

SALA COLEGIADA CIVIL Y FAMILIAR DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO. Mérida, Yucatán, a veinticinco de enero del año dos mil trece.-----

VISTOS, para dictar resolución, los autos de este Toca número 1285/2012, relativo al recurso de apelación interpuesto por "XXXXXXXXXX", Sociedad Anónima de Capital Variable por conducto de su apoderado XXXXXXXXXXXX en contra de la sentencia definitiva de fecha veintiuno de marzo del año dos mil doce, dictada por la Juez Primero Civil del Primer Departamento Judicial del Estado en el expediente número 507/2010 relativo al Juicio Extraordinario Hipotecario promovido por la sociedad apelante a través de su representante legal, el invocado XXXXXXXXXXXX en contra de XXXXXXXXXXXX. Y, -----

----- R E S U L T A N D O: -----

PRIMERO.- Los puntos resolutive de la sentencia definitiva recurrida en apelación que fuera dictada con fecha veintiuno de marzo del año dos mil doce, por la Juez Primero Civil del Primer Departamento Judicial del Estado, son del tenor siguiente:
“PRIMERO.- No ha procedido el JUICIO EXTRAORDINARIO HIPOTECARIO promovido por “XXXXXXXXXX”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE por conducto de su apoderado legal Licenciado en Derecho XXXXXXXXXXXX, en contra de la señora XXXXXXXXXXXX. - - - SEGUNDO.- Se absuelve a la demandada XXXXXXXXXXXX, de la demanda interpuesta en su contra. - - - TERCERO.- Se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los ejercite en la vía y forma legal que corresponda. - - - CUARTO.- Levántese el secuestro decretado en autos sobre el PREDIO NÚMERO XXXXXXXXXXXX LETRA “XXX” DE LA CALLE

XXXXXXXXXX DE XXXXXXXXXXXX, YUCATÁN. - - - QUINTO.- Se condena a la parte actora al pago de las costas y gastos del juicio, regulados que sean conforme a derecho. - - SEXTO.- Notifíquese y cúmplase." - - - - -

SEGUNDO.- En contra de la sentencia definitiva cuyos puntos resolutiveos fueron transcritos en el resultando inmediato anterior, la sociedad denominada "XXXXXXXXXX", Sociedad Anónima de Capital Variable por conducto de su apoderado XXXXXXXXXXXX interpuso recurso de apelación, el cual fue admitido en proveído de fecha once de julio del año dos mil doce, mandándose remitir a este Tribunal el expediente original para la substanciación del recurso interpuesto y emplazándose a la sociedad apelante para que compareciera ante este propio Tribunal, dentro del término de tres días, a continuar su alzada, lo que hizo mediante escrito presentado ante la Sala en fecha tres de agosto del año dos mil doce, en el que expresó los agravios que estimaba le infería la resolución recurrida. Recibido el expediente original a que este Toca se refiere, en proveído de fecha veintiuno de agosto del año próximo pasado, se mandó formar el Toca de rigor; se tuvo por presentada a la sociedad recurrente, continuando en tiempo dicho recurso, precisamente con su escrito de expresión de agravios y del mismo se dio vista a la parte contraria por el término de tres días, para el uso de sus derechos; asimismo, se hizo saber a las partes que esta Sala se encuentra integrada por la Licenciada en Derecho Adda Lucelly Cámara Vallejos, el Doctor en Derecho Jorge Rivero Evia y la Abogada Mygdalia A. Rodríguez Arcovedo, como Magistrados Primera, Segundo y Tercera respectivamente, de esta propia Sala. Por auto de fecha trece de septiembre del año dos mil doce, se

hizo saber a las partes que el ponente en este asunto sería el Doctor en Derecho Jorge Rivero Evia, Magistrado Segundo de esta Sala Colegiada. Por auto de fecha once de enero del año que transcurre, se señaló fecha, hora y lugar para la celebración de la audiencia de alegatos, la cual se verificó con el resultado que aparece de la actuación correspondiente; habiéndose citado finalmente a las partes para oír resolución, misma que ahora se pronuncia. Y, -----

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

PRIMERO.- El recurso de apelación tiene por objeto que el superior confirme, revoque o modifique la resolución del inferior. La Segunda Instancia no puede abrirse sin que se interponga el recurso de apelación. El litigante y el tercero que haya salido al juicio, tienen derecho de apelar de la resolución que les perjudique. La apelación sólo procede en el efecto devolutivo. Artículos 369, 370, 371 y 372 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. - - -

SEGUNDO.- En el caso de que se trata, "XXXXXXXXXX", Sociedad Anónima de Capital Variable por conducto de su apoderado XXXXXXXXXXXX, interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva de fecha veintiuno de marzo del año dos mil doce, dictada por la Juez Primero Civil del Primer Departamento Judicial del Estado en el expediente número 507/2010 relativo al Juicio Extraordinario Hipotecario promovido por la sociedad apelante a través de su representante legal, el invocado XXXXXXXXXXXX en contra de XXXXXXXXXXXX; y al continuar su alzada expreso los agravios que en su concepto le infería la resolución impugnada, con el objeto de determinar en justicia este recurso, se procede a entrar

al estudio y análisis de los mencionados agravios expresados por la apelante.- - - - -

TERCERO.- En este apartado se tienen por reproducidos los agravios que la sociedad recurrente externó en su correspondiente memorial que obra acumulado a este Toca, en obvio de repeticiones innecesarias, y teniendo en cuenta, además, de que el artículo 347 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no exige tal formalidad; sirve de apoyo a este criterio por analogía, la jurisprudencia VI.2º J/129 sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, visible en la pagina 599, tomo VII, abril de 1998, de la Novena Época, con número de registro 196,477, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, bajo el rubro: *“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTA 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 disposición 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.”*- - - - -

CUARTO.- Antes de proceder al estudio de los agravios expuestos por la parte apelante, resulta conveniente relacionar los antecedentes del caso a estudio: - - - - -

I.- De la lectura y revisión de las constancias procesales que conforman el expediente de origen se desprende que, mediante auto de fecha treinta de marzo del año dos mil diez, la Jueza

Primero Civil del Primer Departamento Judicial del Estado tuvo por presentado al Licenciado en Derecho XXXXXXXXXXXX en su carácter de apoderado legal de "XXXXXXXXXXXX", Sociedad Anónima de Capital Variable, quien promovió formal demanda de Juicio Extraordinario Hipotecario en contra XXXXXXXXXXXX, en cobro de la cantidad de doscientos noventa mil quinientos setenta y dos pesos con sesenta centavos en Moneda Nacional; en concepto de capital insoluto; la cantidad de seiscientos mil pesos en Moneda Nacional en concepto de penalización pactada, además de costas, gastos del procedimiento y las demás prestaciones entre ellas el interés legal y que venzan hasta la fecha de la total liquidación del adeudo; demanda que la *a quo* aceptó en la vía y forma propuestas con base en los artículos 584 y 585 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, misma de la cual se le corrió traslado a la demandada, a la par que ordenó, con base en el diverso 586 fracción II del mismo ordenamiento, que en el predio hipotecado, sito en el predio número XXXXXXXXXXXX letra "XXX" de la calle XXXXXXXXXXXX del municipio de XXXXXXXXXXXX, Yucatán, no se practicaran embargos, tomas de posesión, diligencias precautorias y cualesquiera otras que entorpezcan el curso del juicio o violen los derechos en él adquiridos por la parte actora, motivo por el cual se decretó el secuestro de dicho inmueble quedando como su depositario judicial el Licenciado XXXXXXXXXXXX. Resulta importante señalar que entre los Medios Probatorios que exhibió el apoderado de la actora, de manera conjunta con su demanda, se encuentran la Documental Privada consistente en el certificado de adeudo expedido por el Contador Público XXXXXXXXXXXX, por medio del cual pretendió acreditar el adeudo a cargo de la demandada por la cantidad de ochocientos

noventa mil quinientos setenta y dos pesos con sesenta centavos en Moneda Nacional; la Documental Pública relativa al Testimonio de Escritura Pública pasada ante la fe del Notario Público Hernán Cetina Lizarraga, donde consta el Contrato de Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria celebrado entre su representada y la señora XXXXXXXXXXXX, y la Documental Privada consistente en el Contrato de Suministro llevado a cabo entre las partes inmediatamente antes invocadas.-----

II.- Emplazada que fue la señora XXXXXXXXXXXX, mediante exhorto girado al Juez Primero Mixto de lo Civil y Familiar del Tercer Departamento Judicial del Estado, con sede en la localidad de Valladolid, ésta contestó en tiempo y forma, oponiendo diversos mecanismos de defensa a su favor, siendo estos la Incompetencia de la *a quo*; la Excepción Personal de Pago; la Falsedad Civil de la Demanda; la Inepto Libelo; la Falta de Acción y Derecho para Demandar; la Revocación del Auto Admisorio de la Demanda. Asimismo, exhibió y ofreció varios medios de prueba, entre ellos: Documentales Públicas, como las que conforman todas las actuaciones del presente juicio; documental pública consistente en la cédula de notificación de demanda del Juicio Ejecutivo Mercantil número 364/2010 radicado en el Juzgado Segundo Mercantil del Primer Departamento Judicial del Estado; documentales privadas consistentes en cincuenta y un recibos de pago y abonos supuestamente expedidos por la parte actora a favor de aquélla, pidiendo su compulsas con los originales que obran en el expediente mercantil; documental privada consistente en el memorial por el que la demandada solicita copias certificadas de todas y cada una de las

constancias que integran el escrito de contestación y las pruebas por aquélla aportadas en el juicio mercantil ya referido; testimonial a cargo de tres personas por medio de las cuales pretendió probar que no le debía dinero ni otra cosa a la empresa demandante; la confesión personalísima de “XXXXXXXXXX”, Sociedad Anónima de Capital Variable y a cargo de la persona física que acreditara tener las amplias facultades para absolver las posiciones que en sobre cerrado dijo exhibir de manera anexa a su contestación de demanda, y las presunciones legales y humanas en cuanto favorecieran a los intereses y derechos de la apelante. - - - - -

III.- En fecha **veintiuno de marzo del año dos mil doce** la *a quo* dictó la sentencia definitiva en el asunto sometido a su potestad, la cual fue publicada en el Diario Oficial del Gobierno del Estado el día veintisiete de junio inmediato posterior, a través de la cual determinó, entre otros tópicos, declarar que la actora no justificó su Acción, no entrando así al estudio de las Excepciones opuestas por la demandada. Esto lo razonó la juzgadora al analizar el caudal probatorio vinculado con el juicio, mismo del cual observó que existe una **identidad** entre los pagarés mencionados, tanto en el Contrato de Reconocimiento de Adeudo Hipotecario como del de Suministro del que deriva, con los que ya se ha solicitado Accionar su Pago en el precitado litigio mercantil. Luego, concluyó la Jueza, no resultó procedente el juicio ante ella instado porque, de no haberlo decretado así, se hubiera avalado la figura del **Doble Cobro**, prohibida según el criterio de esta Honorable Sala Colegiada. - - - - -

V.- Con base a lo anterior, la parte actora interpuso el recurso

de apelación contra la sentencia de referencia, cuyos **agravios** podemos sintetizar de la siguiente manera: - - - - -

a).- De forma genérica, sostiene que la sentencia combatida no está fundamentada y motivada, dado que la *a quo* aplicó inexactamente el numeral 161 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, esto porque no valoró las pruebas que a su decir probaron lo que manifestó en su demanda. En esta tesitura, refiere que los artículos 339 y 343 de dicho Código indican la forma en que deben dictarse las sentencias como la que se impugna, lo que no acató la Jueza.- - - - -

b).- De forma más concreta, la apelante refiere que la juzgadora no justipreció adecuadamente los arábigos 161 y 340 del Ordenamiento Adjetivo de referencia, ya que da *“por cierto que se está intentando un **doble pago** al considerarlo así la Juez (sic) del conocimiento rebasa los autos y actúa de manera dogmática contrario a lo dispuesto en el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado”*. Abunda en su dicho la parte inconforme al indicar que describir lo que a su parecer es un Pagaré, el cual, señala, se distingue de la Hipoteca, siendo esta un Derecho Real que se constituye sobre bienes determinados, generalmente inmuebles enajenables, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, sin desposeer al dueño del bien gravado, y que otorga a sus titular los Derechos de Persecución de Venta y de Preferencia del Pago para el caso del incumplimiento de la obligación. Con la distinción que plasma en su escrito, la apelante señala que se está ante dos figuras jurídicas

distintas (Pagaré e Hipoteca) que no guardan similitud la una con la otra ya que ambas crean obligaciones y derechos distintos. - - - - -

c).- La inconforme también indica que de la simple lectura de los títulos de crédito (Pagarés) que originaron el Juicio Ejecutivo Mercantil antes señalado se desprende con **meridiana claridad** que estos mismos se refieren a un adeudo distinto derivado de la propia autonomía de tales títulos que se refieren a una orden incondicional de pago y que se encuentra **definido** en el artículo 170 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por lo que **no** puede existir identidad entre los citados títulos y el Contrato de Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria; alegando que, contrario a lo que afirma la resolutora, **no existe ni el Contrato Privado de Suministro ni mucho menos en el Contrato de Hipoteca**, pagarés que se hayan suscrito por la parte demandada para garantizar el cumplimiento de la obligación contraída en dicha Hipoteca, ya que este contrato emana de uno privado de Suministro y no de la suscripción de un título de crédito. De igual forma manifiesta la recurrente que en ambos juicios se reclaman **cantidades distintas**, puesto que el de índole Mercantil se demandó la cantidad de trescientos mil pesos con veinticuatro centavos en Moneda Nacional, y en el Hipotecario la suma de doscientos noventa mil quinientos sesenta y dos pesos con sesenta centavos en Moneda Nacional, como capital insoluto y como pena convencional la de seiscientos mil pesos en Moneda Nacional, rematando su dicho la apelante con la mención de que ambas Acciones, Hipotecaria y Mercantil, tienen **fechas de vencimiento distintas**, puesto que la primera lo constituye el día once de abril

del dos mil diez, y por lo que hace a la segunda no es una, sino varias fechas sucesivas de su vencimiento, siendo la última de estas el once de febrero del dos mil diez .- - - - -

V.- En este orden de ideas, este Tribunal, luego de analizar a detalle los agravios esgrimidos por la recurrente, declara que los mismos son **Infundados** por lo consiguiente:- - - - -

Respecto al agravio que basa en la falta de fundamentación y motivación de la sentencia, correlacionada con la inaplicación, en perjuicio de la actora, de los numerales 161, 339, 340 y 343 del Código Procesal en Materia Civil de esta entidad federativa, no se ajusta a lo expresado en la resolución que se examina. Se colige esto dado que, a más de que la *a quo* describe el valor que extrae de los medios probatorios que exhibieron y desahogaron ante su señorío ambas partes, extrae un argumento conclusivo, si bien de extensión no muy amplia, sí lo suficiente para ajustarse al Principio Constitucional y Convencional de Legalidad y Economía Procesal, ingénitos de los ordinales 16 y 17 de nuestra Constitución Suprema y 25.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José), cuya esencia se encuentra, a su vez, plasmada en los arábigos 339, 341, 346 y 347 del Ordenamiento Procesal Civil local. En este razonamiento resulta aplicable la siguiente tesis de nuestro Alto Tribunal: Tesis Aislada P. CXVI/2000, emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el mes de Agosto de 2000, en el Tomo XII, página 143, de la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, con número de registro en el IUS 191358, cuyo rubro y texto señalan lo siguiente: **“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL**

CUMPLIMIENTO A DICHA GARANTÍA TRATÁNDOSE DE RESOLUCIONES JURISDICCIONALES SE VERIFICA SIN QUE SE INVOQUEN DE MANERA EXPRESA SUS FUNDAMENTOS, CUANDO LOS RAZONAMIENTOS DE ÉSTAS CONDUZCAN A LAS NORMAS APLICADAS. *La garantía de legalidad consagrada en el artículo 16 de la Constitución Federal consiste en la obligación que tiene la autoridad de fundar y motivar todo acto de molestia que se dirija a los particulares, pero su cumplimiento se verifica de manera distinta tratándose de actos administrativos y de resoluciones jurisdiccionales. Lo anterior es así, porque en el acto administrativo que afecta de manera unilateral los intereses del gobernado, se debe cumplir con la formalidad de invocar de manera precisa los fundamentos del mismo, a efecto de que esté en posibilidad de conocer el sustento jurídico del acto que le afecta, mientras que la resolución jurisdiccional presupone el debido proceso legal en que se plantea un conflicto o una litis entre las partes, en el cual el actor establece sus pretensiones apoyándose en un derecho y el demandado lo objeta mediante defensas y excepciones, constituyendo la fundamentación de la resolución el análisis exhaustivo de los puntos que integran la litis, es decir, el estudio de las acciones y excepciones del debate, sin que se requiera de la formalidad que debe prevalecer en los actos administrativos, toda vez que dentro del citado análisis se dan razonamientos que involucran las disposiciones en que se funda la resolución, aun sin citarlas de forma expresa. En consecuencia, aun cuando por regla general la autoridad emisora de una resolución jurisdiccional está obligada a fundar tal acto citando los preceptos con los que se cumpla esa exigencia, excepcionalmente, si los*

razonamientos de la resolución conducen a la norma aplicada, la falta de formalidad puede dispensarse, de ahí que las resoluciones jurisdiccionales cumplen con la garantía constitucional de referencia sin necesidad de invocar de manera expresa el o los preceptos que las fundan, cuando de la resolución se advierte con claridad el artículo en que se basa.”. -----

Por lo que hace a su inconformidad basada en que la juzgadora no justipreció los apartados 161 y 340 del Ordenamiento Adjetivo de referencia, ya que da “*por cierto que se está intentando un **doble pago** al considerarlo así la Juez (sic) del conocimiento rebasa los autos y actúa de manera dogmática contrario a lo dispuesto en el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado*”, esta Honorable Sala tampoco considera que la misma sea cierta como aquélla apela. Esto es así porque, de conformidad con los arábigos 521, 522, 523, 525, 528 y 529 del Código varias veces citado, la Acción Hipotecaria es del tipo Incidental, lo cual es concordante con el caso bajo estudio, ya que la Hipoteca en cuestión deriva de un Contrato de Suministro, y de forma intrínseca, también de los pagarés cuyo pago se reclama en el proceso mercantil que nos atañe, esto es, del ejercicio de una Acción Principal que, al haberse extinguido con la promoción litigiosa respectiva, o estarse en vías de por iniciativa expresa de la misma recurrente en el presente asunto, es que resulta inconcuso que, tal y como indica el mencionado artículo 529, no puede hacerse valer, y por ende es improcedente, la Acción Hipotecaria como la que se demanda. Solidifica nuestro decir las siguientes tesis del Poder Judicial de la Federación: Tesis Aislada VI.2o.C.600 C, emitida por

el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito en el mes de Marzo de 2008, en el Tomo XXVII, página 1769, de la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, con número de registro en el IUS 170071, cuyo texto señala lo siguiente, el cual es aplicable, en una parte por analogía, y por otra a *contrario sensu*: **“LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. NO SE ACTUALIZA ENTRE EL ACREDITADO Y QUIEN SÓLO TIENE EL CARÁCTER DE GARANTE HIPOTECARIO, CUANDO AMBOS SON DEMANDADOS EN UN JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL PROMOVIDO CON BASE EN UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA SI ÉSTE LO FIRMÓ CON ESE CARÁCTER.** *La figura del litisconsorcio pasivo necesario no se actualiza entre el acreditado y el garante hipotecario, cuando ambos son demandados en un juicio ejecutivo mercantil promovido con base en un contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, si el último de los mencionados suscribió dicho acuerdo de voluntades exclusivamente con ese carácter -garante hipotecario-, y no como coacreditado, fiador, obligado solidario o mancomunado. Esto es así, porque aun cuando la obligación del garante hipotecario de responder con la garantía real, depende de que se justifique el incumplimiento del acreditado frente al acreedor, lo cierto es que éste no puede exigir de ambos el cumplimiento de las mismas obligaciones, ya que al acreditado únicamente puede demandarle el pago de la cantidad financiada, más sus accesorios legales; empero, en cuanto al garante hipotecario, su derecho se restringe a reclamarle la obligación real constituida en razón de la hipoteca; de donde se concluye que las acciones que el acreedor puede emprender en relación con cada*

uno de los obligados son distintas. Además, como consecuencia de lo anterior, las excepciones que uno y otro enjuiciados pueden oponer, bien pueden coincidir, pero no necesariamente, ya que el garante hipotecario puede oponer defensas que sólo conciernan a su calidad de garante real. Aunado a ello, si bien es cierto que es factible que en una misma sentencia se resuelvan conjuntamente los derechos de ambos codemandados, no menos lo es que ello podría suceder de distinta manera, ya que es posible que la acción intentada prospere en cuanto al acreditado y no así en relación con el garante hipotecario, en el caso de que éste justifique alguna de las excepciones propias de esa especie de obligados, precisamente en razón de que es dable que sus defensas estriben exclusivamente en el derecho real que lo vincula con el bien objeto de la garantía, o bien, que la acción ejecutiva resulte improcedente respecto de él.”.

Tesis Aislada III.1o.C.94 C, emitida por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito en el mes de mayo de 1999, en el Tomo IX, página 1089, de la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, con número de registro en el IUS 193995, cuyo rubro texto señalan lo siguiente:

“VÍA CIVIL SUMARIA HIPOTECARIA. EL DOCUMENTO EN QUE CONSTE UNA HIPOTECA QUE GARANTIZA UNA OBLIGACIÓN MERCANTIL NO REQUIERE CONSIGNARSE EN ESCRITURA PÚBLICA.- La interpretación armónica de los artículos 2519 del Código Civil del Estado de Jalisco, 669 del Código de Procedimientos Civiles para esa entidad, 66, fracciones I y II, de la Ley de Instituciones de Crédito y 326, fracciones II, III y IV, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, permite establecer que para que proceda la vía civil sumaria hipotecaria cuando se

*trate de hacer efectiva la hipoteca relacionada con una obligación de carácter mercantil derivada de ese tipo de contratos, y en especial cuando son a favor de una institución de crédito, no es menester que el documento en que conste el aludido gravamen sea una escritura pública; pues, por un lado, lo que el artículo 669, antes referido, exige al respecto es que conste en escritura debidamente registrada y, por otro lado, los también mencionados artículos 66 y 326, **que son las leyes especiales que rigen el acto jurídico del que es accesorio el de hipoteca, cuyo pago se pretende al través del juicio intentado en la vía civil sumaria hipotecaria,** permiten que dicho acto, aun cuando contenga garantía real hipotecaria, se consigne solamente en contrato privado debidamente ratificado ante el encargado del Registro Público de la Propiedad, corredor público titulado, notario público o Juez de primera instancia en funciones de notario, sin satisfacer más formalidades que las señaladas en la fracción I del citado artículo 66, aplicable a las instituciones de crédito.”. - - - - -*

Tesis Aislada emitida por la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el Tomo CXVI, página 122, de la Quinta Época del Semanario Judicial de la Federación, con número de registro en el IUS 385399, cuyo rubro y texto señalan lo siguiente:

“HIPOTECA, CARACTER ACCESORIO DE LA.- *La hipoteca no es a tal grado autónoma que pueda tener plena y total eficacia independientemente del contrato principal, es decir, aun en el caso de que el acreedor hipotecario no haya cumplido las obligaciones que asumió en el acto jurídico al cual la hipoteca garantiza. A pesar de que dicha garantía real subsista íntegra, en el caso de que se*

*reduzca la obligación garantizada o disminuya la extensión o valor de los bienes hipotecados, su naturaleza es de carácter accesorio, lo que además de estar unánimemente reconocido en la doctrina, se infiere de varios preceptos legales (entre otros los artículos 2903, 2906, 2921, 2927 y 9934 del Código Civil). Por tanto, si la hipoteca se constituyó para garantizar una obligación del tercero, íntimamente ligada con la que asumió la quejosa, y de ejecución condicionada (como en todos los casos de obligaciones recíprocas), al cumplimiento por parte de la misma quejosa, **es claro que la acción hipotecaria no podría ser procedente para cobrar el total del adeudo garantizado con la hipoteca, si estaba acreditado el incumplimiento parcial de la quejosa, que justificaba una compensación, para disminuir la deuda del reo, o una condena condicional de éste.**” .-----*

Tesis Aislada I. 3o. C. 477 C, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito en el mes de Agosto de 1992, en el Tomo X, página 585, de la Octava Época del Semanario Judicial de la Federación, con número de registro en el IUS 800009, aplicable a *contrario sensu*, cuyo rubro y texto señalan lo siguiente: **“MUTUO CON GARANTIA HIPOTECARIA, NO PROCEDE LA CONDENA AL PAGO DE LA TOTALIDAD DEL CREDITO, SINO SOLO DE LAS DISPOSICIONES EFECTUADAS.** De conformidad con la naturaleza de la acción hipotecaria ejercitada, el contrato de hipoteca por su incumplimiento da lugar a que la obligación se cumpla a través del bien inmueble dado en garantía, siendo que en el caso concreto así lo planteó en el documento fundatorio de la acción, motivo por el cual y observándose que se trata de obligaciones o prestaciones

periódicas como lo son el pago de mensualidades para cubrir las amortizaciones del crédito otorgado, no puede considerarse sino que el plazo cumplido es en relación al adeudo, según la liquidación presentada con la demanda inicial y no considerar plazo cumplido el estipulado en el contrato de mutuo, de tal manera que las prestaciones que se vayan generando en su caso con posterioridad a la presentación de la demanda, por la disposición del propio crédito no pueden ser tomadas en consideración para el establecimiento de la condena. **Lo anterior es así, porque el actor optó por el ejercicio de la acción real hipotecaria a través del juicio natural y no por ejercicio de la acción personal o ejecutiva que también le concede el artículo 462 del Código de Procedimientos Civiles, es decir que para el cobro del adeudo derivado de la falta de pago por parte de la demandada principal, según el contenido de su demanda, la actora contó con la posibilidad de ejercitar la vía ejecutiva civil en la que podía demandar la totalidad del pago del crédito otorgado, dándola por vencida anticipadamente y proceder al embargo del bien para hacerlo efectivo hasta el monto del crédito dispuesto y sus accesorios legales, pero al haber optado por la vía especial hipotecaria conforme a su naturaleza, únicamente le asiste el derecho de hacer efectiva la garantía mediante la venta de la cosa gravada, es decir, el remate judicial del bien garante en la medida que cubra el monto adeudado reclamado, entendido éste como las cantidades del crédito otorgado de que dispuso el deudor acreditado conforme a la liquidación efectuada por el actor, sin poder tomarse en consideración las posibles cantidades del propio crédito de que eventualmente pudiera disponer el deudor, toda vez**

que se está frente a una deuda de plazo cumplido (disposiciones periódicas del crédito no pagado), y no frente a un crédito cuyo plazo deba anticiparse al no darse los supuestos de los artículos 1959 y 2907 del Código Civil.”. -----

Por lo que hace al dicho de la parte inconforme en el sentido de que ante dos figuras jurídicas **distintas** (Pagaré e Hipoteca), mismas que a su decir no guardan similitud la una con la otra porque crean obligaciones y derechos distintos la una de la otra, no se converge con el mismo dado que, en la especie, la figura accesoria de la Hipoteca se vincula con la principal del Pagaré, por los motivos antes explicitados y sobre los que se continuará abundando en esta decisión jurisdiccional. Así es que tampoco se comparte la idea de que los Pagaré que originaron el Juicio Ejecutivo Mercantil de marras se refieran a un adeudo distinto derivado de la propia autonomía de tales títulos, a decir de la inconforme, definida en el artículo 170 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, siendo así inexistente la **identidad** entre los citados títulos y el Contrato de Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria. -----

Basamos nuestro raciocinio en el hecho de que la **identidad** que proscribe nuestro criterio fijado sobre el **Doble Cobro**, no tiene que ser absoluta sino connaturalmente igual entre el objeto que impulsa su exacción en ambos casos, lo que la Primera Sala de nuestro Máximo Tribunal ha definido como “**vínculo de la relación causal**”, mismo que no impide, en lo absoluto, la exégesis literal y teleológica del apartado 170 inmediatamente antes correlacionado y **menos aún** el alcance del Principio **Non Bis in Idem** contenido en

el artículo 23 de la Constitución General de la República. Lejos de destruir nuestro razonamiento, lo refuerza la **inexacta** alegación de la apelante en el sentido de que no existe ni el Contrato Privado de Suministro ni mucho menos en el Contrato de Hipoteca, Pagarés que se hayan suscrito por la parte demandada para garantizar el cumplimiento de la obligación contraída en dicha Hipoteca, puesto que los mismos, como se dijo, derivan inexorablemente del Contrato de Suministro, de índole principal, y, como se aprecia en los autos del expediente de origen, es el que, sin duda, motiva el perfeccionamiento del accesorio y/o incidental del Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria. No pasa desapercibido el que la recurrente haya manifestado que en ambos juicios se reclaman **cantidades y fechas de vencimiento distintas**, ya que, lejos de perjudicarla con relación al Doble Cobro en cita, **le beneficia**, puesto que el de índole Mercantil demandó la cantidad de trescientos mil pesos con veinticuatro centavos en Moneda Nacional, monto superior al Hipotecario donde reclama la suma de doscientos noventa mil quinientos sesenta y dos pesos con sesenta centavos en Moneda Nacional, como capital insoluto. Por lo que acontece a la pena convencional de seiscientos mil pesos en Moneda Nacional, no alcanza a destruir al Doble Pago, puesto que al resultar un acto accesorio derivado de otro de la misma categoría (Hipoteca), con **mayoría de razón** resulta improcedente. - - - - -

Con base a la argumentación líneas arriba transcrita, es que consideramos que al ser, como es, factible de reclamar un adeudo derivado de un contrato como el del Suministro que vincula por sólo una de las vías que de el se derivan, en este caso la Ejecutiva

Mercantil y la Hipotecaria, el haberse decidido por accionar la segunda de ellas, de forma insuperable, al menos para el estado actual de las cosas, vedó la procedencia que la apelante reclama en este Toca. Esto porque, como ya se explicó antes, se debe al conformarse, por causa imputable sólo a aquélla, la multicitada figura del Doble Pago. Consolida nuestra conclusión los siguientes criterios, tanto del Poder Judicial de la Federación, como el propio de esta Sala Colegiada: -----

Jurisprudencia 1a./J. 19/2000, esgrimida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el mes de noviembre de 2000, en el Tomo XII, página 299, de la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, con número de registro en el IUS 190898, cuyo rubro y texto señalan lo siguiente:

“TÍTULO DE CRÉDITO OTORGADO EN GARANTÍA. PUEDE DAR LUGAR A QUE SE LE CALIFIQUE DE ABSTRACTO PERO NO ES UN ELEMENTO QUE AFECTE SU AUTONOMÍA. *La vinculación o desvinculación de un título de crédito de la causa que le dio origen, puede dar lugar a que se le califique de causal o abstracto, pero no es un elemento que afecta su autonomía, toda vez que este principio implica la existencia de un derecho originario desvinculado de la posición jurídica de los anteriores tenedores, en la que el tenedor regular de buena fe es inmune a las excepciones personales oponibles a los anteriores poseedores; por su parte, la abstracción no depende de que el título se haya dado en garantía, sino de la existencia o inexistencia de un vínculo con la relación causal, que se presenta cuando se hace mención de la misma en el documento, y esa causa tiene incidencia en la vida del*

título; es decir, la abstracción de un título de crédito significa que éste se desliga del negocio que le dio origen, a menos que la causa de su emisión trascienda a la eficacia del documento, ya sea porque se mencione en el propio texto del título, **o porque su cumplimiento se subordine a la causa**, la cual a su vez queda modificada por la incidencia que ejerza el negocio que le sirva de base, de manera que el tenedor quede sujeto a excepciones ex causa; consecuentemente, la causa por la que se otorgó el documento cambiario es relevante en relación con las excepciones causales oponibles, sin desvirtuar su naturaleza de título de crédito.”-----

Jurisprudencia XIV.2o. J/13, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Cuarto Circuito en el mes de Agosto de 1997, en el Tomo VI, página 513, de la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, con número de registro en el IUS 197918, cuyo cuerpo indica lo siguiente: “**CONTRATO MERCANTIL CON GARANTÍA HIPOTECARIA, CELEBRADO POR UNA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO. VÍA MERCANTIL O HIPOTECARIA OPTATIVA (ARTÍCULO 72 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO)**. Es incorrecto considerar que la vía hipotecaria es improcedente tratándose de una acción fundada en un contrato celebrado por una institución de crédito bajo el argumento de que las operaciones que realiza la citada institución se reputan actos de comercio o de que la codificación mercantil no contempla la vía hipotecaria. **La razón estriba en que si bien es verdad que el contrato de hipoteca no se encuentra regulado por las leyes mercantiles, sino que se rige por disposiciones**

del derecho civil, ello no impide que se pacte como garantía en contratos mercantiles, respecto de los cuales guarda una naturaleza accesoria, ni que la institución de crédito acreedora ejercite la vía hipotecaria para hacerla efectiva, pues así lo autoriza el artículo 72 de la Ley de Instituciones de Crédito, que es el que debe aplicarse en el caso, por tratarse precisamente de un ordenamiento especial que debe prevalecer sobre el general.”- - - -

Asimismo, cobra aplicación el Precedente PA.SC.2a.II.20.011.Civil, emitido por esta Sala Colegiada y cuyo texto es el consiguiente: **“DOBLE COBRO. LO CONSTITUYE EJERCER PARALELAMENTE A LA ACCIÓN HIPOTECARIA, LA ACCIÓN CAMBIARIA DIRECTA, MOTIVADAS POR UN MISMO CONTRATO. (APLICACIÓN DEL PRINCIPIO NON BIS IN IDEM EN MATERIA CIVIL).** Si un contrato de préstamo con garantía hipotecaria se suscribe al mismo tiempo que una serie de títulos de crédito (pagarés), guardando ambas especies de instrumentos identidad en las prestaciones que conforman la obligación, ante su incumplimiento el acreedor deberá de elegir, una sola vía para demandar al deudor, ya sea la hipotecaria o la cambiaria directa; en efecto, resulta contrario al principio non bis in ídem (nadie puede ser juzgado dos veces por la misma conducta) e implica un doble cobro, intentar ya sea simultáneamente o en forma diferida dichas acciones. En tal virtud, la acción hipotecaria es improcedente cuando se demuestra en el juicio la promoción de uno diverso en el cual el objeto del proceso lo constituye la serie de títulos de crédito originada por el mismo contrato. “- - - - -

QUINTO.- Habiendo resultado **infundados** los agravios esgrimidos por “XXXXXXXXXXXX”, Sociedad Anónima de Capital

Variable, representada por su apoderado general para pleitos y cobranzas, Licenciado en Derecho XXXXXXXXXXXX, según se explicó con anterioridad, procede confirmar la sentencia definitiva de fecha veintiuno de marzo de dos mil doce, dictada por la Jueza Primero Civil del Primer Departamento Judicial del Estado, relativa al expediente número 507/2010 concerniente al Juicio Extraordinario Hipotecario promovido por la apelante en contra de XXXXXXXXXXXX.-

Por lo expuesto y fundado, se **Resuelve:** - - - - -

PRIMERO.- Son **infundados** los agravios interpuestos por la apelante “XXXXXXXXXX”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por su apoderado general para pleitos y cobranzas, Licenciado en Derecho XXXXXXXXXXXX, lo que obedece a los motivos señalados líneas arriba de este Toca. En consecuencia: - - -

SEGUNDO.- SE CONFIRMA la sentencia definitiva de fecha veintiuno de marzo de dos mil doce, dictada por la Jueza Primero Civil del Primer Departamento Judicial del Estado, relativa al expediente número 507/2010 concerniente al Juicio Extraordinario Hipotecario promovido por la apelante en contra de XXXXXXXXXXXX.-

TERCERO.- Notifíquese; devuélvase a la Juez de origen los autos originales remitidos a este Tribunal para su revisión, juntamente con una copia certificada de la presente resolución, a fin de que surta los correspondientes efectos legales en orden a su cumplimiento y hecho, archívese este Toca como asunto concluido. Cúmplase. - - - - -

Así, por unanimidad de votos de los Magistrados Primera, Segundo y Tercera de la Sala Colegiada Civil y Familiar del Tribunal Superior de Justicia del estado, Licenciada en Derecho Adda Lucelly Cámara Vallejos, Doctor en Derecho Jorge Rivero Evia y Abogada

Mygdalia A. Rodríguez Arcovedo, respectivamente, lo resolvió dicha Sala, habiendo sido ponente el segundo de los nombrados, en la sesión de fecha seis de marzo del año dos mil trece, en la cual las labores de esta Sala lo permitieron.-----

Firman el Presidente de la propia Sala y Magistradas que la integran, asistidos de la Secretaria de Acuerdos, Licenciada en Derecho Laura Selene Sánchez Chacón, que autoriza y da fe. Lo certifico.