

Cibergestión, 01 de septiembre de 2023.

## **LA INVÁLIDEZ DE LA HIPOTECA CONSTITUIDA SOBRE UN INMUEBLE CUANDO SE DECLARE LA NULIDAD O FALTA DEL TÍTULO DE PROPIEDAD CON BASE EN EL CUAL SE CELEBRÓ EL CONTRATO QUE LA ORIGINÓ EN EL ESTADO DE PUEBLA.**

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN) determinó que el artículo 2947 del Código Civil para el Estado de Puebla vulnera el derecho a la propiedad, al establecer que la hipoteca constituida por el propietario aparente de un inmueble es válida, aun a pesar de que con posterioridad se declare nulo el título de propiedad con base en el cual se constituyó ese gravamen.

Esta decisión emana de un juicio de amparo (Amparo directo en revisión 6289/2022. Ponente: Ministra Ana Margarita Ríos Farjat. Resuelto en sesión de 30 de agosto de 2023, por unanimidad de votos), en el que dos personas reclamaron la inconstitucionalidad del artículo mencionado con motivo de la sentencia que declaró válida la hipoteca bancaria constituida sobre un inmueble de su propiedad por una tercera persona. Dicho inmueble había sido vendido por una persona que se ostentó como representante de los auténticos propietarios, con un poder falso que posteriormente fue declarado nulo, a un tercero de buena fe que para ello celebró un contrato de crédito con garantía hipotecaria con un banco.

Al conocer del asunto, el alto tribunal determinó que, si bien la medida contenida en la normativa impugnada tiene como finalidad constitucional brindar seguridad jurídica a los acreedores de buena fe —en este caso un banco— sobre el adeudo garantizado a través de una hipoteca constituida por una persona, cuyo título de propiedad posteriormente fue declarado nulo o inexistente, y que resulta idónea para tal efecto; lo cierto es que la misma no es necesaria, pues el legislador de Puebla pudo haber previsto una medida que cumpliera con la misma finalidad pero que no afectara tanto el derecho de propiedad de los auténticos propietarios.

Al respecto, la Primera Sala sostuvo que el artículo en cuestión somete el derecho a la propiedad de los dueños auténticos a un gravamen que limita sus derechos a usar, gozar y disponer de dicho bien, lo cual resulta injusto y desproporcionado puesto que: (i) las personas auténticas propietarias no otorgaron su consentimiento para la constitución de dicho gravamen sobre el bien de su propiedad, (ii) la liberación del gravamen depende de que un tercero (el deudor) cumpla con la obligación garantizada con la hipoteca, con lo cual la recuperación plena de sus derechos como propietarios queda ajena a ellos, aunado a que en caso de incumplimiento del deudor pueden llegar a ser privadas completamente de su propiedad.

A juicio de la Sala, el legislador poblano pudo haber previsto medidas alternativas que, sin dejar de brindar al acreedor de buena fe la misma seguridad jurídica que la medida cuestionada, no afectarían gravemente el derecho a la propiedad privada de las personas propietarias auténticas, como pudiera ser la equiparación del supuesto analizado con el previsto en el artículo 2895 del mismo Código Civil, de acuerdo con el cual, ante la extinción del derecho real hipotecado, el deudor debe otorgar una nueva hipoteca a favor y a satisfacción del acreedor. Con ello, se mantendría la seguridad jurídica respecto de los derechos del acreedor, pero sin afectar

los derechos de propiedad de los auténticos propietarios del inmueble.

A partir de estas razones, la Primera Sala concluyó que el precepto normativo es inconstitucional, por lo que ordenó devolver el asunto al Tribunal Colegiado del conocimiento para que emita una nueva resolución sin considerar la aplicación de este en perjuicio de los quejosos.

Por lo anterior consideramos de importancia que revise con el jurídico de la institución bancaria de tu proyecto, si de conformidad con lo antes expuesto se tomen, en su caso, las debidas precauciones en el proceso de formalización de operaciones que puedan caer en el supuesto a que se refiere la presente nota.