

Toca Civil.213/2020-8  
Exp. Num. 299/19-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**Cuernavaca, Morelos; a veinticinco de febrero de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** para resolver los autos del Toca civil **213/2020-8**, formado con motivo del recurso de **apelación** interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia definitiva del treinta de enero de dos mil veinte, dictada por la Juez Octavo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en el expediente civil **299/19-2**, relativo al juicio especial hipotecario, promovido por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***; y

## **R E S U L T A N D O**

**1.-** En la fecha antes precisada, la A quo dictó la sentencia que concluyó con los resolutivos siguientes:

*“... **PRIMERO.-** Este Juzgado ha sido competente para conocer y resolver el presente asunto, y la vía elegida ha sido la correcta.-*

***SEGUNDO.-** Se declara que ha operado la prescripción negativa de la acción especial hipotecaria derivada del contrato de crédito y constitución de garantía hipotecaria base de la acción; y por tanto extinguido el derecho de la actora **\*\*\*\*\***, para hacer exigible el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el mismo a cargo de **\*\*\*\*\***.-*

Toca Civil.213/2020-8  
Exp. Num. 299/19-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**TERCERO.-** *Se absuelve al demandado \*\*\*\*\* , de todas y cada una de las pretensiones que le fueron reclamadas en este juicio.-*

**CUARTO.-** *Se condena a la actora al pago de los gastos y costas que se originen en la presente instancia.*

**NOTIFÍQUESE  
PERSONALMENTE...”.**

2.- En desacuerdo con el fallo anterior, la actora interpuso recurso de apelación, el cual se substanció en forma legal y ahora se resuelve al tenor de los siguientes:

## **CONSIDERANDOS**

**I.- Competencia.** Esta Primera Sala del Primer Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado es competente para conocer y resolver el presente recurso, en términos de los numerales 86, 89, 91 y 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado; en relación con los artículos 37, 41, 44 fracción I y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

**II.- Relatoría procesal.** Para la mejor comprensión de este asunto, de manera preliminar al estudio de los agravios hechos valer por la apelante, los cuales aparecen glosados a fojas \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* de este toca civil, se efectúa la

Toca Civil.213/2020-8  
Exp. Num. 299/19-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

reseña siguiente:

El cuatro de julio de dos mil diecinueve, \*\*\*\*\* demandó de \*\*\*\*\* , las pretensiones siguientes:

**A)** El pago de la cantidad líquida equivalente a las \*\*\*\*\* el salario mínimo mensual, por concepto de capital vencido, tal como se establece en la cláusula sexta del contrato de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, contenido en el contrato privado de \*\*\*\*\* , celebrado con el \*\*\*\*\* como acreedor y el demandado como deudor.

**B)** El pago de intereses moratorios a razón del nueve por ciento anual, respecto de las mensualidades vencidas.

**C)** El pago de gastos y costas del juicio.

El diecinueve de septiembre de dos mil diecinueve, el demandado contestó la demanda incoada en su contra e hizo valer las defensas y excepciones siguientes: Falta de acción o *sine actione agis*; improcedencia de la vía y de la acción por estar prescrita en términos del artículo 2375 del Código Civil en vigor en el estado, debido a que el contrato data del seis de septiembre de mil

Toca Civil.213/2020-8  
Exp. Num. 299/19-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

novecientos noventa y seis y nunca pagó una mensualidad del crédito, por lo que incurrió en mora en noviembre de la misma anualidad; obscuridad de la demanda; falta de personalidad de la actora; falta de legitimación *ad procesum* y *ad causam* de la actora.

Con fecha treinta de enero de dos mil veinte, la juez de primera instancia dictó la resolución definitiva alzada. En tal fallo, la A quo determinó que en el asunto de origen operó la prescripción negativa en favor del demandado, por lo que lo absolvió de todas y cada una de las pretensiones que le fueron reclamadas por la actora y condenó a ésta al pago de gastos y costas del juicio.

**III.- Resumen de los agravios.** En su escrito de agravios, la apelante fundamentalmente expuso:

a) En el considerando IV, en relación directa con el los resolutivos segundo y tercero, la A quo aplicó inexactamente los numerales 1223, 1224, 1478 y 2375 del Código Civil en vigor en el estado.

Lo anterior, según la disidente, dado que en términos de la cláusula décima tercera del contrato base de la acción, el \*\*\*\*\* podía dar por vencido anticipadamente el plazo del contrato, sin

Toca Civil.213/2020-8  
Exp. Num. 299/19-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

necesidad de declaración judicial previa. Por tanto, asevera la apelante, era optativo para ella ejercitar alguna acción judicial, dado que puede dar por vencido anticipadamente el plazo del contrato de manera unilateral, desde el momento en que se haya verificado el incumplimiento del contrato o se haya actualizado alguna de las causales pactadas en el mismo, sin necesidad de que medie declaración judicial.

La apelante apoya su disenso en la tesis de rubro “PACTO COMISORIO EXPRESO. OPERA DE PLENO DERECHO, SIN QUE SEA NECESARIO QUE LA AUTORIDAD JUDICIAL DETERMINE LA PROCEDENCIA O IMPROCEDENCIA DE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO).”; criterio que afirma es aplicable al caso concreto en términos del arábigo 217 de la Ley de Amparo.

**b)** En relación con lo anterior, la aquí apelante argumenta que el crédito hipotecario fue otorgado a \*\*\*\*\* (cláusula séptima del contrato basal de la acción); mismos que no han transcurrido, por lo que se está en tiempo para reclamar el incumplimiento del contrato.

**c)** Por otra parte, la ahora recurrente afirma que en el asunto de origen, existe aplicación

Toca Civil.213/2020-8  
Exp. Num. 299/19-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

inexacta de los numerales 158 y 159 del Código Adjetivo Civil en vigor, los cuales transcribió de modo completo el primero y únicamente en su primer párrafo, el segundo de ellos.

**IV.- Examen de los agravios.** Por cuestión de método, dada la estrecha vinculación que guardan entre sí algunos de los motivos de inconformidad expuestos por la apelante, el estudio de ciertos asertos se hará en forma conjunta.

**Los agravios condensados en los incisos a) y b) de la anterior sección, devienen infundados.**

Ello es así, en razón de que contrariamente a lo afirmado por la ahora apelante, los artículos 1223, 1224 y 2375 del Código Civil en vigor, que estatuyen:

**“ARTÍCULO 1223.- NOCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN.** *Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.”*

**“ARTÍCULO 1224.- CLASES DE PRESCRIPCIÓN.** *Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la ley. Tratándose de derechos reales de garantía, no se podrán adquirir por prescripción.*

Toca Civil.213/2020-8  
Exp. Num. 299/19-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*Se llama prescripción negativa la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no ejercitarse, dentro del plazo que la ley fije en cada caso o por disposiciones generales.”*

**“ARTÍCULO 2375.- PRESCRIPCIÓN DE LA PRETENSIÓN HIPOTECARIA.** *Las obligaciones garantizadas con hipoteca, cualquiera que sea su naturaleza, prescriben en diez años. La pretensión hipotecaria prescribirá en igual término.*

*Quando el acreedor únicamente ejercite la pretensión principal, y no la real hipotecaria, se interrumpirá el término de prescripción de ambas pretensiones, entre las partes; pero dicha interrupción no surtirá efectos en perjuicio de tercero que tenga un derecho real o embargo sobre el bien hipotecado.”*

Los preceptos legales antes invocados prevén la posibilidad de liberar o exonerar el cumplimiento de obligaciones por el solo transcurso del tiempo, mediante la figura de la prescripción negativa, la cual exige dos elementos para su actualización: la inacción del acreedor y el transcurso del tiempo fijado en la ley.

En el caso de un juicio especial hipotecario, ejercido por incumplimiento del deudor a su obligación emanada de un contrato de crédito a liquidar mediante erogaciones periódicas y sucesivas, con cláusula de vencimiento anticipado, conforme a las disposiciones antes transcritas, deriva que el momento en que inicia el cómputo del plazo para prescribir, está determinado por la simple

Toca Civil.213/2020-8  
Exp. Num. 299/19-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

factibilidad de poder exigir el cumplimiento de la obligación o de ejercer la acción correspondiente, pues los preceptos normativos referidos no prevén alguna condición o excepción a esa regla, por lo que el plazo para prescribir empieza a transcurrir a partir de que la obligación es exigible, independientemente de que el acreedor haga uso o no de su facultad para dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago.

Así pues, contrariamente a lo argüido por la disidente, aun cuando el crédito hipotecario fue otorgado a \*\*\*\*\*, el plazo para prescribir empieza a transcurrir a partir de que la obligación es exigible.

Se orienta este criterio a la luz de la tesis que se inserta enseguida:

***“Aislada***

***Materias(s): Civil***

***Novena Época***

***Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito***

***Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta***

***Tomo: Tomo XX, Octubre de 2004***

***Tesis: I.2o.C.28 C***

***Página: 2381***

***PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN  
HIPOTECARIA DERIVADA DE UN  
CONTRATO CON CLÁUSULA DE***

Toca Civil.213/2020-8  
Exp. Num. 299/19-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**VENCIMIENTO ANTICIPADO. EL PLAZO PARA SU ACTUALIZACIÓN EMPIEZA A TRANSCURRIR DESDE QUE SE DA EL SUPUESTO DE MORA DEL DEUDOR QUE FACULTE AL ACREEDOR A DAR POR VENCIDO ANTICIPADAMENTE EL PLAZO PARA EL PAGO.** Los artículos 1158, 1159 y 2918 del Código Civil para el Distrito Federal prevén la posibilidad de liberar o exonerar el cumplimiento de obligaciones por el solo transcurso del tiempo, mediante la figura de la prescripción negativa, la cual exige dos elementos para su actualización: la inacción del acreedor y el transcurso del tiempo fijado en la ley. En el caso de un juicio especial hipotecario, ejercido por incumplimiento del deudor a su obligación emanada de un contrato de crédito a liquidar mediante erogaciones periódicas y sucesivas, con cláusula de vencimiento anticipado, de lo dispuesto en los numerales 1159 y 2918 del citado código, deriva que el momento en que inicia el cómputo del plazo para prescribir, está determinado por la simple factibilidad de poder exigir el cumplimiento de la obligación o de ejercer la acción correspondiente, pues los numerales en mención señalan: "contados desde que una obligación pudo exigirse" y "contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito", mas no prevén alguna condición o excepción a esa regla, por lo que el plazo para prescribir empieza a transcurrir a partir de que la obligación es exigible, independientemente de que el acreedor haga uso o no de su facultad para dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago."

De igual manera, la tesis invocada por la aquí disconforme, jurisprudencia que dice:

**"Jurisprudencia**

**Materias(s): Civil**

**Novena Época**

**Instancia: Primera Sala**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta**

Toca Civil.213/2020-8  
Exp. Num. 299/19-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

**Tomo: Tomo XIII, Junio de 2001**

**Tesis: 1a./J. 23/2001**

**Página: 165**

**PACTO COMISORIO EXPRESO. OPERA DE PLENO DERECHO, SIN QUE SEA NECESARIO QUE LA AUTORIDAD JUDICIAL DETERMINE LA PROCEDENCIA O IMPROCEDENCIA DE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO).** *La interpretación sistemática de lo dispuesto en los artículos 1284, 1327, 1348, 1350, 1427 y 1437 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, conllevan a establecer la procedencia del pacto comisorio en los contratos bilaterales como una manifestación de la voluntad negocial de las partes que tiene por objeto la adquisición, por ellas, de una facultad potestativa de rescindir total o parcialmente el contrato en virtud del incumplimiento injusto de las obligaciones consignadas en el pacto, cuyo ejercicio produce, de pleno derecho, la rescisión del contrato, lo que no es contrario al principio que establece que la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, puesto que al ser las partes las que pactan libremente la manera de resolverlo, no es preciso que la autoridad judicial determine la procedencia o improcedencia de la rescisión del contrato, en la inteligencia de que la oposición de la parte que incumple al reconocimiento del ilícito, podrá determinar la intervención judicial para el solo efecto de declarar la existencia o inexistencia del mismo.”*

Se estima que esta tesis no beneficia a la ahora discorde, pues su contenido se refiere a la facultad potestativa de las partes del contrato para rescindirlo total o parcialmente en virtud del incumplimiento injusto de las obligaciones consignadas en el pacto; no así por prescripción

Toca Civil.213/2020-8  
Exp. Num. 299/19-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

negativa.

En este tenor de ideas, se concluye que la juez de primera instancia actuó correctamente al establecer que en la especie ha operado la prescripción negativa, pues el plazo para que ésta se aplique, en términos de las cláusulas octava y décima tercera del contrato base de la acción, comenzó a correr a partir del seis de noviembre de mil novecientos noventa y seis, data en que el demandado acumuló dos omisiones de pago consecutivas, en razón de que la obligación de pago fue contraída el seis de septiembre de esa anualidad (data del contrato base de la acción, foja \*\*\*\*\* de autos).

Por tanto, tomando en cuenta que conforme a los arábigos 1223, 1224 y 2375 del Código Civil en vigor, el plazo para la prescripción negativa comienza a contarse desde el momento en que se incumple con la obligación de pago, no así desde que se da por vencido anticipadamente el contrato, resulta acertada la determinación de la juez primaria en el sentido de que en la especie es procedente la excepción de prescripción que opuso el demandado \*\*\*\*\*.

**Por otro lado, son inoperantes por insuficientes, los agravios resumidos en el inciso c) del considerando precedente.**

Toca Civil.213/2020-8  
Exp. Num. 299/19-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

Ello se estima así, toda vez que la recurrente no expuso argumentos para sustentar por qué existe aplicación inexacta de los numerales 158 y 159 del Código Procesal Civil en vigor en Morelos; esto es, la apelante no externó argumentos que evidencien que la condena al pago de gastos y costas del juicio transgrede dichos preceptos normativos.

En estas condiciones, esta Sala está impedida para efectuar un análisis oficioso del tópico en cuestión, al estar regida la materia civil por el principio de estricto derecho, según se desprende del artículo 537 del Código Procesal Civil en vigor en el estado, que estatuye:

***“ARTÍCULO 537.- De los agravios. La expresión de agravios deberá contener una relación clara y precisa de los puntos de la resolución impugnada que el apelante considere le lesionen; los conceptos por los que a su juicio se hayan cometido; y, las leyes, interpretación jurídica o principios generales de Derecho que estime han sido violados, o por inexacta aplicación o falta de aplicación.***

*De la misma manera podrá ser motivo de agravio el que en la sentencia se haya omitido estudiar alguno de los puntos litigiosos o de los medios de prueba rendidos, o que la resolución no sea congruente con las pretensiones y las cuestiones debatidas en el juicio. También deberán expresarse agravios en relación con las que se consideren violaciones cometidas a las normas esenciales del procedimiento. Además, en el escrito de expresión de agravios, deberá indicarse si el apelante ofrecerá pruebas, y los puntos sobre los que*

Toca Civil.213/2020-8  
Exp. Num. 299/19-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

*versarán, con sujeción a lo que previene el artículo 549 de este Código.”*

Así las cosas, lo procedente es **confirmar y así se CONFIRMA**, la sentencia definitiva materia de esta alzada, dictada el treinta de enero de dos mil veinte, por la Juez Octavo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en el expediente civil **299/19-2**, relativo al juicio especial hipotecario, promovido por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***.

**V.-** Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 159 del Código Procesal Civil en vigor en el estado, no ha lugar a condenar al pago de gastos y costas en esta segunda instancia, por no actualizarse alguna de las hipótesis de ley.

Por lo expuesto, con fundamento en los artículos 105, 106, 530 y 550 del Código Procesal Civil vigente, es de resolverse; y

## **SE RESUELVE**

**PRIMERO.-** Se **CONFIRMA** la sentencia definitiva materia de esta alzada, dictada el treinta de enero de dos mil veinte, por la Juez Octavo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, en el expediente civil **299/19-2**,

Toca Civil.213/2020-8  
Exp. Num. 299/19-2  
Juicio: Especial Hipotecario  
Recurso: Apelación.  
Magistrado Ponente:  
**LIC. ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO.**

relativo al juicio especial hipotecario, promovido por  
\*\*\*\*\* , contra \*\*\*\*\* .

**SEGUNDO.-** No ha lugar a condenar al pago de gastos y costas originadas en esta segunda instancia.

**TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Con copia certificada de esta resolución, devuélvase los autos al juzgado de origen, y, en su oportunidad, archívese el presente toca como asunto concluido.

**A S Í**, por unanimidad de votos lo resolvieron y firman los Magistrados que integran la Primera Sala del Primer Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **NADIA LUZ MARIA LARA CHAVEZ**, Presidenta de la Sala; **LUIS JORGE GAMBOA OLEA**, y **ANDRES HIPOLITO PRIETO**, Ponente; ante la Licenciada Noemi Fabiola González Vite, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.