

Localiza el voto [Datos de identificación]	
<i>Tipo de Voto</i>	Particular
<i>Órgano</i>	<i>Décimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito</i>
<i>Tipo de Asunto</i>	Amparo Directo
<i>Número</i>	364/2025
<i>Discusión</i>	<i>Video de la sesión: [Click aquí] Minuto: 42:57</i>
<i>Sistematización</i>	Procesal <i>Legitimación en la causa. Cancelación de hipoteca pagada.</i>
Link al voto contenido en la sentencia (página 31)	

VOTO PARTICULAR QUE FORMULA EL MAGISTRADO JUAN JAIME GONZÁLEZ VARAS EN EL AMPARO DIRECTO 364/2025

En sesión de doce de septiembre de dos mil veinticinco el Décimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito resolvió por mayoría negar el amparo directo D.C. 364/2025 promovido contra la sentencia de veintiséis de febrero de dos mil veinticinco dictada por la Novena Sala Civil en el toca 38/2025/2.

I. Planteamiento del problema en la sentencia

El caso tiene su origen en un crédito hipotecario otorgado en dos mil tres para adquirir una vivienda. El inmueble quedó a nombre del entonces esposo de la quejosa. Años después, en dos mil diecisiete, durante el proceso de divorcio, ambas partes celebraron un convenio ante un juez familiar. En ese convenio se acordó que la propiedad de la casa quedaría en favor de la señora, con la condición de que, una vez pagado el crédito, el inmueble se liberaría de la hipoteca. El convenio fue aprobado judicialmente y elevado a la categoría de cosa juzgada.

Según se asentó en el proceso, el crédito presuntamente fue liquidado y, poco después, el deudor original falleció. Al intentar cancelar la hipoteca, la señora se encontró con la negativa de la institución bancaria, que le argumentó que no estaba legitimada para solicitarlo, pues no era la acreditada ni su sucesión.

En el juicio de origen y la apelación se confirmó ese criterio, sosteniendo que antes se debía ejecutar el convenio en la vía correspondiente para formalizar la cesión de derechos y así poder accionar la cancelación de la hipoteca. Con esa base se declaró improcedente la demanda y, posteriormente, se confirmó la improcedencia en apelación, lo que dio lugar al amparo ahora resuelto.

II. Razones de disenso

Disentí de la conclusión de negar el amparo. El núcleo del problema no reside en la transmisión registral de la propiedad, sino en la legitimación procesal para reclamar la cancelación de una hipoteca cuya obligación principal se afirma extinguida. La quejosa compareció con un convenio aprobado judicialmente que, en los términos de la ley civil y de la jurisprudencia citada en la propia ejecutoria, tiene la fuerza de una sentencia y produce efectos de cosa juzgada.

La transacción judicial, en cuanto figura jurídica, no puede reducirse a un acuerdo pendiente de ejecución. Se trata de un acto jurisdiccional con eficacia plena, que reconoció en favor de la señora la adjudicación del inmueble y la facultad de exigir su liberación una vez cumplido el crédito. El interés que la habilita no proviene de la inscripción registral de la transmisión, sino del título judicial que la coloca como destinataria directa de la adjudicación y que la faculta para reclamar la **depuración registral** de un gravamen accesorio ya sin causa.

La cancelación de una hipoteca, en este caso, tiene como finalidad armonizar el registro con la realidad jurídica. La accesoriedad del derecho real de garantía impone que, extinguida la deuda, desaparezca también la carga que pesaba sobre el inmueble. Supeditar la acción (**de petición de cancelación**) a la ejecución previa del convenio implica desplazar el debate a un terreno formal que no resuelve la cuestión de fondo y priva de eficacia a la transacción aprobada, que la ley reconoce con valor equivalente al de una sentencia firme.

La Sala de apelación encuadró la adjudicación como una donación y, desde esa óptica, exigió escritura pública e inscripción para efectos frente a terceros. Aun si se admitiera esa calificación, lo que aquí se decide no es la validez registral del derecho transmitido, sino la aptitud procesal para pedir la cancelación de un gravamen cuyo fundamento se afirma inexistente. Esa distinción es crucial porque la oponibilidad erga omnes del derecho de propiedad es un problema distinto al de la legitimación para instar la liberación de una carga. La quejosa tiene un título judicial suficiente para promover la acción y corresponde al órgano jurisdiccional valorar, en el fondo, si efectivamente la obligación garantizada quedó extinguida.

La decisión mayoritaria traslada a la puerta de entrada procesal una discusión que pertenece al examen de mérito. Ello genera un vacío de tutela porque impide el estudio de fondo de una pretensión que, de prosperar, no crearía una situación jurídica nueva ni afectaría a terceros, sino que únicamente reflejaría en el registro el estado actual de un inmueble liberado de su hipoteca.

Por estas razones emití mi voto en contra de la sentencia. A mi juicio el amparo debió concederse para reconocer la legitimación de la quejosa y ordenar a la autoridad responsable entrar al estudio de fondo sobre la cancelación del gravamen. La transacción judicial reconocida como cosa juzgada constituye un título suficiente y eficaz que no puede desatenderse sin debilitar la fuerza vinculante de los actos jurisdiccionales.

MAGISTRADO JUAN JAIME GONZÁLEZ VARAS