es de explorado derecho, que para ejercer la profesión en nuestra demarcación territorial, es necesario contar con autorización de la Secretaría de Educación del Estado, a través del Departamento de Profesiones, para poder ejercer su profesión, por lo tanto, citada documental carece de validez. - **Sexto.** Que el profesionista que elaboró el estado de cuenta, carece de facultades para ejercer la profesión de Licenciado en Contaduría Privada o Pública, en el Estado de Baja California, por lo tanto, carece de eficacia probatoria alguno el mencionado documento, tal y como se desprende del informe rendido por la Jefa del Departamento de Profesiones en el Estado, en fecha 31 de enero de 2022, visible a foja 458 del sumario, mediante el cual se advierte que el Contador Público ██████████, no cuenta con Registro Profesional Estatal para ejercer la profesión de Licenciado en Contaduría Privada o Contaduría Pública en el Estado.- Con dicha prueba queda demostrado que el de nombre ██████████ no se encuentra registrada en el padrón estatal del registro de profesiones, como autorizado para desempeñar alguna de las profesiones previstas en la Ley del Ejercicio de las Profesiones del Estado, pasando por alto lo previsto en los artículos 15 y 17 de citado ordenamiento legal.- De manera que al quedar demostrado con el informe de autoridad que el suscriptor de la certificación de adeudo, no aparece registrado ante la Secretaría de Educación y Bienes Social, le permitió a mi representado demostrar que no está autorizado para ejercer en esta entidad federativa la profesión de Licenciado en Contaduría Pública o privada, lo que

es suficiente para desvirtuar el valor en su caso, que pretendía atribuirle la activa procesal a la certificación de adeudo que acompañó al escrito inicial de demanda, determinación que se podría mantener en el supuesto de que aquella persona cuenta con una cédula profesional federal, debido a que ese instrumento no es eficaz para demostrar que está autorizado por la autoridad competente estatal para desempeñar la carrera profesional mencionada.- Argumentos que forman parte de la resolución de segunda instancia dentro de las Tocas civiles 278/2021 de la Primera Sala y 58/2018 de la Segunda Sala, ambas del Tribunal Superior de Justicia del Estado, la cual por tratarse de una sentencia definitiva es considerado un hecho público y notorio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73, fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.- **Segundo).**- Al no habersele tenido a la parte actora por acreditada su acción, siendo en este caso, la supuesta notificación que se advierte del instructivo de fecha 15 de enero de 2020, levantada por el parte de [REDACTED], así como del acta de notificación supuestamente levantada a las 17 horas con 25 minutos del día 11 de enero de 2021, por el Licenciado [REDACTED], en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranza de la moral antes referida, mediante la cual se pretendía notificar la supuesta cesión derechos a la que dice la parte actora se sometió mi crédito y por la cual se determinó que carecía de legitimación activa en el presente juicio, ya que contiene hechos que jamás acontecieron, por la cual se determinó que carecía de legitimación activa en el presente juicio, es por lo que se advierte que al suscrito jamás se le notificó la cesión de derechos.- Dicho lo anterior, el juzgador violó en perjuicio de mi representado lo previsto en el artículo 81 de la Ley Procesal del Estado de Baja California, en estrecha relación con el tercer párrafo del ordinal 17 de nuestra Carta Magna, primeramente porque, si bien es cierto declaró procedente la excepción de falta de legitimación activa, sin embargo, erró al establecer en su sentencia, que NO podía entrar a analizar las cuestiones de fondo que formaron parte de los puntos litigiosos del presente juicio, como lo es la excepción de Prescripción negativa, la cual es tendiente a destruir de fondo la acción intentada, puesto que concede un mayor beneficio a los demandados.- Es decir, Su Señoría OMITIÓ analizar y resolver sobre todos y cada uno de los puntos litigiosos que fueron parte de la Litis en el presente juicio, y también OMITIÓ, con independencia de haber declarado procedente la excepción de falta de legitimación activa, debió entrar al análisis de la excepción de fondo denominada PRESCRIPCIÓN NEGATIVA DE LA ACCIÓN, omisión ésta, que tenga como consecuencia, la flagrante violación a lo previsto en el numeral 81 de la Ley Adjetiva Civil de la entidad, así como al tercer párrafo del ordinal 17 de nuestra Constitución Federal.- **[Transcribe Artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California y el tercer párrafo de la Constitución Política Federal].-** [Cita tesis con rubro: “VIOLACIONES DE FONDO. AUNQUE ÉSTAS RESULTARAN FUNDADAS Y GENERARAN UN MAYOR BENEFICIO, CUANDO LA RESPONSABLE INCURRA EN UNA VIOLACIÓN FORMAL AL NO ESTUDIAR LAS EXCEPCIONES OPUESTAS POR EL DEMANDADO, EL TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO, A FIN DE DEPURAR LOS TEMAS QUE DEBAN QUEDAR FIRMES Y LOGRAR UNA PRONTA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA AL EVITAR UNA MULTIPLICIDAD DE AMPAROS, DEBE OCUPARSE DEL ANÁLISIS DE AMBAS INFRACCIONES”]. - [Cita tesis con rubro: “VIOLACIONES AL PROCEDIMIENTO EN EL JUICIO DE AMPARO INDIRECTO. PESE A SU TRASCENDENCIA AL SENTIDO DEL FALLO, EL TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO PUEDE, EXCEPCIONALMENTE, RESOLVER EL FONDO DEL ASUNTO Y, EN SU CASO, CONCEDER LA PROTECCIÓN/ DE LA JUSTICIA DE LA UNION, CUANDO DE LAS CONSTANCIAS ADVIERTA CUESTIONES OBJETIVAS SUFICIENTES PARA ELLO.”]. - [Cita tesis con rubro: “VIOLACIONES PROCESALES Y DE FONDO. CUANDO EL QUEJOSO LAS HACE VALER, EL ÓRGANO JURISDICCIONAL PODRÁ ESTUDIAR AMBAS Y DECLARARLAS FUNDADAS, SI ELLO REDUNDA EN UN MAYOR BENEFICIO PARA AQUÉL, A FIN DE LOGRAR UNA PRONTA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA.”].- Es decir, el juzgador omitió pronunciarse con respecto a la objeción y la excepción de prescripción negativa tendiente a destruir el valor jurídico del Estado de Cuenta con el cual la actora demandó las prestaciones liquidadas en el presente juicio, las cuales, de haberse analizado con claridad meridiana, hubiere concluido que citada

documental es un simple documento al NO haberse expedido por un contador facultado de una institución de crédito ni tampoco por una organización auxiliar de crédito, sino por un empleado de una empresa que se regula completamente por la Ley General de Sociedades Mercantiles; acarreado con ello, que la documental en cuestión carezca de valor probatorio alguno, máxime, por haber sido objetado por la suscrita y NO reconocer el contenido íntegro de citada documental, amen, de que fue expedido por un ente que carece de legitimación activa, acarreado con ello, que NO hubiere sido expedido por mi acreedor, sino por un tercero ajeno a la relación contractual original.- En ese tenor, y si bien es cierto, la parte actora OMITIÓ acreditar la legitimación en el presente juicio, también es evidente, que OMITIÓ ofrecer medio de prueba alguno tendiente a acreditar su dicho, en el sentido de que mi representado llegó a realizar pagos, lo cual, como se advierte de la contestación de la demanda, a la que remito por economía procesal, siempre negué los pagos que pretendió reconocer la actora, por lo tanto, al tratarse de HECHOS NEGATIVOS, le correspondía a la accionante acreditar los hechos de la demanda, como lo era, su FALSO dicho de que mi representado estuviere realizando pagos durante cierta parte del crédito; sin embargo, y tal y como se advierte de todas y cada una de las actuaciones que el presente juicio, la actora NO acreditó con medio de prueba idóneo, que mi representado hubiere hecho pagos, pues, contrario a ello, se encuentran como dije con antelación, demostrado el dicho de la parte demandada en el sentido de que JAMÁS EFECTUÓ pago alguno al crédito que se le otorgó, esto es, desde el mes de junio de 2007 y a la fecha en que fue emplazado al presente juicio, transcurrieron más de 10 años, sin que la acreditante le reclamara pago alguno al crédito que jamás pago.- Es por lo anterior que, ante la falta de pago de parte de mi representado desde el inicio del crédito, esto es, desde el mes de junio de 2007 cuando se obligó a restituir el crédito, es que se actualiza la figura jurídica de la prescripción negativa, al haber transcurrido más de 10 años desde que la acreditante pudo haberle reclamado a mi representado el vencimiento anticipado del crédito otorgado por la falta de pago de todas y cada una de las mensualidades que se generaron durante el transcurso de más de 10 años desde que incurrió en mora, de haber entrado el Juzgador al estudio de la excepción de prescripción negativa, la hubiere declarado procedente, en términos de los artículos 1145, 1146, 1149, 2808 fracción VII, 2899 fracción III, todos del Código Civil del Estado de Baja California, por lo que se pide del Tribunal de Alzada, se sirva declarar fundado este agravio, suficiente para entrar al estudio exhaustivo de la excepción de prescripción negativa, y proceda a declararla procedente, en virtud que, que si se configura una violación procesal y una de fondo, está última prevalecerá para entrar al estudio de la misma ya que, acarrea un mayor beneficio a mi representado.”

III.2.- Los motivos de inconformidad que expone la coapelante [REDACTED], por conducto de su abogada procurador licenciada [REDACTED] con relación a la resolución recurrida, se duele medularmente en esencia, lo siguiente:

“**Agravio UNO.-** Causa perjuicio a mi representada, el primer (I) considerando, así como el resolutive primero y segundo de la sentencia aquí recurrida, donde precisa los argumentos que se valió para declarar improcedente la vía ESPECIAL HIPOTECARIA, para lo cual, desgloso los motivos que utilizó el juzgador:- **[Transcribe Considerando I en la parte argumentativa a la vía y los Puntos resolutivos Primero y Segundo].-** Contrario a los argumentos vertidos por Usted, expongo los motivos por los que se discrepa con la resolución dictada en el presente negocio judicial:- **Primero.** Debí concluir que era correcta la procedencia de la vía especial hipotecaria intentada por la parte actora, al tener este juicio el pago de un crédito garantizado con hipoteca, en razón de su vencimiento anticipado,

crédito que se encuentra justificado con la escritura pública número [REDACTED], otorgada por el Notario Público número Cuatro de Tijuana, Baja California, de la que se advierte la formalización del Contrato de Apertura de Crédito Simple y constitución de Garantía Hipotecaria celebrado entre [REDACTED], como acreditante, y mi representado como acreditado, con el consentimiento de su cónyuge como garante hipotecario, a través del cual la primera, otorgo al codemandado, un crédito por la cantidad de [REDACTED], constituyéndose como garantía hipotecaria, el inmueble identificado como unidad privativa número [REDACTED].

.- Segundo. En la cláusula décima cuarta del antes citado instrumento notarial denominado "vencimiento anticipado", las partes acordaron que, en caso de incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en el mismo, el acreditante tendría el derecho a dar por vencido anticipadamente el contrato de crédito en referencia, si el acreditado dejare de pagar puntualmente cualquier cantidad a que estuviere obligado en el mismo, siendo el juicio especial hipotecario, el procedimiento idóneo para el reclamo de las obligaciones que el codemandado contrajo. **- Tercero.** El mencionado acuerdo de voluntades que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo partida [REDACTED], como consta dentro del certificado de inscripción obrante en autos. **- Cuarto.** Con lo anterior, se tienen por satisfechos todos los requisitos para la procedencia de la vía especial hipotecaria, dado que el contrato base de la acción consta en escritura pública, se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad y es de plazo cumplido, dando cumplimiento cabal a los requisitos contemplados dentro del artículo 457 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. **- [Transcribe artículo 457 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California].** - Por virtud de lo anterior se concluye, que la acción intentada en el presente juicio, debió declararla procedente, sin embargo, también debió resolver, la justificación de las excepciones planteadas por mi representada. **- Quinto.** Lo anterior se dice, ya que en el caso que nos ocupa, la señora [REDACTED], opuso la excepción de falta de legitimación pasiva, por virtud que ella jamás se obligó con motivo del contrato de apertura base de la presente acción, por lo tanto, a ella se le tenía que haber analizado de forma exhaustiva la excepción en cuestión, la cual pido se tenga por reproducida en su integridad como si a la letra se transcribiera, en términos de lo que contempla el artículo 81 del Código Procesal Civil de la entidad, y concluir, que citada persona NO debió ser llamada a juicio, al actualizarse la legitimación pasiva en el caso que nos ocupa. - Tiene razón de ser lo antes expuesto, con total independencia de si se acreditó la falta de legitimación activa en el proceso, puesto que, el tercer párrafo del artículo 17 de la Constitución Federal contempla, que debe privilegiarse el fondo sobre la forma, por lo tanto, el Juzgador violó en perjuicio de mi representada citado precepto legal; siendo por ello la razón por la cual se pide revocar la sentencia que aquí se recurre, en el que se declare procedente la vía especial hipotecaria, pero, por NO probada, dada la justificación y procedencia de las excepciones opuestas por la señora [REDACTED], entre ellas, la falta de legitimación pasiva, máxime, porque se le están dejando a salvo los derechos a la parte actora para volver a ejercer sus derechos, lo que conllevaría a que fuera de nueva cuenta llamada ilegalmente a juicio a mi mandante, por lo tanto, lo procedente será, el de absolver a la señora [REDACTED] sin reserva alguna, de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas, en virtud que, al actualizarse en el caso a estudio una violación procesal y una de fondo, ésta última prevalecerá para entrar al estudio de la misma ya que, acarrea un mayor beneficio a mi representada.-"

“Agravio DOS. Una vez que se declare fundado y suficiente para revocar la resolución que se recurre con el agravio que antecede, el Tribunal de Alzada deberá entrar al estudio exhaustivo de las excepciones identificadas con los números II y III del escrito de contestación de demanda de mi representada, lo anterior, ya que si bien es cierto se estaría declarando que era correcta la vía

especial hipotecaria promovida por la parte actora, también deberá concluir, que la misma NO fue procedente, dada las excepciones opuestas por la señora [REDACTED], las cuales, NO fueron analizadas de forma exhaustiva en términos de lo que contemple el artículo 81 del Código Procesal Civil de la entidad, en estrecha relación con el tercer párrafo del ordinal 17 de nuestra Carta Magna, es decir, deberá declararse fundado este agravio, suficiente para entrar a! estudio exhaustivo de las excepciones identificadas con los números II y III del escrito de contestación, remitiéndome al contenido íntegro de dichas excepciones, como si a la letra se transcribieran, lo anterior, en obvio de repeticiones innecesarias.- Por lo que pido al Tribunal de Alzada declarar procedente el presente agravio, teniendo por declarar procedente la procedencia de la vía especial hipotecaria, quedando de la siguiente manera los resolutive primeros y segundo de la sentencia que aquí se recurre:- **PRIMERO.** Ha sido procedente la vía especial hipotecaria seguida en este juicio, en el que la parte actora NO probó los hechos constitutivos de su acción, en cambio los demandados si acreditaron sus excepciones, por una parte, el señor [REDACTED], la denominada como prescripción negativa de la acción y en cuanto a la reo Maria de los Ángeles Sánchez Amezcua, la excepción de falta de legitimación pasiva en la causa. - **SEGUNDO.** Se condena a la parte actora, al pago de los gastos y costas que le fueron generadas a la parte demandada y a la tercero llamada a juicio, las cuales deberán ser cuantificadas en ejecución de sentencia.”

Analizando los agravios de vertidos de ambos apelantes identificado como **Primer agravio**, esta sala revisora advierte que el motivo de inconformidad, es **parcialmente fundado** y **operante** para modificar el fallo definitivo materia del presente estudio.

Veamos por qué. Los apelantes se duelen en el **agravio primero**, precisando *que si se surten en la especie los requisitos previstos por el artículo 457 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, para decretar la procedencia de la vía hipotecaria, considerando que la parte actora reclama el pago de un crédito garantizado por hipoteca, sin importar la naturaleza jurídica de dicho crédito, debiéndose de cumplir como requisito indispensable que el contrato de hipoteca conste en escritura pública o documento privado, que esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que éste sea exigible en los términos pactados.*

De ahí, que esta Sala colegiado estima incorrecta la apreciación del Juez natural con respecto a la **vía procesal** elegida por el actor, habida cuenta que atendiendo al documento fundatorio de la acción, a la vía procesal elegida por el accionante y las prestaciones reclamadas en el escrito inicial de demanda; si actualiza los extremos del ordinal 457 precitado, para considerar procedente la vía especial



hipotecaria. -

Por tanto, la vía especial hipotecaria es la exprofesa para los juicios de su especie, sin que la actualización de la falta de presupuestos procesales y previo al estudio de fondo del asunto haya dado como consecuencia la improcedencia de la vía elegida, como desacertadamente lo determinó el Juez natural; toda vez que, la **vía procesal**, refiere al conjunto de normas procedimentales aplicables y relacionadas para iniciar un proceso legal y culminarlo con una resolución de fondo.

Ciertamente, en el juicio natural **resulta procedente la vía especial hipotecaria**, en vista de tener por objeto el pago de un crédito garantizado con hipoteca, en el que a su vez la parte activa procesal por conducto de su apoderado legal ejercitó la acción real hipotecaria, acompañando a su escrito inicial de demanda el documento fundatorio de su acción, siendo éste el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, el cual consta en escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, cumplimentando lo dispuesto en los artículos 12 y 457 del Código de Procedimientos Civiles de Baja California.-

Resultando aplicable la Tesis de **Jurisprudencia 1ª./J.79/99** publicada a página 121 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo X, diciembre de 1999, novena época, bajo rubro y texto siguiente:

“PROCEDENCIA. VÍA SUMARIA HIPOTECARIA. EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE CADA ESTADO ES LA LEY ESPECIAL APLICABLE.

El artículo 66 de la Ley de Instituciones de Crédito, en coordinación con lo que establece la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, determina la forma en que deben constituirse los contratos de crédito refaccionario, de habilitación y avío con garantía hipotecaria, y en el diverso 72 se establece la posibilidad de acudir a diversas vías para ejercer las acciones correspondientes al cumplimiento o pago de los mismos. Pero una vez que se intenta la vía sumaria hipotecaria, que se

rige por lo dispuesto en los Códigos de Procedimientos Civiles de los Estados, se deben de cumplir los requisitos que en ellos se consignan, por ser la ley especial aplicable al procedimiento, y no la Ley de Instituciones de Crédito que no lo contiene.” (sic).

Lo que arribamos, que el agravio expuesto sea **parcialmente fundado** y operante para **modificar** el fallo recurrido, al considerar que el Juez primigenio erró al haber considerado improcedente la vía procesal elegida por el accionante, cuando resultaba evidente la falta de un requisito de procedibilidad de la acción, como lo era el hecho de que se hubiere realizado la notificación de la cesión de derechos del crédito hipotecario a favor de la parte deudora y entablar la relación jurídica procesal.

Ahora bien, por cuanto hace al **estudio de la legitimación en la causa de la parte actora**. La notificación de la cesión del crédito a los deudores hoy demandados apelantes, que fue motivo de análisis dentro de la sentencia de primer grado, es un requisito que faculta al actor como cesionario del crédito a **ejercer** la vía hipotecaria, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2793 del Código Civil, el cual debe interpretarse conjuntamente con los diversos numerales 1907, 1908, 1911 y 1913, del mismo Ordenamiento legal, contenidos en el Título Tercero denominado ***"De la Transmisión de las obligaciones"***, Capítulo I, ***"De la Cesión de Derechos"***, que respectivamente disponen:

"Artículo 2793.- El crédito puede cederse, en todo en o en parte, siempre que la cesión se haga en la forma que la para la constitución de la hipoteca previene el artículo 2784, se de conocimiento al deudor, y sea inscrita en el Registro..."

"Artículo 1907.- La cesión de un crédito comprende la de todos los derechos accesorios como la fianza, hipoteca, prenda o privilegio, salvo aquellos que son inseparables de la persona del cedente. Los intereses vencidos se presumen que fueron cedidos con el crédito principal.

"Artículo 1908.- La cesión de créditos puede hacerse en escrito privado que firmarán cedente, cesionario y dos testigos. Sólo cuando la Ley exija que el crédito cedido conste en escritura pública, la cesión deberá hacerse en esta clase de documento".



"**Artículo 1911.-** En los casos a que se refiere el artículo 1908, para que el cesionario pueda ejercitar sus derechos contra el deudor, deberá hacer a éste la notificación de la sesión, ya sea judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante dos testigos o ante notario".

"**Artículo 1913.-** Si el deudor está presente a la cesión y no se opone a ella, o si estando ausente la ha aceptado, y esto se prueba, se tendrá por hecha la notificación".

De la transcripción anterior se desprende, que el aludido artículo 1911, establece que en los casos a que se refiere el numeral 1908, para que el cesionario pueda ejercitar sus derechos contra el deudor deberá hacer a éste, la notificación de la cesión, ya sea judicialmente, extrajudicial ante dos testigos o ante notario, y el artículo 1913, preceptúa que si el deudor está presente en la cesión y no se opone a ella o si estando ausente la ha aceptado y esto se prueba, se tendrá por hecha la notificación.

También se infiere de los dispositivos legales apuntados que la notificación, no tiene como finalidad la **simple comunicación del cambio de acreedor**, sino **hacerle del conocimiento que se llevó a cabo la sustitución del acreedor por transmisión de los derechos derivados del contrato original, para el efecto de hacerle saber ante quién debe cumplir las obligaciones y establecer así un nuevo estado de cosas, creador de derechos y obligaciones que nacen de ese acto, en relación con el cedente, el cesionario y el deudor, por lo que en estas condiciones la notificación tiene un alcance de publicidad que no puede suplirse**, de ahí que deba quedar acreditado fehacientemente que los deudores, tuvieron pleno conocimiento de que fue cedido su crédito a favor de un tercero, porque lo que genera derechos y obligaciones es el acto materia de la notificación.

Sentado lo anterior, recordemos entonces que, si en una cesión de derechos hipotecarios, el cedente deja de llevar la administración de los créditos del cesionario, aquél deberá notificar por

escrito la cesión al deudor y que ese requisito es una condición para que el actor, como cesionario del crédito, pueda ejercer la vía especial hipotecaria.

Por tanto, la previa notificación al deudor de la cesión del crédito hipotecario a favor del cesionario es un requisito de procedencia para el ejercicio de la acción que, de no cumplirse, trae como consecuencia que el actor no esté legitimado frente al deudor para reclamar las prestaciones derivadas del contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria exhibido como base de la acción; por lo que si el juzgador de primer grado, al dictar sentencia definitiva, advierte que no se satisface ese requisito de procedencia, entonces, no está en condiciones de examinar las pretensiones deducidas en la demanda y en su caso las excepciones opuestas en la contestación; por tanto, no debe pronunciarse respecto a la absolución del demandado, pues ello infringiría el principio de congruencia previsto en el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles.

Luego, si en el fallo definitivo, el juzgador examina el documento con el que el actor pretende acreditar la notificación de la cesión del crédito a su favor, **esa valoración no vulnera el principio de congruencia que debe regir en toda resolución judicial**, al no tener relación con el fondo del asunto, **sino con el aspecto inherente al requisito de procedencia**, toda vez que la verificación de oficio de la notificación de la cesión del crédito, es menos rígida al momento de la admisión de la demanda, ya que en esa fase, **el juez debe limitarse a revisar si se cumplió o no con el requisito formal de la notificación de la cesión de crédito efectuada judicialmente, ante notario o ante dos testigos.**

En cambio, el juez está obligado a ser más estricto al momento de pronunciar el fallo definitivo, pues está obligado a constatar la efectividad de la notificación de la cesión del crédito, pues es hasta ese momento en que el juzgador debe ponderar si la citada notificación satisface los elementos mínimos de una notificación

personal, consistentes en:

1. La mención de la fecha y hora en que se practica;
2. El nombre de la persona que la realiza y la calidad con que actúa; es decir, si quien notifica lo hace por propio derecho o en nombre y representación de otro; y, en su caso, el señalamiento en el cual consta la personería;
3. El nombre del destinatario de la notificación;
4. El lugar en el que se practica;
5. Si la notificación se entendió directamente con el destinatario o con diversa persona;
6. La mención de la persona con la que se entendió el acto y la justificación para hacerlo así, en caso de que no se lleve a cabo la comunicación directamente con el buscado;
7. La mención del acto que se notifica;
8. Debe hacerse constar si la comunicación se realizó verbalmente, o bien, si fue mediante la entrega de un documento, y en su caso, anexar copia del escrito entregado;
9. Debe anotarse claramente que toda la actuación fue presenciada por dos testigos, asentado por lo menos su nombre y domicilio; y,
10. Tiene que constar la firma de quienes intervinieron y, en caso de que el notificado se niegue a firmar, tal negación deberá asentarse, así como el motivo aducido al respecto.

Argumentos en el que consideramos que el Juez natural realizó en forma exhaustiva y minuciosa su estudio y análisis; no obstante en su fallo apelado, concluyó con la declaración de ineficaces para declarar en forma desacertada la improcedencia de vía especial hipotecaria intentada, cuando realmente se trataba del estudio de la legitimación de la causa de la parte actora; al no haber acreditado la notificación de cesión de derechos, de cambio de administrador y requerimiento de pago; como requisito de procedibilidad para el ejercicio de la acción hipotecaria.

Luego, una vez analizada la mencionada constancia de notificación por el resolutor primario, se estima que fue asertiva la consideración en el sentido de no concederle eficacia probatoria para

los efectos que fue ofrecida, para acreditar la legitimación activa en la causa, mas no la improcedencia de la vía procesal elegida por el actor.

De ahí que, en estricto derecho no pueda considerarse que verdaderamente se notificó a los deudores de la cesión del crédito, en los términos argumentados por el juzgador de primera instancia; de ahí, lo ineficaz de dicho instrumento, **lo que se traduce en que el actor no cumplió con un presupuesto de la acción**, por lo tanto, esta es improcedente, ya que se insiste la notificación mencionada constituye un presupuesto esencial para el ejercicio de la acción, de conformidad con lo establecido por los artículos 1191 en relación al 2793 del Código Civil, que a la letra dicen:

“**Artículo 2793.-** El acreedor podrá ceder sus créditos con garantía hipotecaria, sin necesidad de notificación al deudor, de escritura pública, ni de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, siempre que continúe llevando la administración de los créditos; en caso contrario, la cesión del crédito deberá notificarse por escrito al deudor.

“**Artículo 1911.-** En los casos a que se refiere el artículo 1908, para que el cesionario pueda ejercitar sus derechos contra el deudor, deberá hacer a éste la notificación de la cesión, ya sea judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante dos testigos o ante notario.”

En este contexto es de concluir que al haberse cedido los derechos derivados del crédito hipotecario original, debe quedar plenamente demostrado que se notificó a la deudora previamente a instaurar la demanda, lo que no aconteció en la especie, dado los defectos contenidos en las constancias de notificación y carta de cesión de derechos, realizada por quien dijo ser el apoderado de la cesionaria del crédito hipotecario; se insiste, no satisface los requisitos legales para tenerla debidamente realizada, pues se insiste la constancia de notificación no reúne los requisitos necesarios de ley, que haga presumir que en efecto la demandada tuvo pleno conocimiento de lo que se pretendía notificar, por lo que como ya se señaló, no resulta así válida para los fines pretendidos; por la falta de demostración del requisito de procedibilidad, es decir, ante la ineficacia la notificación de la cesión de derechos, **requisito que es una condición para que el actor como cesionario pueda acceder**

al ejercicio de la vía especial hipotecaria.

Luego, resulta inconcuso que la parte actora no demostró haber notificado a los pasivos procesales de la cesión del crédito de mérito, ni que cambió de administrador, lo que implica el incumplimiento de lo dispuesto en los artículos 2793, primer párrafo y 1911 del Código Civil local precitados.

Preceptos legales que establecen como condición para que el cesionario pueda intentar la vía hipotecaria y/o cuando existe cambio de administrador, que se haya notificado al deudor de la cesión y se le comunique quien es el nuevo administrador el crédito, por tanto, **la previa notificación al acreditado de la cesión del crédito hipotecario a favor del cesionario es un requisito de procedencia para el ejercicio de la acción**, que de incumplirse, **trae como consecuencia que el actor carezca de legitimación frente al deudor para reclamar las prestaciones derivadas del contrato de crédito con interés y garantía hipotecaria en que descansa la acción**.

Sirve de apoyo a lo expuesto las tesis de jurisprudencia y el criterio aislado que textualmente dicen:

“VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. PARA QUE PROCEDA, EN CASO DE EXISTIR CESIÓN DE DERECHOS DEL CRÉDITO RELATIVO, ES NECESARIA LA PREVIA NOTIFICACIÓN AL DEUDOR, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 2926 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, VIGENTE ANTES DE LAS REFORMAS PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 24 DE MAYO DE 1996.

El citado precepto señala que el crédito hipotecario puede cederse, en todo o en parte, siempre que: 1) la cesión se haga en la forma que previene el artículo 2917 del mismo ordenamiento legal para la constitución de la hipoteca, 2) se dé conocimiento al deudor y 3) sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Ahora bien, aun cuando el legislador no precisó la forma en que debe hacerse del conocimiento del deudor dicha cesión, se considera que debe efectuarse por medio de notificación previa a la promoción de la demanda relativa, pues su finalidad es dar a conocer la sustitución del acreedor por transmisión de los derechos derivados del contrato original, para el efecto de que el deudor sepa ante quién debe cumplir las obligaciones respectivas, y establecer así un nuevo estado de cosas creador de derechos y

obligaciones que nacen de ese acto en relación con el cedente, el cesionario y el deudor. No es obstáculo a lo anterior, el que de los artículos 2029, 2031, 2036 y 2040 del propio código sustantivo, se advierta que el fin único de la mencionada notificación es que el deudor no incurra en responsabilidad al pagar al acreedor primitivo, pues dichos preceptos regulan lo relativo a créditos civiles que se contraen a derechos personales que han sido objeto de cesión. En ese sentido, cuando los derechos derivados del crédito hipotecario son cedidos, constituye un requisito para la procedencia de la vía especial hipotecaria, que se notifique al deudor previamente a la promoción de la demanda relativa, la cesión de referencia.”

Contradicción de tesis 128/2003-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Décimo Primero y Décimo Tercero, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 8 de septiembre de 2004. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Luis Fernando Angulo Jacobo. Tesis de jurisprudencia 119/2004. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecisiete de noviembre de dos mil cuatro.

Época: Novena Época Registro: 179418 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Enero de 2005 Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 119/2004 Página: 393

“VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. EN CASO DE EXISTIR CESIÓN DEL CRÉDITO EL JUZGADOR, ANTES DE ADMITIR LA DEMANDA, DEBE VERIFICAR, DE OFICIO, QUE EL DEUDOR HAYA SIDO NOTIFICADO FORMALMENTE DE LA CESIÓN (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE SINALOA Y DEL DISTRITO FEDERAL). Los Códigos Civiles para el Estado de Sinaloa y para el Distrito Federal prevén que si en una cesión de derechos hipotecarios, el cedente deja de llevar la administración de los créditos del cesionario, aquél deberá notificar por escrito dicha cesión al deudor; condición que habrá de cumplir el cesionario antes de ejercer la acción hipotecaria (artículos 2926 y 2036 del Código Civil para el Distrito Federal, y 2807 y 1918 del Código Civil para el Estado de Sinaloa), por ser un requisito legal para la procedencia de esta vía especial. Lo anterior implica que previamente a la admisión de la demanda, el Juez debe analizar, de oficio, si se verificó esta formalidad que la ley permite cumplir en forma judicial o extrajudicial, supuesto este último en el que puede hacerse por conducto de notario o ante dos testigos. Sin embargo, la obligación del juzgador debe limitarse a verificar si se cumplió el requisito formal de la notificación en el modo que establece la ley, sin que deba exigirse a éste que verifique que la diligencia respectiva derivó, efectivamente, en el conocimiento fehaciente del deudor de que el crédito hipotecario fue cedido, pues esa postura iría más allá de lo previsto en los códigos referidos, que únicamente establecen como condición para que el cesionario pueda ejercer la vía hipotecaria que previamente le haya notificado, por escrito, al deudor la cesión. Así, el demandado que se considere afectado por una notificación ilegal podrá impugnarla, como excepción, aun cuando se haya realizado por conducto de un notario público, pues si bien es cierto que las actas y los testimonios que los fedatarios expiden en el ejercicio de sus funciones constituyen documentos que gozan de presunción de certeza de los actos que consignan, también lo es que esa presunción admite prueba en contrario, y su nulidad puede declararse judicialmente en un procedimiento en el que demuestre que los hechos que consignan no se apegan a la realidad.”

Contradicción de tesis 233/2013. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado del Décimo Segundo Circuito. 11 de noviembre de 2015. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Mayoría de tres votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Olga Sánchez



Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Disidentes: José Ramón Cossío Díaz y Jorge Mario Pardo Rebolledo. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Constanza Tort San Román. **Tesis y/o criterios contendientes: El Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el amparo directo 636/2010, del que derivó la tesis I.3o.C.958 C, de rubro: "NOTIFICACIÓN DE LA CESIÓN AL DEUDOR. ES UN REQUISITO PARA LA PROCEDENCIA DE LA VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA CUYO ANÁLISIS OFICIOSO ES LIMITADO A LA SATISFACCIÓN DEL REQUISITO FORMAL.",** publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, mayo de 2011, página 1227, registro digital: 162074. El Tercer Tribunal Colegiado del Décimo Segundo Circuito, al resolver el amparo directo 818/2012, determinó que tal como lo expuso la Sala Civil responsable, si bien es cierto que los demandados en su escrito de contestación no opusieron ninguna excepción enfocada a desvirtuar la eficacia de la diligencia relativa a la notificación de la cesión del crédito cuyo pago se reclama, resulta que, con ese proceder el Juez primigenio no vulnera el principio previsto en el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sinaloa, ni diversa disposición legal, **en virtud de que se encuentra facultado a examinar de oficio tal aspecto, cuando las condiciones y requisitos para la procedencia de la acción, tienen que ser analizados de esa forma, independientemente de que la parte reo se excepcione o no.**

Tesis de jurisprudencia 82/2015 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticinco de noviembre de dos mil quince. Esta tesis se publicó el viernes 4 de diciembre de 2015 a las 10:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 7 de diciembre de 2015, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013. Nota: Por instrucciones de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la tesis publicada el viernes 4 de diciembre de 2015 a las 10:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 25, Tomo I, diciembre de 2015, página 248, se publica nuevamente con la corrección en la cita del artículo 2807 del Código Civil para el Estado de Sinaloa. Esta tesis se republicó el viernes 15 de enero de 2016 a las 10:15 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Época: Décima Época Registro: 2010800 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 26, Enero de 2016, Tomo II Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 82/2015 (10a.) Página: 918

"VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. ATENTO AL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA, LA PREVIA NOTIFICACIÓN AL DEUDOR DE LA CESIÓN DEL CRÉDITO A FAVOR DEL CESIONARIO, ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA PARA EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN QUE, DE NO CUMPLIRSE, IMPIDE AL JUZGADOR, AL DICTAR SENTENCIA DEFINITIVA, EXAMINAR EL FONDO DEL ASUNTO, SIN QUE POR ELLO DEBA PRONUNCIARSE RESPECTO A LA ABSOLUCIÓN DEL DEMANDADO.

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 1a./J. 82/2015 (10a.), republicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 15 de enero de 2016 a las 10:15 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 26, Tomo II, enero de 2016, página 918, de título y subtítulo: "VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. EN CASO DE EXISTIR CESIÓN DEL CRÉDITO EL JUZGADOR, ANTES DE ADMITIR LA DEMANDA, DEBE VERIFICAR, DE OFICIO, QUE EL DEUDOR HAYA SIDO NOTIFICADO FORMALMENTE DE LA CESIÓN (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE SINALOA Y DEL DISTRITO FEDERAL).", estableció el criterio en el sentido de que si en una cesión

de derechos hipotecarios, el cedente deja de llevar la administración de los créditos del cesionario, aquél deberá notificar por escrito la cesión al deudor y que ese requisito es una condición para que el actor, como cesionario del crédito, pueda ejercer la vía especial hipotecaria. Por tanto, la previa notificación al deudor de la cesión del crédito hipotecario a favor del cesionario es un requisito de procedencia para el ejercicio de la acción que, de no cumplirse, trae como consecuencia que el actor no esté legitimado frente al deudor para reclamar las prestaciones derivadas del contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria exhibido como base de la acción, por lo que si el juzgador, al dictar sentencia definitiva, advierte que no se satisface ese requisito de procedencia, entonces, no está en condiciones de examinar las pretensiones deducidas en la demanda y las excepciones opuestas en la contestación, por tanto, no debe pronunciarse respecto a la absolución del demandado, pues ello infringiría el principio de congruencia previsto en el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Ahora bien, si en el fallo definitivo, el juzgador examina el documento con el que el actor pretendió acreditar la notificación de la cesión del crédito a su favor, esa valoración no vulnera el principio de congruencia que debe regir en toda resolución judicial, al no tener relación con el fondo del asunto, sino con el aspecto inherente a ese requisito de procedencia. “

NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 150/2016. María Luisa Paredes Contreras. 14 de abril de 2016. Unanimidad de votos. Ponente: Marco Polo Rosas Baqueiro. Secretaria: Isabel Rosas Ocegüera. Esta tesis se publicó el viernes 03 de junio de 2016 a las 10:03 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Época: Décima Época Registro: 2011828 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 31, Junio de 2016, Tomo IV Materia(s): Civil Tesis: I.9o.C.33 C (10a.) Página: 3035

Relativo a la manifestación de inconformidad del coapelante [REDACTED], vertida en el **Agravio Primero**, en el sentido que le para perjuicio la resolución recurrida, al citar que: mediante **auto de fecha veinticinco de enero de dos mil veintidós**, se tuvo a la sociedad mercantil denominada "[REDACTED]". por reconocida con el carácter de parte actora en el juicio, acarreándole la omisión del resolutor en atender los principios de CLARIDAD, PRECISIÓN Y CONGRUENCIA en términos del artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado y que le violenta su derecho fundamental de acceso a la justicia, previsto en el artículo 17 de nuestra Carta Magna, así como su derecho al debido proceso, legalidad, certeza y seguridad jurídica.-

Argumento que deviene **inatendible** y estéril para su estudio, toda vez, que de la totalidad de las actuaciones que integran los autos originales del juicio natural del expediente **0399/2021**, no existe auto



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

de fecha **auto de fecha 25[veinticinco] de Enero de dos mil veintidós**, como tampoco providencia alguna dictada, en la que se tenga por reconocida a " [REDACTED] [REDACTED]. o a diversa persona –sea física o moral- como parte actora diversa a la actora original [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de fiduciario en el fideicomiso irrevocable identificado con el número [REDACTED], por ello, al no resultar con certeza el agravio vertido, esta Sala se encuentra impedida para someter el análisis sostenido por el inconforme por introducir agravios novedosos, del cual no le agracia la exposición de los mismos; por virtud que no fueron integrados a la Litis que se estudia, y al estar fuera de ella, no tienen el alcance de permitir a esa Sala Revisora que elabore argumentos propios con base a ellos, lo que conllevaría a suplir la deficiencia de los agravios en beneficio de la parte apelante.

Esto es. Carecen de la trascendencia relativa para que ésta Alzada produzca argumentos propios con base a ellos, lo que conllevaría a suplir la deficiencia de los agravios en beneficio de la parte apelante. En ese orden de ideas, también adolece el argumento expuesto de la contundencia de la que se duele el apelante. -

A fin de robustecer lo anterior, el razonamiento explícito en la Jurisprudencia número **2a./J. 188/2009**, emitida por la Segunda Sala del Máximo Tribunal, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. Tomo XXX, Noviembre de 2009, visible a página 424, cuyo texto y contenido es el siguiente:

“AGRAVIOS INOPERANTES EN LA REVISIÓN. SON AQUELLOS EN LOS QUE SE PRODUCE UN IMPEDIMENTO TÉCNICO QUE IMPOSIBILITA EL EXAMEN DEL PLANTEAMIENTO QUE CONTIENEN.

Conforme a los artículos 107, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 83, fracción IV, 87, 88 y 91, fracciones I a IV, de la Ley de Amparo, el recurso de revisión es un medio de defensa establecido con el fin de revisar la legalidad de la sentencia dictada en el juicio de amparo indirecto y el respeto a las normas

fundamentales que rigen el procedimiento, de ahí que es un instrumento técnico que tiende a asegurar un óptimo ejercicio de la función jurisdiccional, cuya materia se circunscribe a la sentencia dictada en la audiencia constitucional, incluyendo las determinaciones contenidas en ésta y, en general, al examen del respeto a las normas fundamentales que rigen el procedimiento del juicio, labor realizada por el órgano revisor a la luz de los agravios expuestos por el recurrente, con el objeto de atacar las consideraciones que sustentan la sentencia recurrida o para demostrar las circunstancias que revelan su ilegalidad. En ese tenor, la inoperancia de los agravios en la revisión se presenta ante la actualización de algún impedimento técnico que imposibilite el examen del planteamiento efectuado que puede derivar de la falta de afectación directa al promovente de la parte considerativa que controvierte; de la omisión de la expresión de agravios referidos a la cuestión debatida; de su formulación material incorrecta, por incumplir las condiciones atinentes a su contenido, que puede darse: a) al no controvertir de manera suficiente y eficaz las consideraciones que rigen la sentencia; b) al introducir pruebas o argumentos novedosos a la litis del juicio de amparo; y, c) en caso de reclamar infracción a las normas fundamentales del procedimiento, al omitir patentizar que se hubiese dejado sin defensa al recurrente o su relevancia en el dictado de la sentencia; o, en su caso, de la concreción de cualquier obstáculo que se advierta y que impida al órgano revisor el examen de fondo del planteamiento propuesto, como puede ser cuando se desatienda la naturaleza de la revisión y del órgano que emitió la sentencia o la existencia de jurisprudencia que resuelve el fondo del asunto planteado.”

De ahí que se reitere que el motivo de inconformidad narrados por el Apelante, carezca de sustento legal alguno, toda vez que del estudio integral del fallo impugnado, se observa y conoce cuáles son los argumentos y apoyos legales en los que se sustenta la decisión del juez de origen. - Consideraciones que a juicio de este órgano colegiado, no las desestima el impetrante del recurso, pues sólo se concretó a introducir hechos o circunstancias fuera de la Litis planteada.

En relación al estudio del **Segundo agravio** expuesto por los apelantes, precisan sintetizadamente: *la falta de estudio de fondo de las excepciones opuestas por ambos codemandados, en el que el Juzgador debió de haber concluido al declarar que la vía procesal hipotecaria era la correcta y que con respecto a ello, debió resolver que no era procedente por las excepciones opuestas, por lo que era suficiente para entrar al estudio exhaustivo de las excepciones identificadas con los números II y III del escrito de contestación; aunado a las manifestaciones relativas a objetar y contrarrestar el alcance y valor probatorio del documento elaborado por el Contador [REDACTED].*



Esta Sala revisora, los considera **infundados** por **insuficientes** para revocar el fallo definitivo materia del presente estudio, atendiendo a la intranscendencia de los agravios; considerando que la parte actora al no acreditar la legitimación activa en la causa como condición para el ejercicio de la acción, implica que no se reúnan los elementos necesarios que se deben satisfacer para realizar el estudio de la cuestión planteada, así como su resolución y efectos; lo que impide al órgano jurisdiccional que se pueden contemplar **cuestiones de fondo**, cuando no se hayan acreditado los requisitos de procedibilidad para el precitado ejercicio de la acción; es por ello, que desembocan en su calificación de **infundadas**, lo que significa que no fueron superados los temas de procedencia y que no existe un análisis de la cuestión de fondo, es decir permanece aún *sub judice*, al no estar cumplimentada la primera.

En el caso concreto, el estudio desestimatorio de acción, no se sostuvo en un análisis de fondo en la sentencia, es decir no versó sobre cuestiones de fondo, lo que implicó que se no fuesen superados los temas de procedencia, pues no se expuso razonamiento alguno de que la acción no fuera procedente, toda vez que no se entró a su estudio, ante la declaración de **falta de legitimación activa en la causa**.

Concluyendo. Resulta inconcuso, que si es **procedente la vía especial hipotecaria** intentada por el incoante, en la que **no se demostró la legitimación en la causa de la actora** al resultar ineficaces las *diligencias de notificación de cesión de crédito, cambio de administrador y requerimiento de pago* realizadas por el facultado de la moral actora; por tanto, **no quedó demostrado el requisito de procedibilidad para el ejercicio de la acción legal que se estudia;** determinando en consecuencia, se deba **modificar** la sentencia definitiva combatida, dejando a salvo los derechos de la parte actora, de conformidad con el artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles, condenando a ésta al pago de los gastos y costas generados con motivo de la tramitación del juicio de primera instancia a favor de

la parte enjuiciada; habida cuenta que dedujo acción de condena y le fue adversa **al no acreditar la legitimación activa en la causa**, configurándose la hipótesis jurídica prevista en el artículo 141 fracción I de la Ley Procesal local.

IV.- COSTAS. - No se hace especial condena en costas en esta segunda instancia, por no configurarse ninguno de los supuestos normativos del artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado. -

Por lo expuesto y fundado es de resolverse y se:

R E S U E L V E:

PRIMERO. - Los argumentos de inconformidad expuestos por los apelantes, por una parte resultaron **infundados e inoperantes**; por otra acontecieron **parcialmente fundados**, por ende, **operantes** para **modificar** la resolución como se ha expuesto a lo largo del presente fallo para determinar, que;

SEGUNDO.- Se **MODIFICA** en el grado de apelación la **SENTENCIA DEFINITIVA** de veintiséis de Junio de dos mil veintitrés, dictada por el **C. JUEZ OCTAVO LO CIVIL PRIMERA INSTANCIA DEL PARTIDO JUDICIAL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**, en el expediente número **0399/2021**, relativo al juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido [REDACTED], en su carácter de fiduciario en el fideicomiso irrevocable identificado con el número [REDACTED] en contra de [REDACTED]; para quedar como sigue;

“R E S U E L V E:

PRIMERO. Ha sido procedente la **Vía Especial Hipotecaria** intentada por [REDACTED] **EN SU CARACTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE [REDACTED]**, causahabiente del acreditante original, **en la que no se**

demostró la legitimación en la causa de la actora, ante la ineficacia de la notificación de la cesión del crédito y cambio de administrador a los demandados [REDACTED].

SEGUNDO. En atención al sentido del presente fallo en el cual no fue posible el estudio del fondo de la Litis, se dejan a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer en la vía y forma correspondientes.

TERCERO. Se condena a la parte actora [REDACTED] **EN SU CARACTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE** [REDACTED], al pago en favor de la parte demandada [REDACTED] y Tercero llamado a juicio [REDACTED], de los **gastos y costas** originados en esta instancia y que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia.

CUARTO. Se concede a la actora el término de **CINCO DÍAS** para que dé cumplimiento voluntario a esta resolución, y de no hacerlo, se procederá a la ejecución forzosa de la misma.

QUINTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE."

Lo resaltado y maximizado es nuestro para mostrar la parte modificable de la resolución recurrida.

TERCERO. - No se hace especial condena en costas en esta segunda instancia, al no surtirse ninguna de las hipótesis previstas por el artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

CUARTO. - NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. - Envíese testimonio de ésta resolución al A quo, y devuélvanse los autos a su juzgado de procedencia y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto totalmente concluido. –

A S I, lo resolvieron los CC. Magistrados integrantes de la Cuarta Sala del H. Tribunal Superior de Justicia en el Estado, Licenciados **NELSON ALONSO KIM SALAS, ANA CAROLINA VALENCIA MÁRQUEZ** y **CARLOS ALBERTO FERRE ESPINOZA**, siendo Magistrado Ponente el primero de los nombrados, quienes firman ante la C. Licenciada **JANELLY QUINTERO LOZANO**, Secretaria General de Acuerdos Adjunta que autoriza y da fe. –

LIC. NELSON ALONSO KIM SALAS.
Magistrado Ponente.

LIC. ANA CAROLINA VALENCIA MÁRQUEZ
Magistrada.

LIC CARLOS ALBERTO FERRÉ ESPINOZA.
Magistrado

LIC. JANELLY QUINTERO LOZANO.
Secretaria General de Acuerdos Adjunta.