



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**SENTENCIA DEFINITIVA**

**Cuernavaca, Morelos; dieciocho de febrero de dos mil veintidós.**

**VISTOS** para resolver en definitiva, los autos del expediente número **209/2018**, relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por **\*\*\*\*\***, cesionario de **\*\*\*\*\***, cesionaria a su vez de **\*\*\*\*\***, cesionario del **\*\*\*\*\*** contra **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado, y;

**RESULTANDOS:**

**Antecedentes.** Del escrito inicial y demás constancias que obran en el juicio en estudio, se desprende lo siguiente:

**1.- Presentación de demanda.-** Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el día treinta de abril de dos mil dieciocho, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, registrado con el número de folio **635**, y cuenta **203**, suscrito por **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderada Legal de **\*\*\*\*\***, cesionaria del **\*\*\*\*\*** demandó en la vía Especial Hipotecaria de **\*\*\*\*\***, en su carácter de deudor acreditado y **\*\*\*\*\***, en su carácter de garante hipotecario, las prestaciones que se encuentran insertas en su escrito inicial de demanda, mismos que en este apartado se tienen por reproducidos íntegramente como si se insertaran a la letra en obvio de repeticiones innecesarias; expusieron como hechos los visibles a fojas cuatro a la seis, y exhibieron los documentos en los que basarán su acción descritos en la papeleta de la oficialía de partes de este juzgado, e invocaron los preceptos legales que consideran aplicables al presente juicio.

**2.- Admisión.-** Mediante auto dictado el quince de mayo de dos mil dieciocho, una vez que subsanó la prevención que se le hizo, se admitió su demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada para que

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

dentro del plazo de cinco días diera contestación a la demanda incoada en su contra, y se le hiciera saber que queda la finca hipotecada en depósito judicial; por otra parte, se tuvo por designado como perito valuador del Juzgado a \*\*\*\*\*, a quien se le ordenó hacer saber su designación para los efectos de la aceptación y protesta del cargo conferido en su favor, y se le requirió a las partes actora y demandada designaran perito valuador de su parte decretándose apercibimiento de ley en caso de incumplimiento.

**3.- Emplazamiento.**- El catorce de septiembre de dos mil dieciocho, mediante exhorto se practicó el emplazamiento al demandado \*\*\*\*\*, por conducto de la actuaría adscrita al Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, con las formalidades establecidas en la Ley.

**4.- Contestación de demanda.**- Por medio de auto dictado el veinticinco de septiembre de dos mil dieciocho, previa la certificación secretarial correspondiente, se tuvo por presentado en tiempo y forma a la parte demandada \*\*\*\*\* dando contestación a la demanda entablada en su contra, por hechas las manifestaciones, por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer; ordenándose dar vista a la contraparte por tres días, así mismo atendiendo a la manifestación del demandado respecto del fallecimiento de la codemandada \*\*\*\*\*, se ordenó la interrupción del procedimiento por el plazo de noventa días hasta en tanto se apersonaran los herederos o albacea de la sucesión de la demandada.

**5.-** Por auto de fecha cuatro de octubre de dos mil dieciocho, se tuvo a la parte demandada \*\*\*\*\* proporcionando el domicilio de la sucesión de la demandada \*\*\*\*\*; así mismo por diverso auto de fecha doce de marzo de dos mil diecinueve, se tuvo al abogado patrono proporcionando diverso domicilio de la



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

demandada para notificarle sobre el presente procedimiento, y toda vez que el domicilio se encuentra fuera de la jurisdicción de este juzgado, se ordenó su notificación mediante exhorto.

**6.- Emplazamiento a la parte demandada \*\*\*\*\*.**

Mediante comparecencia de fecha once de septiembre de dos mil veinte de demandada \*\*\*\*\* en su calidad de albacea de la sucesión a bienes de la codemandada.

**7.- Contestación de la demanda.** Por medio de auto dictado el veintidós de septiembre de dos mil veinte, previa la certificación secretarial correspondiente, se tuvo por presentado en tiempo y forma a la parte demandada Sucesión a bienes de \*\*\*\*\* por conducto de su albacea, dando contestación a la demanda entablada en su contra, por hechas las manifestaciones, por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer; ordenándose dar vista a la contraparte por tres días; así como interponiendo reconvención contra la parte actora \*\*\*\*\*.

**8.-** Por auto de fecha veintiuno de octubre de dos mil veinte, se ordenó el emplazamiento a la parte demandada en la reconvención \*\*\*\*\* , por medio de exhorto al encontrarse su domicilio en la Ciudad de México; emplazamiento que se efectuó el **veintitrés de noviembre de dos mil veinte.**

**9.-** Por auto de fecha tres de marzo de dos mil veintiuno, previa certificación secretarial, se declaró la rebeldía en que incurrió la parte actora en lo principal y demandada reconvencional \*\*\*\*\* , por lo que se hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de fecha veintidós de septiembre del dos mil veinte, y se ordenó su notificación por medio de Boletín Judicial aun las de carácter personal.

**10.-** Por auto de fecha treinta de abril de dos mil veintiuno, se tuvo por reconocida la personalidad de \*\*\*\*\* , como **cesionario** de \*\*\*\*\* , cesionaria a su vez de \*\*\*\*\* , cesionario del \*\*\*\*\* ; ordenándose hacer del conocimiento del

deudor para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera; así como hacer las anotaciones en los libros de gobierno de este Juzgado; y los datos de la carátula del expediente en que se actúa.

**11.-** Por auto de fecha uno de junio del dos mil veintiuno, previa certificación secretaria, se tuvo por perdido el derecho de la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* por perdido su derecho para realizar manifestaciones a la vista ordenada por auto de fecha treinta de abril del dos mil veintiuno.

**12.- Audiencia de conciliación y depuración.** En fecha dos de junio de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la celebración de la audiencia en la que se hizo constar que compareció la parte actora \*\*\*\*\*, debidamente asistido de su abogado patrono; así mismo se hizo constar que no compareció la parte demandada \*\*\*\*\* **y de la sucesión a bienes de \*\*\*\*\***, por lo que se ordenó depurar el procedimiento, así como abrir el juicio a prueba por un plazo común de cinco días.

**13.- Pruebas.** Por auto de fecha diez de junio del dos mil veintiuno, se tuvo a la parte demanda por conducto de su abogado patrono ofreciendo las pruebas confesional, declaración de parte a cargo de la parte actora en lo principal y demandada en la reconvencción, y la pericial en materia de contabilidad; de las cuales se admitieron las pruebas confesional y la declaración de parte en razón de no haber sido ofrecidas a cargo de la parte actora \*\*\*\*\*; admitiéndose la pericial contable, teniéndose por designado a \*\*\*\*\* como perito de la parte demandada, y designado como perito de este juzgado a \*\*\*\*\* la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

**14.- Pruebas.** Por auto de fecha dieciséis de junio del dos mil veintiuno, se tuvo a la parte actora por conducto de su abogada patrono ofreciendo las pruebas documental privada, la confesional, declaración de parte a cargo de la parte demandada \*\*\*\*\* , **así**



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

como del citado en su carácter de albacea de la sucesión de \*\*\*\*\*; la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

**15.- Designación Perito Contable Actora.-** Por auto de fecha treinta de junio de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte actora por conducto de su abogada patrono designando al Contador Público \*\*\*\*\* como perito en materia de contabilidad, quien mediante comparecencia de fecha catorce de julio de dos mil veintiuno aceptó y protestó el cargo conferido.

**16.- Comparecencia peritos del juzgado y parte demandada.** Por comparecencia de fecha diecinueve de julio del dos mil veintiuno compareció ante este juzgado la Contadora Pública \*\*\*\*\* para los efectos de la aceptación y protesta del cargo conferido. En tanto que por comparecencia de fecha diecinueve de julio de dos mil veintiuno, compareció el Contador Público \*\*\*\*\* para aceptar y protestar el cargo de perito en materia de contabilidad designado por la parte demandada.

**17.- Dictamen en materia de contabilidad parte actora.** Por auto de fecha veintitrés de julio de dos mil veintiuno, se tuvo al perito en materia de contabilidad designado por la parte actora \*\*\*\*\* rindiendo el dictamen encomendado, el cual fue ratificado por el perito mediante comparecencia de fecha veintiocho de julio de dos mil veintiuno.

**18.- Dictamen en materia de contabilidad perito del juzgado.** Por auto de fecha veinte de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo al perito en materia de contabilidad designado por este juzgado \*\*\*\*\* rindiendo el dictamen encomendado, el cual fue ratificado por el perito mediante comparecencia de fecha veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno.

**19.- Dictamen en materia de contabilidad parte demandada.** Por auto de fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo al perito en materia de contabilidad designado

por la parte demandada \*\*\*\*\* rindiendo el dictamen encomendado, el cual fue ratificado por el perito mediante comparecencia de fecha cinco de octubre de dos mil veintiuno.

**20.-Audiencia de Pruebas y Alegatos.** En fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, día y hora señalado para la audiencia de pruebas y alegatos en la que se hizo constar que a la misma compareció la parte actora \*\*\*\*\* debidamente asistido por su abogada patrono, así mismo compareció la parte demandada \*\*\*\*\*, y en su carácter de albacea de la sucesión de \*\*\*\*\*, asistido por su abogado patrono, por lo que al encontrarse debidamente preparada se procedió al desahogo de las pruebas ofertadas por la parte actora, la confesional a cargo de \*\*\*\*\*, y en su carácter de albacea de la sucesión de \*\*\*\*\*, y al existir pruebas pendientes por desahogar, se señaló nueva fecha para su continuación.

**21.- Continuación de la Audiencia de Pruebas y Alegatos.** En fecha seis de diciembre de dos mil veintiuno, día y hora señalado para la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos en la que se hizo constar que a la misma compareció la parte actora \*\*\*\*\* debidamente asistido por su abogada patrono, no así la parte demandada \*\*\*\*\*, ni en su carácter de albacea de la sucesión de \*\*\*\*\* encontrándose representados por su abogado patrono; y al no existir pruebas pendientes por desahogar, se continuó con la etapa de alegatos, en la que la parte actora ratificó sus escrito de alegatos; continuando con el uso de la voz la parte demandada por conducto de su abogado patrono, se le tuvo ratificando su escrito de alegatos, y al no existir cuestión pendiente, se ordenó turnar los autos para resolver en definitiva.

**22.-** Por auto de fecha quince de diciembre de dos mil veintiuno, se dejó sin efecto la citación para sentencia, para el efecto de hacer saber a las partes el cambio de titular, lo que fue notificado a las partes mediante en fecha once de enero de dos mil



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

veintidós, y mediante auto de fecha diecinueve de enero de dos mil veintidós, se ordenó poner los autos a la vista de la Titular de los autos para dictar la sentencia que en derecho proceda, el cual atendiendo a la suspensión de labores ordenada por el Pleno del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, se turnó a resolver en fecha ocho de febrero de dos mil veintidós, día en que se ordenó la reanudación de plazos, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual ahora se emite al tenor del siguiente:

### CONSIDERANDO:

**I.- Competencia y vía.-** En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, al respecto el artículo 18, 21, 23, 25, 29 y 34 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en su orden establecen:

*"...Artículo 18.- Toda demanda debe formularse por escrito ante Órgano Jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley..."*

*"...ARTICULO 21.- Competencia en el momento de la presentación de la demanda. La competencia se determinará conforme al estado de hecho existente en el momento de la presentación de la demanda, sin que influyan los cambios posteriores..."*

*"...ARTICULO 23.- Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio..."*

*"...Artículo 25.- SUMISIÓN EXPRESA. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente..."*

*"...ARTICULO 29.- Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. Esta última materia abarca controversias sobre derecho de familia y personas.*

*La competencia concurrente, en los casos de aplicación de leyes federales, se determinará de acuerdo con lo previsto en la fracción IV del Artículo 104 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos..."*

*"...ARTICULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:*

*I (...)*

*II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas..."*

Bajo esa tesitura, y de acuerdo a los citados preceptos legales, se considera que este Juzgado es **competente**, para conocer del presente juicio, ello en virtud de que las partes se

sometieron **expresamente** a la competencia y jurisdicción de los Tribunales de esta Ciudad, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio, en términos de la cláusula **única** del apartado relativo a **ESTIPULACIONES COMUNES** del Contrato de Mutuo con Interés y Constitución de Garantía Hipotecaria base de la acción, en el que las partes se sometieron a la competencia de los Tribunales de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio o de la ubicación del inmueble objeto del juicio, en la que se advierte que las partes convinieron lo siguiente:

*“...ÚNICA.- Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten a las leyes y Tribunales del Estado de Morelos, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio o de la ubicación del inmueble objeto del presente contrato...”*

Por lo tanto, con base a lo estipulado por las partes en el presente juicio en la citada cláusula se advierte que sin lugar a dudas le asiste la **competencia** a esta autoridad para conocer y resolver el presente asunto, en virtud de haberse sometido expresamente ambas partes a los tribunales competente en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, mismo que se encuentra dentro del ámbito competencial de esta autoridad.

Así también, la **vía** elegida es la correcta, toda vez, que tratándose de juicios sobre el pago del crédito que la hipoteca garantice, éstos se ventilarán en la vía **especial hipotecaria**, como se actualiza en el presente juicio, con el crédito base de la acción contenido en el contrato de compraventa celebrado entre la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* celebrado el \*\*\*\*\* , inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Gobierno del Estado de Morelos con el número \*\*\*\*\* a fojas \*\*\*\*\* del Libro \*\*\*\*\* Sección \*\*\*\*\* en fecha \*\*\*\*\*; tal y como lo establece el artículo **623** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, mismo que a la letra refiere:



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

*"...ARTICULO 623.- Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.*

*Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil..."*

**II.- Personalidad.-** La personalidad de \*\*\*\*\*, cesionario de \*\*\*\*\*, cesionaria a su vez de \*\*\*\*\*, cesionario del \*\*\*\*\*, se acredita con la copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, en la que consta el contrato de cesión onerosa de derechos de crédito y derechos derivados de los mismos, celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.

Así como la copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, en la que consta el contrato de cesión onerosa de derechos crediticios, litigiosos, adjudicatarios y derechos derivados de los mismos, celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.

Igualmente obra en autos el instrumento público número \*\*\*\*\*, pasada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, en la que consta el contrato de cesión onerosa de créditos y derechos derivados de los mismos, celebrado entre el \*\*\*\*\* y la \*\*\*\*\*.

Documentos que obran en autos y que reúnen los requisitos del artículo **437 fracción I** del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos, se le otorga valor probatorio pleno conforme al artículo **491** de dicha Legislación Civil. Corroboró lo anterior el criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis, que en su rubro y texto a la letra dicen

**"DOCUMENTOS PÚBLICOS, CONCEPTO DE Y VALOR PROBATORIO.-** Tienen ese carácter los testimonios y

*certificaciones expedidas por funcionarios públicos, en ejercicio de sus funciones y por consiguiente, hacen prueba plena...". Quinta Época.- Tomo I, Página 654, Chiprout Jacobo, Tomo III, Página 660, Pérez Cano José.- Esta tesis apareció publicada con el número 131, en el Apéndice 1917-1985, Octava Parte, Página 194..."*

**III.-Legitimación procesal.** Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105 y 106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se procede a examinar la *legitimación procesal* de las partes, ya que esta es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; al respecto es menester establecer la diferencia entre la *legitimación en el proceso*, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, como titular del que pretende hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la *legitimación ad causam* que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable; ahora bien, la *legitimación activa* consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor está legitimada cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia, y no antes; al efecto es aplicable la siguiente jurisprudencia de la Novena Época, con número de registro: 196,956, de la Segunda Sala, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VII, Enero de 1998, página: 351, bajo el siguiente rubro y texto:

**"...LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.** *Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras*



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable....".

Así también resulta aplicable en lo conducente lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia de la Novena Época, bajo el número de registro 192,912, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta X, Noviembre de 1999, página: 993, bajo el siguiente rubro y texto:

**"...LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO.** No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvencción carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvencción, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva." Nota: Por ejecutoria de fecha 21 de noviembre de 2001, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 52/2001 en que había participado el presente criterio..."

Bajo ese contexto, tenemos que la legitimación procesal activa y pasiva de las partes se encuentra acreditada en actuaciones con la Escritura Pública número contrato de compraventa celebrado entre la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* celebrado el \*\*\*\*\* , inscrito en el entonces Registro

Público de la Propiedad y del Comercio de Gobierno del Estado de Morelos con el número \*\*\*\*\* a fojas \*\*\*\*\* del Libro \*\*\*\*\* Sección \*\*\*\*\* en fecha \*\*\*\*\* , documental que contiene ente otros actos jurídicos el **otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria**, que celebraron por una parte la moral denominada \*\*\*\*\* , por conducto de su apoderado legal, y los hoy demandados \*\*\*\*\* **y la sucesión a bienes de \*\*\*\*\***; documento que fue exhibido en copia al carbón que al reunir los requisitos del artículo **437** del Código Procesal Civil en vigor, se le otorga valor probatorio, conforme al artículo **491** de dicha ley, el cual tiene eficacia para tener por acreditado el contrato de apertura de crédito hipotecaria celebrado el \*\*\*\*\* , entre las partes; mismo que fue materia de cesión onerosa de derechos litigiosos a favor de \*\*\*\*\* que consta en la copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* , en la que consta el contrato de cesión onerosa de derechos de crédito y derechos derivados de los mismos, celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* .

Así como la copia certificada de la escritura pública número \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* , en la que consta el contrato de cesión onerosa de derechos crediticios, litigiosos, adjudicatarios y derechos derivados de los mismos, celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* .

Igualmente obra en autos el instrumento público número \*\*\*\*\* , pasada ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* , en la que consta el contrato de cesión onerosa de créditos y derechos derivados de los mismos, celebrado entre el \*\*\*\*\* y la \*\*\*\*\* .

Con lo que se tiene por acreditado el interés jurídico en el presente juicio que tiene la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, deduciéndose con ello la legitimación



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

procesal pasiva del demandado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 191 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, aunado a que se advierte de autos que los demandados \*\*\*\*\* y la sucesión a bienes de \*\*\*\*\* , fueron legal y oportunamente emplazados.

IV.- Por cuestión de método, se procede al estudio de las excepciones que hace valer la parte demandada \*\*\*\*\* y la sucesión a bienes de \*\*\*\*\* las cuales se opusieron al contestar la demanda en el apartado correspondiente, las excepciones que a continuación se citan:

*“1.- LA DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN.- Derivada del hecho que transcurrieron más de diez años para ejercitar la acción real hipotecaria tomando en consideración que el estado de cuenta exhibido por la actora se desprende que el incumplimiento de tres pagos consecutivos en el lapso de un año se actualizó en el mes de julio de 1994; y no como pretende la parte actora que externa que el último pago que realizó el demandado fue el treinta y uno de octubre de dos mil diez no obstante no se acredita este hecho con su afirmación y con el hecho de que celebro contrato de la sesión del crédito del demando con fecha 2006 y presento su demanda hasta mayo del dos mil dieciocho por tanto desde que recibió el crédito se encontraba en cartera vencida tenía la posibilidad de ejercitar su acción.*

*2.- LA DEFENSA DE ACCIÓN Y DE DERECHO. Derivada de todos y cada uno de los hechos narrados en la contestación de la demanda que constriñe a Órgano Jurisdiccional a estudiar los elementos de la acción para determinar su procedencia o improcedencia .*

*3.- LA OBSCURIDAD EN LA DEMANDA. Derivada del hecho de que la actora omite establecer las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que ocurrieran las afirmaciones contenidas en los hechos en que funda su demanda” (sic)*

Ahora bien, a efecto de analizar la excepción opuesta por la demandada consistente en la prescripción, resulta preciso establecer que la acción que se hace valer en el presente juicio es la real hipotecaria, y que se tramita de acuerdo con las reglas establecidas por artículo 623 y 624 del Código Adjetivo Civil en vigor para el Estado de Morelos, que establecen:

*ARTICULO 623.- Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y*

*registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil.*

*ARTICULO 624.- Requisitos del juicio hipotecario. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse estos requisitos:*

*I.- Que el crédito conste en escritura pública o privada, según su cuantía;*

*II.- Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca o a la Ley; y,*

*III.- Que la escritura pública en que conste sea primer testimonio y esté debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Cuando se entable pleito entre los que contrataron la hipoteca procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro, para exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca; siendo siempre condición indispensable para inscribir la cédula, que esté registrado el bien a nombre del demandado y que no haya inscripción de embargo o gravamen en favor de tercero.*

Para el efecto de proceder al análisis de la excepción planteada, es necesario determinar el momento en que se debe computar el plazo cumplido o que deba anticiparse; en ese sentido acorde al numeral 1601<sup>1</sup> de la Ley Sustantiva Civil, la exigibilidad de una obligación de pago acontece desde el momento en que su pago no puede rehusarse conforme a derecho, lo cual sucede desde el vencimiento de la obligación, porque en tanto no se produzca dicho vencimiento, el deudor se puede rehusar al cumplimiento conforme a derecho.

Al respecto la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido el criterio que en esta clase de obligaciones es exigible desde el momento en que se incumple con ellas, incluso cuando se otorga al acreedor el derecho para declarar el vencimiento anticipado del plazo originalmente pactado

---

<sup>1</sup> ARTICULO 1601.- HIPOTESIS DE LA COMPENSACION. Tiene lugar la compensación de obligaciones cuando dos personas reúnen la calidad de deudores y acreedores recíprocamente y por su propio derecho, respecto de deudas líquidas y exigibles. Se entiende que las partes son acreedoras y deudoras recíprocamente, cuando lo son por propio derecho y en nombre propio. Las deudas serán líquidas, cuando su cuantía se haya determinado o pueda determinarse en el plazo de nueve días, y serán exigibles, cuando su pago no pueda rehusarse conforme a derecho



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México"

en el contrato por incumplimiento del deudor, ya que lo que determina la exigibilidad de la obligación es el incumplimiento y no ese vencimiento anticipado.

Por lo anterior, el plazo para que opere la prescripción de la acción real hipotecaria, **debe computarse desde el momento en que se incumple con la obligación del contrato principal**, y no cuando el plazo originalmente pactado en éste se termina o vence anticipadamente, ya que considerar lo contrario contravendría el principio de seguridad que inspira al sistema jurídico mexicano, porque se estaría facultando al acreedor para determinar desde cuándo comienza el cómputo del plazo de la prescripción, cuestión que al ser de orden público, no puede quedar al arbitrio de los contratantes.

Así, tenemos que la parte demandada en su contestación opuso como excepción, la de la prescripción de la acción hipotecaria sustentando su petición en lo que dispone la fracción VII del artículo 2423 del Código Civil, vigente en la entidad, que a la letra dice:

*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*

En tanto que sobre la prescripción de la pretensión hipotecaria el Código Civil en vigor para el Estado de Morelos, dispone lo siguiente:

*ARTICULO 2375.- PRESCRIPCION 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. Cuando 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.*

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

Al respecto, tenemos que la excepción planteada por la demandada tiene como finalidad declarar extinguida la obligación a su cargo respecto de la pretensión de la hipoteca por el transcurso del tiempo, sobre dicho tópico, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 121/2004-PS entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados en Materia Civil, Quinto del Tercer Circuito y Séptimo del Primer Circuito, estableció principios básicos sobre la figura de la prescripción negativa, definiendo dicha figura jurídica como un medio para librarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, que tiene como razón de ser la presunción del abandono o renuncia del derecho que el acreedor podía hacer valer, compeliendo al deudor al cumplimiento de la obligación recíproca.

También, el Alto Tribunal precisó que, si bien las acciones son potestativas y, por ello, el acreedor puede decidir si las ejerce o no; lo cierto es que si elige esta última opción, se entiende que no desea hacer valer su derecho de accionar contra el deudor y esa actitud releva a este último del cumplimiento de la obligación que contrajo, siendo dicha figura de orden público con el fin de garantizar la seguridad jurídica para tener la certeza de cuándo hacer valer sus derechos y hasta cuando se encuentran sujetos a que se les demande el cumplimiento de las obligaciones que hayan contraído.

Ahora bien, el marco jurídico concreto conforme al cual se regula la prescripción negativa, se encuentra inmerso en el libro cuarto, título séptimo, capítulo I, denominado de la Prescripción, del Código Civil para el Estado de Morelos específicamente en los numerales 1223 y 1224 que a la letra establecen:

*ARTICULO 1223.- NOCION DE LA PRESCRIPCION.  
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.*



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

**ARTICULO 1224.- CLASES DE PRESCRIPCION.** *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. 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.*

De los dispositivos legales reproducidos, se desprende:

- *Que la prescripción negativa se verifica por el solo transcurso del tiempo fijado por la ley.*
- *Que por regla general, para que se extinga el derecho de pedir el cumplimiento de una obligación, se requiere el lapso de diez años, contado a partir de que ésta pudo exigirse.*

De ahí que sea dable afirmar que la prescripción negativa de la obligación de pago derivada de un contrato, en este caso el contrato de compraventa de fecha \*\*\*\*\* celebrado entre \*\*\*\*\* y la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , obedece a la regla general de diez años.

Precisado lo anterior, resulta necesario determinar el plazo a partir de cual se computa el plazo para la prescripción negativa, el cual es a partir del momento en el que el acreedor tiene el derecho a que la obligación que se le adeuda le sea cumplida, es decir, desde que esa obligación es exigible, pues de lo contrario se otorgaría al acreedor el derecho a determinar desde qué momento una obligación puede reclamarse, lo que es contrario a los principios de seguridad y certeza jurídica consagrados en la Ley Fundamental, ya que el deudor quedaría a merced del acreedor con respecto al plazo que tiene para cumplir y para que se le pueda exigir el pago de las obligaciones contraídas, en contravención a las disposiciones sustantivas civiles que establecen que las cuestiones relativas al cumplimiento de los contratos no pueden quedar al arbitrio de una de las partes.

En ese tenor, y de acuerdo con el documento base de la acción es decir el contrato privado de mutuo con interés y constitución de garantía celebrado entre \*\*\*\*\* y la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, el \*\*\*\*\*, inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Gobierno del Estado de Morelos con el número \*\*\*\*\* a fojas \*\*\*\*\* del Libro \*\*\*\*\* Sección \*\*\*\*\* en fecha \*\*\*\*\*, establece una cláusula de rescisión que dice:

*“OCTAVA. Causales de rescisión. EL INFONAVIT sin necesidad de declaración judicial, dará por rescindidos los contratos de compraventa del inmueble materia del presente y de otorgamiento de crédito que concede al trabajador por este acto si el trabajador incurre en cualquiera de las causales que más adelante se enumeran por lo que el trabajador o quien habite la vivienda deberá desocuparla y entregarla al INFONAVIT en un término máximo de cuarenta y cinco días naturales a partir de la fecha en que reciba por parte del INFONAVIT el aviso respectivo.*

*1).- Si el (la) trabajador(a) dejare de cubrir por causas imputables a el dos pagos consecutivos, o tres no consecutivos en le curso de un año de las cuotas de amortización del crédito o los pagos correspondientes al uno por ciento de su salario para los gastos de administración, operación y mantenimiento del conjunto habitacional, salvo en los casos de las prórrogas a que se refiere la cláusula quinta de este capítulo, sin perjuicio de lo anterior el INFONAVIT requerirá al trabajador el pago de las amortizaciones omisas, más intereses moratorios en los términos que han quedado precisados en las estipulaciones número cuatro y cinco de las cláusulas tercera de este capítulo.”*

De lo que se deduce que en el contrato privado de compraventa base de la acción, se establece que el acreedor tiene derecho a rescindirlo, cuando el deudor **deje de cubrir dos pagos consecutivos, o tres no consecutivos en el curso de un año de las cuotas de amortización del crédito**, pudiendo el acreedor, desde que se actualiza automáticamente el vencimiento anticipado, hacer valer sus acciones en contra del deudor e incluso solicitar el cumplimiento de la totalidad de la obligación principal, esto es el pago de las amortizaciones omisas, más intereses moratorio; lo que aconteció precisamente en marzo de mil novecientos noventa y cuatro.



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

El criterio para determinar el plazo para que la prescripción negativa se sustenta en la Jurisprudencia PC.IX. J/1 C (10a.) dictada por los Plenos de Circuito de la Décima Época, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 24, Noviembre de 2015, Tomo III, página 2309 del rubro y texto siguiente:

*PRESCRIPCIÓN NEGATIVA. EL PLAZO PARA QUE OPERE RESPECTO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DERIVADA DE LOS CONTRATOS DE MUTUO O DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA O FIDUCIARIA, CELEBRADOS ENTRE EL FOVISSSTE Y UN PARTICULAR, DEBE COMPUTARSE A PARTIR DE QUE EL DEUDOR INCUMPLE SU OBLIGACIÓN DE PAGO Y NO DESDE EL VENCIMIENTO DEL PLAZO ORIGINALMENTE PACTADO.*

*Conforme a los artículos 1158 y 1159 del Código Civil Federal, para que se verifique la prescripción negativa de una obligación es necesario que transcurra el tiempo fijado por la ley, y que fuera de los casos de excepción que ésta señala, debe transcurrir el plazo de diez años contado desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento. En ese sentido, es incorrecto estimar que respecto de la obligación de pago derivada de un contrato de mutuo o de apertura de crédito, ambos con interés y con garantía hipotecaria o fiduciaria, celebrado entre el Fovissste y un particular, el plazo prescriptivo empieza a correr hasta que fenezca el término de treinta años convenido inicialmente en el acuerdo de voluntades, sin tener en cuenta que la obligación pudo exigirse válidamente por el acreedor desde que se actualizó la condición de incumplimiento de pago por parte del deudor prevista en la cláusula de vencimiento anticipado contenida en el contrato, pues es precisamente el incumplimiento lo que determina la exigibilidad de la obligación y no el vencimiento del plazo pactado para el cumplimiento. En virtud de lo anterior, el plazo para que opere la prescripción negativa de la obligación de pago derivada de un contrato de esta naturaleza debe computarse desde el momento en que el deudor incumple su obligación de pago y no cuando el plazo originalmente pactado en éste termina, pues de estimar lo contrario, se estaría facultando al acreedor para determinar cuándo comienza el cómputo del plazo de prescripción, cuestión que, al ser de orden público, no puede quedar al arbitrio de los contratantes. Lo anterior, siempre y cuando no se actualice el supuesto de excepción respecto de la exigibilidad del adeudo, el cual se contiene en las propias cláusulas del contrato que regulan su vencimiento anticipado, relacionado con la posibilidad de suspender los pagos por el término legalmente establecido en el artículo 113 de la Ley del ISSSTE vigente hasta el 31 de marzo de 2007, en caso de que el deudor justifique que cesó en su empleo, sin culpa de su parte y que no ha obtenido otro empleo público o privado.*

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

*PLENO DEL NOVENO CIRCUITO.*

*Contradicción de Tesis 1/2015. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Tercero, ambos del Noveno Circuito. 27 de octubre de 2015. Mayoría de dos votos de los Magistrados: presidente Pedro Elías Soto Lara y Guillermo Cruz García. Disidente: José Luis Sierra López. Ponente: Pedro Elías Soto Lara. Secretaria: Aracely del Rocío Hernández Castillo.*

*Tesis y/o criterios contendientes:*

*El sustentado por el Primer Tribunal Colegiado del Noveno Circuito, al resolver el amparo directo civil 888/2014; y*

*El diverso sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado del Noveno Circuito, al resolver el amparo directo civil 742/2011.*

*Esta tesis se publicó el viernes 27 de noviembre de 2015 a las 11:15 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 30 de noviembre de 2015, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.*

De lo anterior, y toda vez que la figura de prescripción de las acciones o derechos empieza a contar a partir del supuesto incumplimiento de la obligación de pago o en el momento en que el titular del derecho tuvo oportunidad de ejercerlo y no lo hizo, es claro que ha prescrito el ejercicio de cobro supuestamente violado a favor de la parte demandada por el simple transcurso del tiempo, al haberse extinguido por prescripción la pretensión hipotecaria, derivado del contrato base de la acción, pues como se dijo anteriormente el momento en que computa lo es a partir del cuatro de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, fecha en que el deudor incumplió con su obligación de pago.

De igual manera no existe proceso vigente que haya promovido la parte actora con objeto de reclamar el pago del crédito referido y en ningún momento se ha suspendido el periodo de tiempo para que el hoy demandado ejercite e intente evitar el derecho de la ahora actora a solicitar la extinción de la pretensión hipotecaria que pudiera reclamar la demandada.

En ese sentido, se procede al estudio de los elementos requeridos para que opere la prescripción negativa ejercitada por la parte actora, es decir la demostración de la existencia de una



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

obligación; y que a partir de la fecha en que la obligación **se volvió exigible** ha transcurrido el tiempo previsto en la ley para que opere la prescripción negativa.

Para estar en condiciones de determinar el plazo para que opere la prescripción de la acción hipotecaria en el presente juicio y computar el plazo a partir de que la parte demandada incumple con la obligación del contrato base de la presente acción, y justificar los hechos constitutivos de la acción, la parte actora ofreció como pruebas de su parte el certificado de libertad o de gravamen de fecha veinticinco de enero de dos mil dieciocho expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en el que se certifica que se encuentra inscrito ante esa dependencia el inmueble descrito como \*\*\*\*\* , ubicado en la \*\*\*\*\* , bajo el folio real \*\*\*\*\* , a nombre de \*\*\*\*\* , reportando un gravamen en primer lugar, por otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria, hasta por la cantidad de equivalente a 249 veces el salario mínimo, apareciendo como acreditante el \*\*\*\*\* , y como acreditado el ahora demandado \*\*\*\*\* , registrado en esa institución el \*\*\*\*\* .

Así mismo exhibió el contrato de compraventa celebrado entre la parte demandada \*\*\*\*\* **como acreditado y** \*\*\*\*\* en su carácter de garante hipotecaria, celebrado el \*\*\*\*\* , inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Gobierno del Estado de Morelos con el número \*\*\*\*\* a fojas \*\*\*\*\* del Libro \*\*\*\*\* , Sección \*\*\*\*\* en fecha \*\*\*\*\* , observándose de la cláusula primera del capítulo del otorgamiento de crédito, que la acreditada obtuvo un crédito hipotecario por la cantidad de N\$108,016.20 (CIENTO OCHO MIL, DIECISÉIS NUEVOS PESOS 20/100 M.N.), equivalente a 249 (doscientos cuarenta y nueve) veces el salario mínimo mensual vigente a la fecha de aprobación obligándose el demandado a pagar al Instituto, en un plazo máximo de treinta años, mediante

amortizaciones a partir del día siguiente al reciba su patrón el aviso para la retención de descuentos a su salario integrado en forma semanal, quincenal, o según la periodicidad con que se pague el salario para cubrir los abonos correspondientes a la amortización del crédito otorgado, prueba a las cuales se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción I y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, con las que se acredita la existencia de la obligación de la ahora demandada respecto al crédito otorgado por Instituto cedente del crédito a favor de la actora.

Asimismo, al escrito inicial de demanda, la parte actora adjuntó el estado de cuenta suscrito por el Contador Público \*\*\*\*\* contador público autorizado de \*\*\*\*\* , cesionario del \*\*\*\*\* emitido para determinar el cálculo de intereses ordinarios, moratorios y total adeudado a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , advirtiéndose que **a partir del cuatro de enero de mil novecientos noventa cuatro**, no existen pagos o abonos realizados al crédito otorgado; documental valorada en términos del artículo 465 en relación con el 490 ambos del Código Procesal Civil vigente en la entidad, se les concede pleno valor probatorio y es eficaz para acreditar la prescripción negativa, pues si bien al inicio de su dictamen refiere que el Contador \*\*\*\*\* , que el último pago parcial efectuado es de octubre de dos mil die, del contenido integral del dictamen, no consta la aplicación del mismo a las amortizaciones que efectúa; con lo que se actualiza la falta de pago en la fecha que refiere; documental que resulta insuficiente para acreditar el pago parcial que afirma la actora realizó el demandado. Por lo que de acuerdo con lo pactado por las partes en el documento base de la acción en la cláusula octava inciso 1, la obligación se hizo exigible **a partir del mes de marzo de mil novecientos noventa y cuatro**, pues es en esta fecha en que dejó de cubrir dos pagos consecutivos a su cargo.



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Igualmente tenemos que la presentación de la demanda para hacer efectiva la pretensión hipotecaria, fue precisamente el treinta de abril de dos mil dieciocho, de acuerdo al sello fechador y papeleta expedida por la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia en el Estado de Morelos.

Pruebas que relacionadas entre sí, después de realizar una ponderación prudente ajustada al sentido común, así como al raciocinio lógico y a la experiencia crean en el ánimo de esta juzgadora una presunción a favor del demandado, en términos de los artículos 437 fracción VII y 490 del Código Procesal Civil, siendo eficaces para acreditar que la obligación contraída por la aquí demandada respecto del crédito hipotecario que le fue concedido, se hizo exigible, al haber incurrido en omisión de dos pagos consecutivos, y la consecuente exigibilidad del cumplimiento de la misma, conforme a lo pactado por las partes, aconteció el cuatro marzo de mil novecientos noventa y cuatro (4 de marzo de 1994), y siendo que la presentación de la demanda ocurrió el treinta de abril de dos mil dieciocho (30 de abril de 2018), se establece que transcurrieron 24 (veinticuatro) años, 1 (un) mes 3 (tres) días, y por lo tanto en exceso el plazo de diez años para que opere la prescripción negativa, misma que ha operado a favor del demandado.

Por los razonamientos expuestos y fundados se resuelve que la parte actora no acreditó 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 \*\*\*\*\*, cesionario del \*\*\*\*\*, 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.

Toda vez que la presente resolución es adversa a los intereses de la actora, se 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.

Por lo antes anteriormente expuesto y con fundamento además en lo expuesto por los artículos 504, 505 y 506 del Código Procesal Civil del Estado es de resolver y así se:

### **RESUELVE:**

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

**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 \*\*\*\*\*, cesionario del \*\*\*\*\*, 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 \*\*\*\*\*, cesionario del \*\*\*\*\*, 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.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo acordó y firma la **Licenciada LAURA GALVÁN SALGADO**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, **Licenciada CRISTINA LORENA MORALES JIMÉNEZ**, con quien actúa y da fe.