

CUARTA SALA EN MATERIA CIVIL DEL HONORABLE
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA EN EL ESTADO.

TOCA NÚMERO: 572/2018.

JUICIO: RESCISIÓN DE CONTRATO DE
COMPRAVENTA Y DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO
CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA.

APELANTE: *****
APODERADA LEGAL DE INSTITUTO DEL FONDO
NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS
TRABAJADORES (INFONAVIT).

PONENTE: MAGISTRADO JOSÉ MONTIEL
RODRÍGUEZ.

En Ciudad Judicial, Puebla, a veintinueve de enero
de dos mil diecinueve.

Vistos para resolver, los autos del toca 572/2018, a
la apelación interpuesta por *****
en su carácter de apoderada legal del Instituto del Fondo
Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
(INFONAVIT), contra la resolución del cuatro de
septiembre de dos mil dieciocho, dictada por el Juez
Quinto Especializado en Materia Civil del distrito judicial
de Puebla, en el expediente número ***/****, relativo al
juicio de rescisión de contrato de compraventa y de
otorgamiento de crédito con constitución de garantía
hipotecaria, promovido por la citada apelante, en contra de
*****; y,

RESULTANDO

Primero. En el expediente ****/****, del índice del
Juzgado Quinto Especializado en Materia Civil del distrito

judicial de Puebla, el cuatro de septiembre de dos mil dieciocho, se dictó este auto:

“...EN CIUDAD JUDICIAL, PUEBLA, A CUATRO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO.

Con el escrito de ***** en su carácter de Apoderado (sic) Legal del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), y copia simple de los documentos que acompañan (sic), toda vez que los originales se ordenan reservar en el secreto del juzgado, fórmese y regístrese el expediente respectivo bajo el número que le corresponde en los libros de Gobierno de este Juzgado y visto su contenido se declara:

PRIMERO: COMPETENCIA.- Con fundamento en el artículo 90 de la Constitución Política de (sic) Estado de Puebla, 39 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, 99 fracción I, 106 y 108 fracción XII de (sic) Código de Procedimientos Civiles para el Estado, esta autoridad es competente para conocer y fallar en primera instancia del presente Juicio.

SEGUNDO: PERSONALIDAD E INTERÉS JURÍDICO.- Con fundamento en los artículos 99 fracciones II y IV, 101, 103 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, el (sic) ocurso cuenta con facultad para accionar la función Jurisdiccional en su carácter de Apoderado (sic) Legal del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT (sic), personalidad que acredita con la copia certificada del Instrumento ***** (sic) **** ***** y ***** numero ***** y ****, de fecha ***** de ***** de ***** *****), así como la necesidad de obtener de la autoridad Judicial la declaración o constitución de un derecho, o la imposición de una condena, ante la violación o desconocimiento del mismo y del cual se dice es objeto.

TERCERO: ADMISIÓN.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 19, 20, 22, 25, 26, 83, 87, 88, 89 y demás relativos aplicables del Código Adjetivo Civil de la Entidad, así como los artículos 4. 20, 22, 23, 60 fracción III de la Ley de Catastro en el Estado, toda vez que **NO** se colman todos y cada uno de los presupuestos procesales establecidos en la Ley, se acuerda lo siguiente: dígame a la promovente que no ha lugar a admitir a trámite su escrito de demanda, en virtud de que del análisis por demás minucioso realizado por esta potestad al libelo que nos ocupa, se advierte fehacientemente que el Poder por el que designan apoderado, es requisito que se inscriba en el Registro Público a que se refiere la Ley Federal de las Entidades, sirviendo de apoyo la Tesis I.9o.T.20 L(10a), de título “ORGANISMOS PUBLICOS DESCENTRALIZADOS. PARA LA VALIDEZ DEL PODER POR EL QUE DESIGNAN APODERADO ES REQUISITO QUE EL TESTIMONIO NOTARIAL SE INSCRIBA EN EL REGISTRO PÚBLICO A QUE

SE REFIERE LA LEY FEDERAL DE LAS ENTIDADES PARAESTATALES”, aprobada por el Noveno Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito y publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta (TA), Décima Época, Libro XX, Tomo 3, mayo de 2013, pagina 2011, El sustentado por el Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Décimo Circuito, al resolver el amparo en revisión 31/acción intentada no es competencia de la materia civil, pues la misma correspond. (sic) Tesis de jurisprudencia ncieros (sic), los cuales se proveyó de aquellos que deberán ver en los juicios las Instituciones Bancarias sean parte o el objeto del juicio tenga como fundamento el cumplimiento de un acto meramente (mercantil, y no de carácter civil como lo plantea el accionante, pora) (sic).Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal en sesión privada del dos de diciembre de dos mil quince. Esta tesis se publicó el viernes veintidós de Enero de dos mil dieciséis, en el semario (sic) judicial de la Federación, y por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes veinticinco de Enero de dos mil dieciséis, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Consecuentemente, se ordena la devolución de todos y cada uno de los documentos fundatorios de la acción para lo cual se señala cualquier día y hora hábil de oficina siempre y cuando las labores de este Juzgado así lo permitan previa constancia y toma de razón que obre en autos de su entrega.

Así mismo y con fundamento en el artículo 46 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se ordena remitir al archivo el presente expediente, como asunto totalmente concluido previas las anotaciones en los libros respectivos, y tomando en consideración que el asunto por su naturaleza no reviste interés histórico ni jurídico, se ordena su destrucción, para la depuración del archivo judicial, en los términos que señale el reglamento que sobre la materia expida el Tribunal Superior de Justicia ...”

Segundo. Inconforme, ***** ***** ***** ,
por su señalada representación, interpuso el recurso de apelación que originó el toca.

CONSIDERANDO

I. De conformidad con los artículos 396 y 397 del Código de Procedimientos Civiles, la sentencia que se pronuncia sólo deberá tomar en consideración los agravios aducidos por la apelante.

II. La apelante expresó agravios en los términos que se desprenden del escrito a cuyo tenor interpuso el recurso, que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertaran, en obvio de repeticiones inútiles.

III. Antes de escribir otra cosa, -y las razones se verán con claridad a medida que se avance en el análisis- conviene traer a cuenta la línea argumentativa que sustenta el sentido del auto impugnado.

1.

El Juez *A Quo* desechó la demanda propuesta por la apelante, bajo esta premisa:

“toda vez que **NO** se colman todos y cada uno de los presupuestos procesales establecidos en la Ley, se acuerda lo siguiente: *dígase a la promovente que no ha lugar a admitir a trámite su escrito de demanda, en virtud de que del análisis por demás minucioso realizado por esta potestad al libelo que nos ocupa, se advierte fehacientemente que el Poder por el que designan apoderado, es requisito que se inscriba en el Registro Público a que se refiere la Ley Federal de las Entidades (...)*”

Según el propio Juez:

El *poder* que acompañó la demandante como apoderada del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), no se encontraba inscrito ante el Registro Público respectivo, requisito que debe cumplirse en términos de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales.

Criterio a que arribó (el Juez) a partir de la tesis de rubro:

“ORGANISMOS PÚBLICOS DESCENTRALIZADOS. PARA LA VALIDEZ DEL PODER POR EL QUE DESIGNAN APODERADO ES REQUISITO QUE EL TESTIMONIO NOTARIAL SE INSCRIBA EN EL

REGISTRO PÚBLICO A QUE SE REFIERE LA LEY FEDERAL DE LAS ENTIDADES PARAESTATALES.”

2.

Contra esto, la apelante como único agravio, en síntesis, refirió:

El Juez Natural desechó su demanda aplicando de forma incorrecta la tesis superada de rubro “ORGANISMOS PÚBLICOS DESCENTRALIZADOS. PARA LA VALIDEZ DEL PODER POR EL QUE DESIGNAN APODERADO ES REQUISITO QUE EL TESTIMONIO NOTARIAL SE INSCRIBA EN EL REGISTRO PÚBLICO A QUE SE REFIERE LA LEY FEDERAL DE LAS ENTIDADES PARAESTATALES”, por considerar que el documento con el que acreditó su personalidad relativo al poder general para pleitos y cobranzas otorgado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), no contiene la certificación de la inscripción ante el Registro Público de Organismos Descentralizados, como lo ordenan los artículos 23 y 25 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales.

Preceptos que refiere no pueden ser aplicados al caso concreto, en razón de que su representada con plena autonomía, está legalmente facultada para desarrollar sus actividades sin sujeción a la Ley Federal de las Entidades Paraestatales y a su reglamento, por existir ordenamientos legales específicos que la regulan, como son la Ley y el Reglamento del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

Entonces, si el *poder notarial* que anexó para justificar su personalidad, reúne los requisitos de los

ordenamientos que regulan a su representada, y del mismo se advierte que *la promovente cuenta con facultades generales y especiales entre las que se encuentran intentar toda clase de procedimientos, debió tener por acreditado ese presupuesto procesal (la personalidad).*

3.

La cuestión a resolver, entonces, es *por qué debe aplicarse la ley especial del INFONAVIT en lo que mira al otorgamiento de poderes, -que no obliga su inscripción ante el Registro Público-, cuando existe una ley general o regla expresa (Ley Federal de las Entidades Paraestatales) que lo regula en cuanto a su funcionamiento, operación, desarrollo y control, y sí exige la inscripción de poderes para surtir efectos contra terceros.*

4.

Para dar respuesta, es preciso comparar las disposiciones que establecen ambas leyes, la *Ley Federal de las Entidades Paraestatales* (general) y la *Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores* (especial), *en lo que concierne a su regulación, y en específico, al otorgamiento de poderes.*

<i>Ley Federal de las Entidades Paraestatales</i>	<i>Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores</i>
<p>"Artículo 5. El Instituto Mexicano del Seguro Social, el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, <i>el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores</i>, el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, el Instituto Nacional de las Mujeres, la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas y los demás organismos de estructura análoga que hubiere, <i>se regirán por sus leyes específicas en cuanto a las estructuras de sus órganos de gobierno y vigilancia, pero en cuanto a su funcionamiento, operación,</i></p>	<p>"Artículo 2o.- <i>Se crea un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, que se denomina "Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", con domicilio en la Ciudad de México.</i></p> <p>"Artículo 6o.- <i>Los órganos del Instituto serán:</i> la Asamblea General, el Consejo de Administración, la Comisión de Vigilancia, el Comité de Auditoría, <i>el Director General</i>, dos Directores Sectoriales, la Comisión de Inconformidades, el Comité de Transparencia y las Comisiones</p>

<p><i>desarrollo y control, en lo que no se oponga a aquellas leyes específicas, se sujetarán a las disposiciones de la presente Ley.”</i></p> <p><i>“Artículo 23.- Para acreditar la personalidad y facultades según el caso, de los miembros del Órgano de Gobierno, del Secretario y Prosecretario de éste, del Director General y de los apoderados generales de los organismos descentralizados, bastará con exhibir una certificación de la inscripción de su nombramiento o mandato en el Registro Público de Organismos Descentralizados”.</i></p> <p><i>“Artículo 25.- En el Registro Público de Organismos Descentralizados deberán inscribirse:</i></p> <p><i>IV. Los poderes generales y sus revocaciones...”</i></p> <p><i>“Artículo 26.- El Registro Público de Organismos Descentralizados podrá expedir certificaciones de las inscripciones y registro a que se refiere el artículo anterior, las que tendrán fe pública”.</i></p>	<p>Consultivas Regionales...”.</p> <p><i>“Artículo 23.- El Director General tendrá las siguientes atribuciones y facultades:</i></p> <p><i>I.- Representar legalmente al Instituto con todas las facultades que corresponden a los mandatarios generales para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos de los tres primeros párrafos del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal. Estas facultades las ejercerá en la forma en que acuerde el Consejo de Administración.</i></p> <p><i>El Director General podrá delegar la representación, incluyendo la facultad expresa para conciliar ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje así como otorgar y revocar poderes generales o especiales.</i></p> <p><i>Las facultades que correspondan al Instituto, en su carácter de organismo fiscal autónomo, de conformidad con el Artículo 30 de esta Ley, se ejercerán por el Director General y el demás personal que expresamente se indique en el Reglamento Interior del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en materia de facultades como organismo fiscal autónomo.”</i></p>
---	--

De este cuadro (que se puso para ilustrar) se observa:

Uno, que la Ley Federal de las Entidades Paraestatales dispone que (entre otros) el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores se rige por sus leyes específicas en cuanto a su estructura de órganos de gobierno y vigilancia, pero en cuanto al funcionamiento, operación, desarrollo y control (en lo que no se oponga a la ley específica) se sujeta a las disposiciones de esa ley.

Y que la personalidad y facultades de los apoderados generales de los organismos descentralizados se acredita con la exhibición de la certificación de la inscripción de su nombramiento o

mandato en el Registro Público de Organismos Descentralizados, y

Dos, el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores es un organismo con personalidad jurídica y patrimonio propio, en la que el Director General como órgano del mismo, tiene facultades para representarlo como mandatario general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, y las especiales que requieran cláusula especial, quien podrá otorgar y revocar poderes generales o especiales.

De lo antes apuntado, debe deducirse que ambas leyes tanto la general como la especial, *no son contradictorias*, es más, la citada Ley Federal de las Entidades Paraestatales, de forma *expresa y excluyente regula al Instituto sólo en cuanto a su organización y estructura*, y además establece como *regla general para la validez de los poderes* que los nombramientos o mandatos, expedidos a favor de los apoderados de los organismos descentralizados, *deben inscribirse en el Registro Público de Organismos Descentralizados.*

Por su parte, la ley especial (del Infonavit) *únicamente dispone que el Director General está facultado para otorgar o revocar poderes generales o especiales, sin que se especifiquen circunstancias, condiciones o requisitos para su validez.* Entonces, si esta ley (la del Instituto) es omisa en cuanto a los requisitos que deben verificarse para la validez de los poderes que emite, debe aplicarse al respecto, *la ley general*, en el sentido, de que *los poderes que otorgue el Director General deben estar inscritos ante el Registro Público respectivo.*

Y más, porque esa disposición de la ley general -*en cuanto a la validez de los poderes que deben estar inscritos ante la autoridad respectiva*- no es una regla de estructura ni de organización, que exima al Instituto de su observancia.

Sin embargo, existe jurisprudencia por contradicción de tesis que aun cuando es en materia laboral, se aplica al caso en cuestión, porque este criterio, considera *que la personalidad de quien comparece a un juicio laboral en representación de un organismo público descentralizado, se encuentra reconocida, con el testimonio notarial que al efecto se le expida, previa comprobación de que quien lo otorga está legalmente autorizado para ello, sin ser necesaria la certificación expedida por el Registro Público de Organismos Descentralizados* (como lo dijo el Juez), lo cual no significa que la certificación expedida no constituya un elemento que sirva para acreditar la personalidad, sino que dicho documento (testimonio notarial) por sí, cuenta con fe pública acorde al artículo 26 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales (antes transcripto).

Y ello se debe a que la inscripción en el referido Registro, tiene como finalidad reducir costos de administración y evitar erogaciones innecesarias de fedatarios públicos, *de ahí que, tanto la certificación respectiva, como el propio poder notarial, sirven como instrumento para acreditar la personalidad en un juicio.*

Al respecto, véase por analogía la jurisprudencia aludida en párrafos que anteceden, número 2a./J.165/2015, sustentada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, emitida en la Gaceta del

Semanario Judicial de la Federación, visible a página mil doscientos cuarenta y cinco, Tomo II, libro veintiséis, de enero de dos mil dieciséis, en materia laboral, con registro digital 2010886, Décima Época, de rubro y texto siguientes:

“ORGANISMOS PÚBLICOS DESCENTRALIZADOS. PARA TENER POR RECONOCIDA LA PERSONALIDAD DE QUIEN COMPARECE AL JUICIO LABORAL EN SU REPRESENTACIÓN, ES SUFICIENTE QUE SE CUMPLA CON EL REQUISITO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 692, FRACCIÓN III, DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO. *Para tener por reconocida la personalidad de quien comparece al juicio laboral en representación de un organismo público descentralizado, es suficiente que se cumpla con el requisito establecido en el artículo 692, fracción III, de la Ley Federal del Trabajo, es decir, que acredite su personalidad, entre otras formas, mediante testimonio notarial, previa comprobación de que quien le otorga el poder está legalmente autorizado para ello.* Se afirma lo anterior, en principio, porque la citada ley no exige algún otro requisito ni permite la supletoriedad de las reglas del derecho común, de acuerdo con su artículo 17, lo que obedece a que el derecho del trabajo es un régimen autónomo e independiente del derecho común y, como tal, se rige bajo sus propias reglas y principios, entre los cuales se encuentra el principio de sencillez. *Lo cual no significa que la certificación expedida por el Registro Público de Organismos Descentralizados, respecto de la inscripción de los poderes otorgados por los directores generales de dichas entidades, no constituya un elemento que pueda servir para acreditar la personalidad de quien comparece en representación de un organismo público descentralizado, ya que dicho documento tiene fe pública* acorde con el artículo 26 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales; *y ello se debe a que la inscripción en el referido Registro tiene como finalidad reducir costos de administración para evitar erogaciones innecesarias de fedatarios públicos, de ahí que, tanto la certificación correspondiente, como el propio poder notarial, pueden servir como instrumento para acreditar la personalidad dentro del juicio laboral.*”

Por tanto, si en el caso, el organismo demandante, Infonavit, concurrió a través de su apoderada legal para pleitos y cobranzas, ***** ***** ***** , quien anexó para justificar su personalidad copia certificada del

Circuito, en el Semanario Judicial de la Federación, visible a páginas ciento veintisiete, Tomo VIII, del mes de diciembre de mil novecientos noventa y uno, con registro digital 220972, de la Octava Época, del siguiente tenor:

“PERSONERIA DEL APODERADO DE UN COMERCIANTE, SE ACREDITA CON UN PODER GENERAL, AUNQUE NO ESTE INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO. *El poder general para pleitos y cobranzas otorgado por una sociedad mercantil conforme a la ley aplicable, pero no inscrito en el Registro Público de Comercio, es suficiente para acreditar la personería del apoderado dentro de un juicio*, toda vez que, si bien es cierto que en los artículos 16, fracción II, y 21, fracción VII, del Código de Comercio, se establece la obligación de inscribir esos documentos y que el artículo 26 del mismo ordenamiento establece que los documentos que deben inscribirse en el citado Registro Público y no se inscriban sólo producen efectos entre quienes los otorguen, pero no pueden producir perjuicios a terceros, los cuales sí podrán aprovecharlos en lo que les fueron favorables, también es cierto que el Registro Público de Comercio tiene como finalidad directa y primordial, dar publicidad a los principales actos jurídicos y económicos de los comerciantes, con el objeto de que los terceros que entren en relación con ellos, queden en aptitud de enterarse, por medios auténticos, del estado que guardan aquéllos en el ejercicio de su actividad profesional, para que no sufran ningún perjuicio originado por la falta de ese conocimiento, en los actos que celebren con tales comerciantes, *lo que pone de manifiesto que la inscripción registral no es un elemento constitutivo o de validez en los actos que se trate*; y esto permite colegir que, si por otros medios legales queda satisfecho el fin que se persigue con las disposiciones en comento, *la exigencia de la inscripción no es indispensable para que el poder surta efectos frente a las demás personas que intervengan en el juicio, porque el poder general para pleitos y cobranzas no inscrito, cumple con exceso la finalidad perseguida con las inscripciones registrales, cuando se presenta para acreditar la personería del mandatario dentro de una controversia jurisdiccional, en razón de que, por ese medio, se pone en pleno conocimiento de los interesados la existencia y contenido total del acto jurídico en el que no intervinieron, dejándolos en aptitud de impugnarlo si contiene alguna omisión o vicio, sin ocasionarles ningún perjuicio por la falta de inscripción*”.

Luego, el Juez no debió desechar la demanda en razón de que el documento que el actor exhibió para

acreditar la personalidad, carece de la certificación respectiva ante el Registro Público *(cuando ese requisito resulta innecesario, en virtud de que el poder notarial por sí, es un elemento que acredita la personalidad, por merecer fe pública)*, soslayando si se satisfacían el resto de los presupuestos procesales del juicio, su actuar lo coloca, en el **supuesto previsto en el artículo 400 fracción II del código de procedimientos civiles del Estado**, que determina:

“Artículo 400.- Son aplicables a la sentencia de segunda instancia, las siguientes disposiciones:

(...)

II. Si el Tribunal de apelación concluye que el juzgador de primera instancia no resolvió el fondo, sin existir ninguna causa legal para ello, declarará la insubsistencia de la resolución apelada y enviará lo actuado al juez de origen para que dicte La sentencia que conforme a derecho corresponda, y

(...)”

En esa razón, la Sala, con apoyo en el artículo último invocado, decide dejar insubsistente la resolución apelada, enviando lo actuado al Juez de Origen, para que en términos de lo previsto por los artículos 202, 203 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se pronuncie respecto a la admisión o desechamiento de la demanda presentada por la referida ***** ***** ***** , en representación del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores, con la salvedad de que no podrá decidir su no admisión por falta del presupuesto procesal de la personalidad de la parte actora.

Por lo expuesto y fundado:

Primero. Se deja insubsistente el auto apelado de fecha cuatro de septiembre de dos mil dieciocho, dictado por el Juez Quinto Especializado en Materia Civil, del distrito judicial de Puebla, en el expediente número ****/****, para los efectos precisados en la parte considerativa de esta resolución.

Segundo: En su oportunidad, con testimonio de esta determinación, devuélvanse los autos al Juzgado de origen y archívese el asunto como totalmente concluido.

Notifíquese a las partes como corresponda.

Así por unanimidad de votos, lo resolvieron los Magistrados **Jared A. Soriano Hernández, José Montiel Rodríguez y Elier Martínez Ayuso**, que integran la Cuarta Sala en Materia Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Puebla, siendo ponente el segundo de los nombrados y firman ante el secretario de acuerdos **Adolfo Hernández Martínez**, que autoriza y da fe.