

D.C. 364/2025

y 403 del Código de Procedimientos Civiles, este Tribunal de Alzada, resuelve lo siguiente:

La actora se queja que le causa perjuicio que el juez haya determinado que la acción resultó improcedente por no tener legitimación en la causa; dado que la propiedad la adquirió mediante un convenio de divorcio; y tal convenio no se ha ejecutado. Lo que en concepto de la apelante no es necesario, es decir que el convenio se eleve a escritura pública ante notario, por lo que su legitimación la acredita con la exhibición del convenio celebrado ante un juez familiar. Y que por analogía se debe aplicar la jurisprudencia: "REMATE JUDICIAL LA ESCRITURA PÚBLICA DE ADJUDICACION NO CONSTITUYE UN REQUISITO PREVIO PARA QUE SE PONGA AL ADJUDICATARIO EN POSESIÓN DEL INMUEBLE..."

Como preámbulo debe decirse que la actora intenta la acción de extinción de la hipoteca respecto de un inmueble que tiene en su posesión.

Narra en sus hechos que el inmueble lo compró en el año dos mil tres el señor *****

 , con un crédito hipotecario que le otorgó *****

Que el doce de enero del dos mil diecisiete ante el juez familiar el señor *****
 ***** y la actora celebraron un convenio judicial que fue aprobado por el juez, otorgándole el carácter de sentencia definitiva. Acordando que el inmueble materia del crédito quedaría en exclusiva propiedad de la actora.

Que el señor *****
 ***** , se comprometió al pagar el crédito y una vez terminado, se obligó a liberarlo a favor



D.C. 364/2025

de la actora, que incluso se obligó a otorgarle un poder amplio sobre el bien, lo que no hizo.

Que ya se liquidó en su totalidad el crédito, pero no le ha sido posible liberar la hipoteca, ya que el señor ***** falleció dos meses después de haber liquidado la hipoteca.

Que no tiene los comprobantes de los pagos.

Que el banco no le ha reconocido su carácter de causahabiente.

Que el banco le señaló que solo el acreditado es quien puede hacer el trámite o su sucesión.

Ahora, debe decirse que resulta infundada la alegación de la apelante de que con la sola presentación del convenio judicial en el que la demandada aduce recibió en propiedad de su ex esposo el señor ***** , el inmueble materia del juicio, celebrado ante el Juez Tercero de lo Familiar de esta Ciudad, bajo el expediente ***** , sea suficiente para para acreditar su legitimación en la causa, a fin de reclamar los derechos que del convenio derivan.

Ello es así, puesto que para exigir la cancelación de la hipoteca constituida sobre un inmueble que fue cedido mediante un convenio, es necesario solicitar su ejecución, a fin de declarar la cesión de derechos que se realizó entre ellos, en virtud que ese convenio surtió efectos entre los celebrantes y no con la Institución bancaria ahora demandada. Lo que se logra mediante la obtención de la resolución judicial que así lo declare.

A efecto de que la señora ***** , tenga por reconocida su calidad de propietaria con el convenio que exhibe, aún y



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

D.C. 364/2025

Lo anterior se sostiene, sostuvo la Primera Sala, pues si las partes no tuvieran duda en satisfacer la totalidad de sus derechos, no habría razón alguna por la que negociaran, mediante concesiones y sacrificios recíprocos, un descuento sobre ellos. En consecuencia, ese Alto Tribunal afirmó que ante la ausencia de la incertidumbre en el derecho, no puede haber materia para la transacción.

Conforme al panorama legal destacado, resulta jurídicamente dable sostener que, en el caso, lo que celebró la hoy quejosa con su fallecido ex esposo ante el Juez Tercero de lo Familiar de la Ciudad de México fue un contrato de transacción, a través del cual manifestaron su voluntad de dar por terminada la controversia del orden familiar surgida entre esas personas, concretamente lo relativo a la disolución del vínculo matrimonial que había entre ellos, estableciendo la forma y términos en que tal conflicto quedaría resuelto.

Ahora bien, como lo informan las constancias que integran el juicio hipotecario de origen, las cuales adquieren valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto en los artículos 197 y 202 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria a la Ley de

D.C. 364/2025

Amparo, los entonces litigantes en la controversia del orden familiar número número ***** (9), del índice del Juzgado Tercero de lo Familiar de la Ciudad de México, llevaron a cabo un contrato de transacción en el que, en lo que a este asunto interesa, se acordó que la propiedad del inmueble ubicado en ***** ***** ** ** ***** *****

** ***** ***** ** *****

***** ** ***** **

***** ***** ** ***** (10), quedaba exclusivamente

para la hoy quejosa, ***** ***** ***** ** (1).

Es preciso destacar que aun cuando en el aludido contrato de transacción no se precisó expresamente, la propiedad del bien raíz de que se habla pertenecía originalmente al fallecido ex esposo de la hoy quejosa,

***** ***** ***** ***** (5), quien se la

transfirió a la mencionada impetrante, lo que trajo consigo que se configurara con dicho acto, una donación a favor de la solicitante del amparo.

Se asevera lo anterior, pues como lo establece el artículo 2332 del Código Civil para la Ciudad de México, la donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes.

D.C. 364/2025

Tales manifestaciones deben ser igualmente **desestimadas**, dado que la quejosa no combate la condena al pago de costas por vicios propios, sino que la supuesta ilegalidad de tal sanción la hace depender de que fuesen fundados el resto de los conceptos de violación que expuso a efecto de tratar de demostrar la supuesta inconstitucionalidad de la sentencia reclamada en cuanto al fondo del asunto.

En ese sentido, en virtud de que estos últimos argumentos de disenso fueron desestimados, entonces, no se acredita que la condena al pago de costas en ambas instancias que se decretó en contra de la quejosa resulte contraria a la Constitución Federal.

Atento a lo antes razonado, al resultar **jurídicamente ineficaces** los conceptos de violación planteados por la quejosa, lo procedente es **negarle el amparo** y protección de la Justicia Federal que solicitó.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo, además, en los artículos 103, fracción I, y 107, fracciones I, III, III, inciso a), y VI, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 75, 76, 79, 170, 172 y 174 de la Ley de Amparo;



D.C. 364/2025

4	Nombre de una persona moral (parte demandada, hoy tercera interesada.)	Confidencial.	Artículo 115 de la LGTAIP
5	Nombre de una persona física (causahabiente de la parte actora.)	Confidencial.	Artículo 115 de la LGTAIP
6	Número de expediente del recurso de queja interpuesto por la parte actora, hoy quejosa, en el juicio de origen.	Confidencial.	Artículo 115 de la LGTAIP
7	Número de expediente de amparo (precedente).	Confidencial.	Artículo 115 de la LGTAIP
8	Nombre de una persona física (apoderado de la parte demandada, hoy tercera interesada.)	Confidencial.	Artículo 115 de la LGTAIP
9	Número de juicio de divorcio.	Confidencial.	Artículo 115 de la LGTAIP
10	Domicilio	Confidencial.	Artículo 115 de la LGTAIP

En términos de lo previsto en el artículo 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en esos supuestos normativos.



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

EVIDENCIA CRIPTOGRÁFICA - TRANSACCIÓN

Archivo Firmado:

127050301_0080000038629736007.p7m

Autoridad Certificadora:

Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal

Firmante(s): 4

FIRMANTE			
Nombre:	ESTHER DESSIRE RIVERA FLORES	Validez:	BIEN Vigente
FIRMA			
No Serie:	70.6a.66.20.63.6a.66.32.00.00.00.00.00.00.00.00.00.00.7c.1e	Revocación:	Bien No revocado
Fecha (UTC/ CDMX)	29/09/25 19:30:27 - 29/09/25 13:30:27	Status:	Bien Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256		
Cadena de firma:	67 27 56 f0 31 82 d5 7c 73 e8 9e 86 1e 6a e2 9f 8f c8 f6 46 2f 7b a4 b2 c7 a7 90 2a f1 27 c8 2b fd 13 68 a4 1d 50 a2 03 71 72 85 51 1e f6 20 b2 8c 35 a7 4c 05 94 fe 68 ee 39 52 23 86 06 ef 97 b4 52 1b 33 19 a8 4f 28 b7 85 2c d6 d4 71 a9 06 bc 38 ea 6c 4b 8d f8 19 a5 c3 0f db f8 04 1b 33 6d 08 8a 64 01 b9 6c 59 af 2a e3 c1 96 dd 31 df 94 18 0b 8b 42 b2 2c 43 fa 0f 11 e7 6e ff 8c 3e 4e 5a 66 d4 5e 3b d7 8a c9 1d 56 25 6b 5b df 31 7b f9 b9 ed ae 01 de dc d6 c7 b1 33 9a 10 a0 95 f1 09 ab 75 bb 4a 20 17 a1 cf ce 47 ec 08 0d 6b f6 16 36 4c a8 60 da ca 4d 19 c8 6f ea e4 e6 6b 3e 20 dc 66 25 15 29 f0 e4 b5 8a e9 f7 e5 8b 2d cf 42 ee da da 0c 96 91 2e 0f 51 84 c0 c8 40 f6 61 00 2c d8 4b 78 49 b5 cd 51 3e 2d 93 ee f4 73 50 8d 90 1b eb 22 d0 18 32 e2 7c 6e 0c c8 c2 d5		
OCSP			
Fecha: (UTC/ CDMX)	29/09/25 19:30:27 - 29/09/25 13:30:27		
Nombre del respondedor:	Servicio OCSP ACI del Consejo de la Judicatura Federal		
Emisor del respondedor:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal		
Número de serie:	70.6a.66.20.63.6a.66.32.00.00.00.00.00.00.00.00.00.00.7c.1e		
TSP			
Fecha : (UTC/ CDMX)	29/09/25 19:30:27 - 29/09/25 13:30:27		
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal		
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal		
Identificador de la respuesta TSP:	58603944		
Datos estampillados:	rWjXp3cRiJOf1QPPb+hDgONcJJo=		



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

FIRMANTE				
Nombre:	MA. LUZ SILVA SANTILLÁN	Validez:	BIEN	Vigente
FIRMA				
No Serie:	70.6a.66.20.63.6a.66.32.00.00.00.00.00.00.00.00.01.2e.24	Revocación:	Bien	No revocado
Fecha (UTC/ CDMX)	29/09/25 21:10:37 - 29/09/25 15:10:37	Status:	Bien	Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	4f 22 77 12 d5 79 08 f3 a8 15 f5 a5 05 9f 89 5f 38 a1 9d d0 d0 be d4 97 01 75 c0 52 cc ea 24 77 20 dc 61 72 78 36 f1 d8 6d e8 39 6f 27 3c 2b db 46 c7 8d 71 9c 5e e0 63 34 22 3b e0 50 e9 89 1e 1b f8 f6 7b d3 46 3f 20 db 14 75 89 db ee 74 80 b9 7a 37 59 de bd 03 41 1a d1 a2 e8 20 d9 0b 73 e9 48 b5 ca f8 64 e0 17 d0 f5 01 f7 12 f2 c7 c3 4a a1 42 5b 91 b0 b7 f9 9d 44 43 6b bd d2 d6 93 25 91 a9 43 df 37 79 1a a4 a4 7c fd c7 c2 00 b0 2c d4 15 a2 05 43 80 a5 ce f8 1e a1 02 74 52 54 01 52 7b 64 5f 33 03 97 49 21 1f c8 f0 96 41 1f 6f ae 11 c6 e1 05 12 11 49 2e 49 22 bf 86 d8 88 7c 89 f1 c9 4a 4c 50 a1 c6 ba 18 8f 90 3e e7 7e 0c 0d 24 ea 09 27 e2 4d 0d 9e c7 5c 93 a6 04 59 db 6c 0c 59 73 12 a2 d3 4e 9c b9 56 23 5c 5c 69 c1 2f d7 12 50 ad 13 32 58 75 fb e6 41 e4 7e 40			
OCSP				
Fecha: (UTC/ CDMX)	29/09/25 21:10:37 - 29/09/25 15:10:37			
Nombre del respondedor:	Servicio OCSP ACI del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del respondedor:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Número de serie:	70.6a.66.20.63.6a.66.32.00.00.00.00.00.00.00.00.01.2e.24			
TSP				
Fecha : (UTC/ CDMX)	29/09/25 21:10:38 - 29/09/25 15:10:38			
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Identificador de la respuesta TSP:	58731153			
Datos estampillados:	LldpovE2rJbdaW0imulbfdykTxg=			



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

FIRMANTE				
Nombre:	JUAN JAIME GONZALEZ VARAS	Validez:	BIEN	Vigente
FIRMA				
No Serie:	70.6a.66.20.63.6a.66.33.00.00.00.00.00.00.00.00.16.d1	Revocación:	Bien	No revocado
Fecha (UTC/ CDMX)	29/09/25 21:35:08 - 29/09/25 15:35:08	Status:	Bien	Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	96 5f 80 f7 63 5f 2b 84 a1 16 e2 76 44 31 83 e3 7b c0 c9 f4 7e b1 3a d7 18 e3 94 9d cd 46 a1 2a 14 1a 21 e8 1b f7 43 22 f3 b1 03 cd 13 71 d0 f4 4b 77 3d e5 4f d8 12 5a e1 3e 1c 93 aa fc a4 81 d4 97 b4 3a a7 e5 62 48 cd 5b e2 95 8d 0f de 2e ee fb b5 fb 56 c4 9e 8e ed a1 37 72 a5 f3 3e 36 1a b2 29 dc c7 da b8 99 0d 03 c5 e5 17 e6 8a bd 84 ab e2 c9 dd 78 51 4c 47 55 a0 c4 30 2f 3e e0 b3 a0 bc d7 bd eb 00 2b d2 eb f1 6d 25 39 87 85 31 d3 1a bf 73 2e 16 29 88 7e 1c f9 14 f3 30 10 93 be d5 20 0a fc 03 c6 80 49 cf dc 73 34 b4 9e 87 f8 04 8a d8 cd d7 3b c0 9e cb 48 10 ce b1 12 f9 5c 1f af 80 36 34 e6 32 90 58 95 02 7d a7 e6 45 68 1f 9e 74 61 cc 05 ef 6e 39 9e 27 23 98 8f 5f 2a 09 fe 58 8b e9 57 cc e7 ac e7 82 83 8c 59 4e 7f a6 77 6b c0 93 4e 0a ab 3a 51 d3 75 5a e8 d7 dc 6a 90 84 8b 70 90 ab 0f 56 ba ba 15 ae ab 85 13 25 ce fe 4c b3 b1 dc 8a 9d 80 ba 01 54 08 ee f9 38 49 37 dc ec 85 5b 8d 65 9d 3e f5 8a 2c 7d 88 d9 c9 76 8e 69 cf d3 3a 99 94 b0 3a 50 de 23 00 f8 ee a5 ea 6e d6 72 77 97 92 85 7f 89 a7 fc 92 78 4e 78 fe af 44 a3 98 f8 b1 48 8a af ea ea 61 88 a2 3b 47 74 05 80 cb 2e cc 46 54 dc 35 c3 96 6e 92 b6 72 9f 12 70 f1 da 15 6a 51 83 f2			
OCSP				
Fecha: (UTC/ CDMX)	29/09/25 21:35:08 - 29/09/25 15:35:08			
Nombre del respondedor:	Servicio OCSP ACI del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del respondedor:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Número de serie:	70.6a.66.20.63.6a.66.33.00.00.00.00.00.00.00.00.16.d1			
TSP				
Fecha : (UTC/ CDMX)	29/09/25 21:35:08 - 29/09/25 15:35:08			
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Identificador de la respuesta TSP:	58757130			
Datos estampillados:	/f7ZKHqZllrecFd6W++rZBBWF4=			



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

FIRMANTE				
Nombre:	Jesús Julio Hinojosa Cerón	Validez:	BIEN	Vigente
FIRMA				
No Serie:	70.6a.66.20.63.6a.66.32.00.00.00.00.00.00.00.00.00.00.26.3d	Revocación:	Bien	No revocado
Fecha (UTC/ CDMX)	29/09/25 21:54:20 - 29/09/25 15:54:20	Status:	Bien	Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	32 99 ba f8 df 73 9e 9a 1b d1 f0 88 16 b7 09 06 b6 4a ac 9c b0 16 e1 5a 19 de b3 8b 95 60 51 bd 41 d6 20 71 8e 0f 46 b4 ee d6 cc 5e 66 eb b6 50 43 ea 70 59 df 13 f8 e4 d0 7d 0e 99 32 08 6b 32 45 94 50 c2 5c d2 42 98 f5 88 d2 18 fe 28 1e a7 ef 99 3b b9 38 e2 55 85 b5 ef 67 a0 0d 30 77 f9 2b 4c e5 4c 62 c1 4e 6a ec 82 5f 8e 78 ff 83 e3 ed a7 a0 6e 07 36 71 d4 f0 8a da 91 e0 59 78 b9 93 d1 ec e2 dc db 27 58 ec 7b 43 09 9d e0 72 cd aa 42 c4 dc f0 c2 2b 84 39 29 75 a7 d7 6a 2c 78 12 26 2f 10 9b 44 bd dd b5 8f 45 bb b3 16 63 62 fa 53 48 e3 a1 eb 1a 56 cf d3 cc 01 08 9b 14 4e 92 2b 39 42 ef 2e 1c a6 16 2b fb a4 fe 6e a6 5f 51 70 8d ff 96 35 6c a2 26 60 2b 64 02 66 d9 50 b6 2b 30 9d 01 ee 61 92 68 74 d4 a2 88 c1 9d 30 fb bb 76 5c 32 fb 65 e6 82 88 47 b4 c4 92 b8 e3			
OCSP				
Fecha: (UTC/ CDMX)	29/09/25 21:54:21 - 29/09/25 15:54:21			
Nombre del respondedor:	Servicio OCSP ACI del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del respondedor:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Número de serie:	70.6a.66.20.63.6a.66.32.00.00.00.00.00.00.00.00.00.26.3d			
TSP				
Fecha : (UTC/ CDMX)	29/09/25 21:54:21 - 29/09/25 15:54:21			
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal			
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal			
Identificador de la respuesta TSP:	58775806			
Datos estampillados:	S1Tw7uagcg/Hw51CKq4qdViqUXQ=			

El licenciado(a) Esther Dessire Rivera Flores, hago constar y certifico que en términos de lo previsto en los artículos 8, 13, 14, 18 y demás conducentes en lo relativo de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado. Conste.

PJF - Versión Pública