



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Cuernavaca, Morelos; a ocho de julio de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver los autos del Toca Civil número **189/2022-12**, formado con motivo del **Recurso de APELACIÓN** interpuesto por ***** en su carácter de demandado en lo principal y como albacea de la sucesión de ***** , en contra de la **sentencia definitiva** de fecha **dieciocho de febrero del dos mil veintidós**, dictada por la **Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos**, con residencia en Cuernavaca, Morelos; en los autos del Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por ***** , cesionario de ***** , cesionaria a su vez de **RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, cesionario del Instituto del Fondo Nacional de **Vivienda para Trabajadores (INFONAVIT)** contra ***** y ***** , en el expediente **209/2018**, y;

RESULTANDOS:

1. Con fecha dieciocho de febrero del dos mil veintidós, la **Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos**, dictó la sentencia definitiva materia de la impugnación, al tenor de los puntos resolutivos siguientes:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente juicio y la vía elegida es la correcta.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

2

Toca Civil: 189/2022-12
Expediente: 209/18-3
Recurso: Apelación
Especial Hipotecario

Magistrado Ponente: M. en D. CARLOS IVAN ARENAS ANGELES.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

SEGUNDO.- La parte demandada ***** y la sucesión a bienes de *****, acreditó la excepción de prescripción negativa; en consecuencia:

TERCERO.- Se declara improcedente la acción real hipotecaria que hizo valer *****, cesionario de *****, cesionaria a su vez de **RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, cesionario del **Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para Trabajadores (INFONAVIT)**, por lo que se absuelve al demandado de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas en autos.

CUARTO.- Toda vez que la presente resolución es adversa a los intereses de la actora *****, cesionario de *****, cesionaria a su vez de **RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, cesionario del **Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para Trabajadores (INFONAVIT)**, se le condena al pago de los gastos y costas originados con motivo de la presente instancia, en términos de lo dispuesto por el artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor.

2. Inconforme con la sentencia ya identificada, la parte demandada en lo principal interpuso el recurso de apelación, el que fue admitido en el efecto devolutivo, al haberse deducido por el inconforme, dentro de los cinco días



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

3

Toca Civil: 189/2022-12

Expediente: 209/18-3

Recurso: Apelación

Especial Hipotecario

Magistrado Ponente: M. en D. CARLOS IVAN ARENAS ANGELES.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

siguientes al de la notificación de la sentencia, el que se ordenó substanciar en los términos de Ley, cumpliendo el requerido con la expresión de sus agravios dentro del plazo legal de los diez días.

3. Una vez substanciado el recurso de apelación interpuesto por el demandado en lo principal, se citó a las partes para oír sentencia, ordenando pasar los autos al Magistrado ponente, quedando los autos en estado de pronunciarse el fallo respectivo, al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. Competencia.- Esta **Segunda Sala del Primer Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos**, es competente para conocer el presente asunto en términos de lo dispuesto por el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado de Morelos, en relación con los artículos 2, 3 fracción I, 4, 5 fracciones I y II, 41, 43, 44 fracción I y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, y los artículos 530, 548 y 550 del Código Procesal Civil para nuestra Entidad Federativa.

II. De la Resolución Impugnada: Sentencia definitiva de fecha **dieciocho de febrero del dos mil veintidos**,



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

4

Toca Civil: 189/2022-12
Expediente: 209/18-3
Recurso: Apelación
Especial Hipotecario

Magistrado Ponente: M. en D. CARLOS IVAN ARENAS ANGELES.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

emitida por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos.

III. Idoneidad y oportunidad del Recurso.- Es pertinente analizar si el recurso interpuesto es el idóneo y oportuno; y esto es así en atención a que el inconforme tuvo conocimiento del contenido de la resolución de fecha **dieciocho de febrero del dos mil veintidós**, el día **veintiuno de febrero del dos mil veintidós**, como se advierte de la notificación personal realizada por conducto de persona autorizada; por lo que el plazo para interponer el recurso relativo comprendió los días **veintidós al veintiocho ambos del mes de febrero del dos mil veintidós**, y en la especie el medio de impugnación se hizo valer el día **veinticuatro del mencionado mes y año**, por ello se considera que el recurso fue interpuesto dentro del plazo legal de **CINCO DIAS**, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 534 Fracciones I del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos¹. Asimismo, se determina que **es el idóneo** en virtud de que se trata de una sentencia definitiva dictada dentro de un juicio especial hipotecario; lo anterior, en términos del numeral 633 primer párrafo del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

¹ ARTICULO 534.- Plazo para interponer la apelación. El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de: I.- Cinco días si se trata de sentencia definitiva; II.- Tres días para sentencias interlocutorias y autos. III.- Dentro de los sesenta días siguientes a aquél en que legalmente haya quedado notificada la sentencia, cuando el emplazamiento se hubiere hecho por medio de edictos y el juicio se hubiere seguido en rebeldía; o en cualquier otro caso en que la sentencia se notifique por edictos.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

5

Toca Civil: 189/2022-12

Expediente: 209/18-3

Recurso: Apelación

Especial Hipotecario

Magistrado Ponente: M. en D. CARLOS IVAN ARENAS ANGELES.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

IV. De la semántica de Agravios. Al respecto, el Diccionario de la Real Academia de la lengua española define como agravio jurídico al: *“daño o perjuicio que el apelante expone ante el juez superior por habersele irrogado una norma y/o derecho por una sentencia inferior.”*

Bajo estas consideraciones, nuestra ley adjetiva de la materia establece en el artículo 537, lo siguiente:

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

Finalmente, nuestro máximo Tribunal de Justicia Federal se ha manifestado al respecto refiriéndose al “Agravio”



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

6

Toca Civil: 189/2022-12

Expediente: 209/18-3

Recurso: Apelación

Especial Hipotecario

Magistrado Ponente: M. en D. CARLOS IVAN ARENAS ANGELES.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

como: *precepto o preceptos legales violados o inexactamente aplicados, explicando en qué consiste tal violación o inexacta aplicación y cuál es la parte del fallo que lo causa.*

Ahora bien, el apelante ***** en su carácter de demandado en lo principal y como albacea de la sucesión de ***** , exhibió su escrito de agravios, los cuales consisten en lo siguiente:

La constituye la resolución que se combate en razón a que viola los principios de exhaustividad y congruencia que debe cumplir toda resolución judicial.

En efecto, la sentencia combatida no es congruente con las demandadas y las contestaciones.

No se ocupa de todas las pretensiones deducidas oportunamente en el pleito.

No decide todos los puntos litigiosos objeto de debate.

Omite pronunciarse respecto a la orden de la cancelación del gravamen como consecuencia de la prescripción de la presente hipotecaria.

*Omite pronunciarse respecto a la **DEMANDADA RECONVENCIONAL** promovida por la sucesión de ***** en contra de la **RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA, S. DE R.L. de C.V.**, actora en lo principal.*

En primer término, la resolución pronunciada por la inferior en el sentido de que declara procedente la



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

7

Toca Civil: 189/2022-12

Expediente: 209/18-3

Recurso: Apelación

Especial Hipotecario

Magistrado Ponente: M. en D. CARLOS IVAN ARENAS ANGELES.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

excepción de prescripción hipotecaria, DEBE QUEDAR INTOCADA.

No obstante, lo anterior, al resolver la inferior la procedencia de la excepción de prescripción de la acción especial hipotecaria, omite pronunciarse respecto a los efectos de la determinación.

Lo anterior es como se afirma en razón a que uno de los efectos de la declaración de la prescripción de la acción Hipotecaria consiste en que se extingue el derecho para ejercitar de nueva cuenta la acción de cumplimiento de la obligación y por ende tanto el crédito como la garantía hipotecaria quedarán extinguidos y al respecto la inferior omite pronunciarse.

*Por otra parte, al quedar extinguida la acción hipotecaria como consecuencia de la prescripción de la acción hipotecaria tiene como efecto decretar **la cancelación de la hipoteca** inscrita ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y en la especie la autoridad inferior que resuelve omite pronunciarse al respecto ya que no ordena la cancelación del gravamen de mérito.*

*Causa agravio al recurrente que la inferior omite entrar al estudio y resolución de la demanda reconventional promovida por la sucesión de ***** en contra de la RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA, S. de R. L. de C. V, actora en lo principal.*

En efecto, atendiendo a que el Código Procesal Civil vigente en el Estado dispone.

Artículo 105. CLARIDAD, PRECISIÓN, CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD DE LAS SENTENCIAS. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

8

Toca Civil: 189/2022-12

Expediente: 209/18-3

Recurso: Apelación

Especial Hipotecario

Magistrado Ponente: M. en D. CARLOS IVAN ARENAS ANGELES.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Como advertirá este superior órgano jurisdiccional la resolución pronunciada por la Jueza A Quo no es precisa, congruente ni exhaustiva ya que si bien resuelve la demanda principal y su contestación percatándose de la procedencia de la excepción de prescripción de la acción hipotecaria omite pronunciarse sobre los efectos de la declaración de procedencia de la excepción de prescripción, omite pronunciarse sobre los efectos de dicha determinación.

Por otra parte, evidentemente se advierte que la inferior no se ocupa de la demanda reconvenional pronunciando una resolución que no se ocupa de las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito ni decide todos los puntos litigiosos objeto del debate reconvenional por lo tanto no realiza el pronunciamiento correspondiente a la reconvenición.

*En efecto, la inferior omite estudiar y resolver la demanda reconvenional omite pronunciarse respecto a **LA EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA** constituida en el Contrato de crédito con garantía hipotecaria y **LA CANCELACION DE LA INSCRIPCION DE LA HIPOTECA**, por lo tanto.*

La sentencia no es congruente ni exhaustiva con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, además la reconvenición es una demanda distinta de la acción principal y se debió hacer el pronunciamiento correspondiente de la misma.

V.- ESTUDIO DE LOS AGRAVIOS.- Ahora bien, una vez analizados los agravios esgrimidos por el recurrente, este Cuerpo Colegiado llega a la convicción de que los mismos devienen **FUNDADOS** por las siguientes consideraciones:

El numeral 105 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, establece entre otras cosas que las sentencias deben de ser claras, precisas y congruentes con las demandas y contestaciones y con las demás



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

9

Toca Civil: 189/2022-12

Expediente: 209/18-3

Recurso: Apelación

Especial Hipotecario

Magistrado Ponente: M. en D. CARLOS IVAN ARENAS ANGELES.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo sobre todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate.

Asimismo, es de señalarse que el principio de congruencia supone que las sentencias se ajusten a la litis planteada, siendo que hay dos clases de congruencia: la interna y la externa, la primera consiste en que la sentencia no contenga resoluciones ni afirmaciones que se contradigan entre sí o con los puntos resolutivos, mientras que la segunda exige que la sentencia haga ecuación con los términos de la litis, es decir, las resoluciones examinarán todos y cada uno de los puntos controvertidos, lo que significa que en toda sentencia debe observarse que se dicte atento a lo planteado por las partes, sin omitir nada, ni añadir cuestiones no hechas valer por los que controviertan.

En ese sentido, es de mencionarse que mediante escrito presentado con fecha diecisiete de septiembre del dos mil veinte, bajo el número de cuenta 5003 registrado en la oficialía de partes del juzgado de origen, se realizó por parte de ***** en su carácter de albacea de la sucesión de ***** , contestación a la demanda interpuesta; sin embargo, del mismo escrito de igual forma se colige el escrito de reconvención; misma que fue admitida por auto de fecha veintidós de



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

10

Toca Civil: 189/2022-12

Expediente: 209/18-3

Recurso: Apelación

Especial Hipotecario

Magistrado Ponente: M. en D. CARLOS IVAN ARENAS ANGELES.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

septiembre del año dos mil veinte; ordenándose emplazar a la parte demandada reconvencionista y por auto de fecha tres de marzo del dos mil veintiuno, en virtud de no haber dado debida contestación a la misma, se declaró la rebeldía en que incurrió la demandada reconvencional.

Cabe mencionar que el numeral 17 constitucional, establece los principios rectores de la impartición de justicia, para hacer efectivo el derecho a la jurisdicción, siendo uno de ellos, el principio de la completitud, que impone al juzgador la obligación de resolver todos los litigios que se presenten para su conocimiento en su integridad, sin dejar nada pendiente, con el objeto de que el fallo que se dicte declare el derecho y deje abierto el camino franco para su ejecución o cumplimiento, sin necesidad de nuevos procedimientos judiciales o administrativos.

En esa tesitura, para cumplir cabalmente con la completitud exigida por la Constitución, se impone a los tribunales la obligación de examinar con exhaustividad todas las cuestiones atinentes al proceso puesto en su conocimiento, y esto se refleja en un examen acucioso, detenido, profundo, al que no escape nada de lo que pueda ser significativo para encontrar la verdad sobre los hechos controvertidos, o de las posibilidades que ofrezca cada medio probatorio.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

11

Toca Civil: 189/2022-12
Expediente: 209/18-3
Recurso: Apelación
Especial Hipotecario

Magistrado Ponente: M. en D. CARLOS IVAN ARENAS ANGELES.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

El vocablo exhaustivo es un adjetivo para expresar algo que se agota o apura por completo. El vocablo agotar hace referencia a llevar una acción de la manera más completa y total, sin dejarla inconclusa ni en la más mínima parte o expresión como lo ilustra el Diccionario de la Lengua Española: "Extraer todo el líquido que hay en una capacidad cualquiera; gastar del todo, consumir, agotar el caudal de las provisiones, el ingenio, la paciencia, agotarse una edición; cansar extremadamente". Sobre el verbo apurar, el diccionario expone, entre otros, los siguientes conceptos: "Averiguar o desentrañar la verdad ahincadamente o exponerla sin omisión; extremar, llevar hasta el cabo; acabar, agotar; purificar o reducir algo al estado de pureza separando lo impuro o extraño; examinar atentamente".

La correlación de los significados destacados, con miras a su aplicación al documento en que se asienta una decisión judicial, guía hacia una exigencia cualitativa, consistente en que el juzgador no sólo se ocupe de cada cuestión planteada en el litigio, de una manera o forma cualquiera, sino que lo haga a profundidad, explore y enfrente todas las cuestiones atinentes a cada tópico, despeje cualquier incógnita que pueda generar inconsistencias en su discurso, enfrente las diversas posibilidades advertibles de cada punto de los temas sujetos a decisión, exponga todas las razones que tenga en la asunción de un criterio, sin reservarse ninguna, y en



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

12

Toca Civil: 189/2022-12
Expediente: 209/18-3
Recurso: Apelación
Especial Hipotecario

Magistrado Ponente: M. en D. CARLOS IVAN ARENAS ANGELES.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

general, que diga todo lo que le sirvió para adoptar una interpretación jurídica, integrar una ley, valorar el material probatorio, acoger o desestimar un argumento de las partes o una consideración de las autoridades que se ocuparon antes del asunto, esto último cuando la sentencia recaiga a un medio impugnativo de cualquier naturaleza. El principio de exhaustividad se orienta, pues, a que las consideraciones de estudio de la sentencia se revistan de la más alta calidad posible, de completitud y de consistencia argumentativa.

De lo anterior se advierte que de la sentencia en estudio, la primigenia no realizó un estudio exhaustivo de las pretensiones que se reclamaron en el asunto puesto a su consideración, toda vez que fue omisa en pronunciarse respecto de la procedencia o no de la acción reconvencional mencionada.

En consecuencia, este Cuerpo Colegiado al haber determinado fundados los agravios mencionados, determina procedente entrar al estudio de la reconvención planteada por la parte demandada.

Estudio de la acción de reconvención. Por razón de método y estructura formal de esta sentencia como al efecto imponen los artículos 150 y 106 del Código Procesal Civil



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

13

Toca Civil: 189/2022-12

Expediente: 209/18-3

Recurso: Apelación

Especial Hipotecario

Magistrado Ponente: M. en D. CARLOS IVAN ARENAS ANGELES.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

en vigor, acto seguido se lleva a cabo el análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de la acción de reconvención.

Así tenemos que, en la especie comparecen ***** en su carácter de albacea de la sucesión de ***** , en la vía SUMARIA CIVIL; demando como pretensiones las siguientes:

I.- LA DECLARACION JUDICIAL DE PRESCRICIÓN DE LA PRETENSIÓN HIPOTECARIA ejercitada por la reconvendida en contra de la actora después de haber transcurrido más veintitrés años a partir del cuatro de enero de mil novecientos noventa y cuatro, fecha en la que la demandada en reconvención considera que se actualizan causales de la rescisión del contrato de creditito con garantía hipotecaria y hace exigible la obligación del pago del total del capital del crédito otorgado e intereses ordinarios.

II.- LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE QUE HA PRESCRITO la exigibilidad de las obligaciones garantizadas con-hipoteca, y la reconvendida reclama de la actora en reconvención el pago de capital vencido del crédito otorgado e intereses ordinarios obligaciones que hace exigibles a partir del cuatro de enero de mil novecientos noventa y cuatro y presenta su demanda después de más de veintitrés años de la fecha en la que hace exigible las obligaciones.

III.- LA ORDEN DE LA EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA constituida en el Contrato de crédito con garantía hipotecaria de fecha tres de enero de mil novecientos noventa y cuatro celebrado por ***** en su carácter de acreditado y la ***** como garante hipotecaria con el instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, respecto al inmueble ubicado en calle ***** , departamento ***** , edificio "*****", condominio ***** , del conjunto ***** , en Jiutepec, Morelos, con superficie de 59.28 metros cuadrados, inscrito en el hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio **real *******. **Revisar folio.**



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

14

Toca Civil: 189/2022-12
Expediente: 209/18-3
Recurso: Apelación
Especial Hipotecario

Magistrado Ponente: M. en D. CARLOS IVAN ARENAS ANGELES.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

IV.- LA CANCELACION DE LA INSCRIPCION DE LA HIPOTECA inscrita con el folio real ***** , ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos.

V- EL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS QUE GENERE EL PRESENTE ASUNTO.

Para resolver el fondo del asunto debemos atender lo que disponen los artículos **2359 y 2423** del Código Sustantivo de la materia², precisándose en el primer numeral, que la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago, y del segundo se contemplan las diversas hipótesis, para la cancelación del gravamen de hipoteca, puntualizado lo anterior, es de considerar que la parte actora reconvencionista ***** en su carácter como albacea de la sucesión de ***** , fundo su acción en los siguientes hechos, retomando lo más trascendente:

PRIMERO.- Con fecha tres de enero de mil novecientos noventa y cuatro *****Y ***** celebramos un contrato de crédito con garantía hipotecaria con el Instituto

² **Artículo 2359.- NOCIÓN LEGAL DE LA HIPOTECA.** La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago.

Artículo 2423.- SOLICITUD Y ORDEN DE EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA. La hipoteca se extingue, debiendo declararse judicialmente su cancelación, a petición de parte interesada, en los siguientes casos: I.- Cuando se extinga el bien hipotecado; II.- Cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía, salvo los casos de hipoteca de propietario; III.- Cuando se resuelva o extinga el derecho del constituyente de la hipoteca sobre el bien gravado; IV.- Cuando se expropié por causa de utilidad pública el bien hipotecado observándose lo dispuesto en el artículo 2369; V.- Cuando se remate judicialmente el bien hipotecado, teniendo aplicación lo prevenido en el artículo 1812 de este Código; VI.- Por la remisión expresa del acreedor; VII.- Por la declaración de estar prescrita la pretensión hipotecaria, o la obligación principal; y VIII.- Cuando por consolidación el propietario del bien hipotecado adquiera la hipoteca, salvo los casos de hipoteca de propietario.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

15

Toca Civil: 189/2022-12

Expediente: 209/18-3

Recurso: Apelación

Especial Hipotecario

Magistrado Ponente: M. en D. CARLOS IVAN ARENAS ANGELES.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores, el primero en calidad de acreditado y la segunda como garante hipotecaria, lo que se acredita con dicho contrato que obra en los autos ya que lo exhibió la ahora la reconvenida anexo a la demanda principal.

SEGUNDO.- La hipoteca se constituyó respecto al inmueble ubicado en calle ***** , departamento ***** , edificio ***** , condominio ***** , del conjunto ***** , en Jiutepec, Morelos, con superficie de 59.28 metros cuadrados y se registró bajo el folio real número ***** , ante el hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, lo que consta en el instrumento antes referido.

TERCERO.- En la cláusula octava, del contrato de crédito con garantía hipotecaria se establece, que son causales de la rescisión del contrato., "...que el deudor deje de pagar dos mensualidades consecutivas o tres no consecutivas durante un año...", contrato que obra en los autos.

CUARTO.- La Recuperadora de Deuda Hipotecaria, S. de R. L. de C.V., demandada en reconvenición, con fecha doce de enero de dos mil seis celebro un contrato de cesión onerosa de créditos y derechos con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores por medio del cual adquirió los derechos del contrato celebrado por *****y ***** como deudor principal y garante hipotecaria respectivamente, lo que se acredita con la escritura pública número 24180, que obra en los autos del expediente en el que se actúa, en razón de que la exhibió la reconvenida a la demanda principal.

QUINTO.- La demandada en reconvenición, ejercito la pretensión hipotecaria y la exigibilidad de las obligaciones garantizadas con hipoteca, reclamando la rescisión del contrato de crédito con garantía hipotecaria y el pago de capital vencido del crédito otorgado e intereses ordinarios a partir del cuatro de enero de mil novecientos noventa y cuatro, reclamaciones en términos del estado de cuenta que anexo a su demanda, por tanto en esta fecha hace exigibles las obligaciones fundando las estado de cuenta que establece, "...el resumen de adeudos del capital original otorgado, y de intereses ordinarios a partir del cuatro de enero



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

16

Toca Civil: 189/2022-12

Expediente: 209/18-3

Recurso: Apelación

Especial Hipotecario

Magistrado Ponente: M. en D. CARLOS IVAN ARENAS ANGELES.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

de mil novecientos noventa y cuatro al treinta y uno de enero de dos mil once.

SEXTO.- *La reconvenida nace exigible las obligaciones partir del cuatro de enero de mil novecientos noventa y cuatro, y presenta su demanda después de más de veintitrés años de la fecha en que hace exigibles las obligaciones por lo que transcurrió con exceso el termino de diez años que previene la ley para ejercer la pretensión hipotecaria y la exigibilidad de las obligaciones garantizadas con hipoteca cualquiera que sea su naturaleza en consecuencia, se consumó la prescripción de dichas acciones, así lo dispone el Código Civil en vigor en el Estado que en lo que interesa establece.*

Artículo 2375. PRESCRIPCIÓN DE LA PRETENSION HIPOTECARIA. Las obligaciones garantizadas con hipoteca, cualquiera que sea su naturaleza, prescriben en diez años. La pretensión hipotecaria prescribirá en igual término.

SEPTIMO.- *Con fundamento en lo anterior, en esta vía y forma se demanda la declaración judicial de que prescribieron las acciones de pretensión hipotecaria y de la exigibilidad de las obligaciones garantizadas con hipoteca, IL DE PR cualquiera que sea su naturaleza por lo que se reclama la orden de extinción y cancelación de la hipoteca.*

De lo antes transcrito, se aprecia que la parte actora **RECONVENCIONISTA** solicita la cancelación de la hipoteca, por no exigirse su cumplimiento dentro del término legal, por haber operado la prescripción negativa.

Así mismo, demanda como pretensión la extinción de la hipoteca y la cancelación de la de la inscripción ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales en el Estado de Morelos.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

17

Toca Civil: 189/2022-12

Expediente: 209/18-3

Recurso: Apelación

Especial Hipotecario

Magistrado Ponente: M. en D. CARLOS IVAN ARENAS ANGELES.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

En esta tesitura y a efecto de resolver lo que en derecho procede, es importante hacer la siguiente precisión:

De la sentencia en estudio se desprende lo siguiente:

“Por los razonamientos expuestos y fundados se resuelve que la parte actora no acredita los requisitos exigidos en artículo 623, del Código Adjetivo Civil, vigente en la entidad, y por tanto se declara procedente la excepción de prescripción negativa, en estudio, y en virtud de lo anteriormente fundado y motivado, se declara improcedente la acción real hipotecaria, intentada por la actora ***** , cesionario de ***** , cesionaria a su vez de RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, cesionario del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para Trabajadores (INFONAVIT), en consecuencia, se absuelve a la parte demandada ***** y la sucesión a bienes de ***** de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en autos.

En esa tesitura, y con la finalidad de atender únicamente la reconvención planteada y dar contestación a los agravios esgrimidos por la parte recurrente, es de precisar que toda vez que la primigenia tuvo por acreditada la excepción de prescripción negativa, declarando improcedente la acción real hipotecaria interpuesta por la parte actora; en consecuencia, por cuestión de metodología, se declara la prescripción de la pretensión hipotecaria.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

18

Toca Civil: 189/2022-12

Expediente: 209/18-3

Recurso: Apelación

Especial Hipotecario

Magistrado Ponente: M. en D. CARLOS IVAN ARENAS ANGELES.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Lo anterior se estima así, toda vez que el cómputo para que opere la prescripción de la acción hipotecaria inicia una vez que la obligación garantizada se incumple, y su efecto consiste en extinguir la obligación correlativa del derecho real de hipoteca, así como el derecho para pedir judicialmente su cumplimiento y en el caso en estudio la primigenia determino que transcurrieron 24 (veinticuatro) años, 1 (un) mes y 3 (tres) días desde que se hizo exigible.

Cabe destacar que el deudor hipotecario podrá hacer valer dicha prescripción por la vía de acción o de excepción; consecuentemente, toda vez que en el presente recurso, se estudia la prescripción como acción y en virtud de que se ha declarado la prescripción de la pretensión hipotecaria, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2423 fracción VII del Código Civil del Estado de Morelos;³ se declara la extinción de la hipoteca constituida en el contrato de crédito con garantía hipotecaria de fecha tres de enero de mil novecientos noventa y cuatro, celebrado por ***** en su carácter de acreditado y ***** como garante hipotecaria con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, respecto al inmueble ubicado en calle ***** , departamento

³ ARTICULO 2423.- SOLICITUD ORDEN DE EXTINCION DE LA HIPOTECA. La hipoteca se extingue, debiendo declararse judicialmente su cancelación, a petición de parte interesada, en los siguientes casos:

...

VII.- Por la declaración de estar prescrita la pretensión hipotecaria, o la obligación principal; y



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

19

Toca Civil: 189/2022-12

Expediente: 209/18-3

Recurso: Apelación

Especial Hipotecario

Magistrado Ponente: M. en D. CARLOS IVAN ARENAS ANGELES.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

*****, edificio ***** condominio ***** , del conjunto ***** , en Jiutepec, Morelos, con superficie de 59.28 metros cuadrados, inscrito en el hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio real ***** .

En consecuencia de lo anterior, se ordena la cancelación de la inscripción hipotecaria respecto al inmueble ubicado en calle ***** , departamento ***** edificio ***** condominio ***** , del conjunto ***** , en Jiutepec, Morelos, con superficie de 59.28 metros cuadrados, inscrito en el hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio real ***** por cuanto a la hipoteca constituida en el contrato de crédito con garantía hipotecaria de fecha tres de enero de mil novecientos noventa y cuatro, celebrado por ***** en su carácter de acreditado y ***** como garante hipotecaria con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; debiéndose girar el oficio de estilo para ello.

V.- En las anotadas condiciones, y al ser **FUNDADOS** los agravios esgrimidos por el recurrente, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 530 del Código Procesal Civil vigente, lo procedente es **MODIFICAR** la sentencia definitiva de fecha dieciocho de febrero del dos mil veintidós, dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, con



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

20

Toca Civil: 189/2022-12

Expediente: 209/18-3

Recurso: Apelación

Especial Hipotecario

Magistrado Ponente: M. en D. CARLOS IVAN ARENAS ANGELES.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

residencia en Cuernavaca, Morelos; en los autos del Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por ***** , cesionario de ***** , cesionaria a su vez de **RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, cesionario del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para Trabajadores (INFONAVIT) contra *****y ***** , en el expediente 208/2018, dejando intocados los puntos resolutivos del **PRIMERO al CUARTO**, para quedar de la siguiente manera.

“PRIMERO.- ...

...

QUINTO.- La parte actora reconvencionista acredita su acción de prescripción de la pretensión hipotecaria promovido en contra del cesionario de ***** , cesionaria a su vez de **RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD DE DEUDA HIPOTECARIA, SOCEIDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, cesionario del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para Trabajadores (INFONAVIT), en consecuencia;

SEXTO.- Se declara la prescripción de la hipoteca constituida en el contrato de crédito con garantía hipotecaria de fecha tres de enero de mil novecientos noventa y cuatro, celebrado por *****en su carácter de acreditado y ***** como garante hipotecaria con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

SEPTIMO.- Se declara la extinción de la hipoteca constituida en el contrato de crédito con garantía hipotecaria de fecha tres de enero de mil novecientos noventa y cuatro, celebrado por *****en su carácter de acreditado y *****



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

21

Toca Civil: 189/2022-12

Expediente: 209/18-3

Recurso: Apelación

Especial Hipotecario

Magistrado Ponente: M. en D. CARLOS IVAN ARENAS ANGELES.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

como garante hipotecaria con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

OCTAVO.- Se ordena la **cancelación de la inscripción hipotecaria** respecto al inmueble ubicado en calle ferrocarril Mexico-balsas ***** , departamento ***** , edificio ***** condominio ***** , del conjunto ***** , en Jiutepec, Morelos, con superficie de 59.28 metros cuadrados, inscrito en el hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio real ***** por cuanto a la hipoteca constituida en el contrato de crédito con garantía hipotecaria de fecha tres de enero de mil novecientos noventa y cuatro, celebrado por ***** en su carácter de acreditado y ***** como garante hipotecaria con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.-“

VI. Costas.- Y toda vez que no se actualiza fracción alguna de la establecida en el artículo 159 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se absuelve a las partes de la condena de las mismas.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96 fracción IV, 101, 105, 106, 107, 504, 505, 506, del Código Procesal Civil del Estado, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO. Se **MODIFICA** la **sentencia definitiva** de fecha **dieciocho de febrero del dos mil veintidós**, dictada



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

22

Toca Civil: 189/2022-12
Expediente: 209/18-3
Recurso: Apelación
Especial Hipotecario

Magistrado Ponente: M. en D. CARLOS IVAN ARENAS ANGELES.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

por la **Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos**, con residencia en Cuernavaca, Morelos; en los autos del Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO** promovido por ***** , cesionario de ***** , cesionaria a su vez de **RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, cesionario del Instituto del Fondo Nacional de **Vivienda para Trabajadores (INFONAVIT)** contra *****y ***** , en el expediente **208/2018**, para quedar de la siguiente manera:

“**PRIMERO.-** ...

...

QUINTO.- La parte actora reconvencionista acredita su acción de prescripción de la pretensión hipotecaria promovido en contra del cesionario de ***** , cesionaria a su vez de **RECUPERADORA DE DEUDA HIPOTECARIA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD DE DEUDA HIPOTECARIA, SOCEIDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, cesionario del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para Trabajadores (INFONAVIT), en consecuencia;

SEXTO.- Se declara la prescripción de la hipoteca constituida en el contrato de crédito con garantía hipotecaria de fecha tres de enero de mil novecientos noventa y cuatro, celebrado por ***** en su carácter de acreditado y ***** como garante hipotecaria con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

23

Toca Civil: 189/2022-12

Expediente: 209/18-3

Recurso: Apelación

Especial Hipotecario

Magistrado Ponente: M. en D. CARLOS IVAN ARENAS ANGELES.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

SEPTIMO.- Se declara la extinción de la hipoteca constituida en el contrato de crédito con garantía hipotecaria de fecha tres de enero de mil novecientos noventa y cuatro, celebrado por ***** en su carácter de acreditado y ***** como garante hipotecaria con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

OCTAVO.- Se ordena la cancelación de la inscripción hipotecaria respecto al inmueble ubicado en calle ferrocarril Mexico-balsas *****, departamento *****, edificio *****, condominio *****, del conjunto *****, en Jiutepec, Morelos, con superficie de 59.28 metros cuadrados, inscrito en el hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio real ***** por cuanto a la hipoteca constituida en el contrato de crédito con garantía hipotecaria de fecha tres de enero de mil novecientos noventa y cuatro, celebrado por ***** en su carácter de acreditado y ***** como garante hipotecaria con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.-“

SEGUNDO.- Se dejan intocados los puntos resolutivos del **PRIMERO** al **CUARTO** de la resolución en estudio.

TERCERO.- Por las razones expresadas en el Considerando **VI** de la presente resolución, se absuelve a las partes del pago de costas en la presente instancia.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL ESTADO DE MORELOS

24

Toca Civil: 189/2022-12

Expediente: 209/18-3

Recurso: Apelación

Especial Hipotecario

Magistrado Ponente: M. en D. CARLOS IVAN ARENAS ANGELES.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

Devuélvase los autos originales con testimonio de este fallo al Juzgado de origen, y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

Así, por **unanimidad** lo resolvieron y firman los Magistrados Integrantes de la Segunda Sala del Primer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS** Integrante, **GUILLERMINA JIMÉNEZ SERAFÍN** Integrante; y **CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES** Presidente de Sala y Ponente en el presente asunto, quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **DIANA CRISTAL PIZANO PRIETO**, quien da fe.

Las firmas que calzan la presente resolución corresponden al Toca Civil 189/2022-12, Exp. Núm209/2018-13 CIAA/RVA/mgee.