



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

----- **NUMERO: 097 (NOVENTA Y SIETE).**-----

---- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 20 (veinte) de Marzo del
 año 2025 (dos mil veinticinco).-----

---- **V I S T O S** para resolver los autos del Toca Civil
 número **27/2025**, concerniente a los **recursos de apelación**
 interpuestos tanto por **la parte actora y reconvenida**, como
 por **adhesión por el licenciado *******,

autorizado por la parte demandada y reconviniendo, en
 contra de la sentencia dictada por el Juez Tercero de
 Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial del
 Estado, con residencia en Reynosa, con fecha 14 (catorce)
 de Agosto del año 2024 (dos mil veinticuatro), dentro del
 expediente 436/2021 relativo al **Juicio Hipotecario**
 promovido por *****
 como **Cesionario de los Derechos Litigiosos de**

 *******, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso**
Irrevocable número *****, que a su vez fuera Cesionario de

 *******, en contra de ***** ***** ***** y de *******
 ***** *******, y en reconvencción de éstos en contra de**

aqué por la prescripción negativa del cobro de crédito y cancelación de hipoteca; y,-----

----- **RESULTANDO** -----

---- I.- Mediante escrito presentado el 27 (veintisiete) de octubre de 2021 (dos mil veintiuno), compareció ante el Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado, ***** , por sus propios derechos y como Cesionario de los Derechos Litigiosos de

***** , en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable número ***** , que a su vez fuera Cesionario de

***** , a promover Juicio Hipotecario en contra

de ***** ***** ***** y de ***** ***** ***** , de quienes reclama las siguientes prestaciones: “**A).**- El pago y cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones, así como que se declare judicialmente el vencimiento anticipado el plazo para el pago del crédito concedido por parte de mi cedente

***** , a los demandados ***** **Y SU CONYUGE** ***** ***** ***** en

los términos y condiciones establecidos en los



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

2.

CONTRATOS DE: I).- COMPRA- VENTA, II).- CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA Y III).- LA CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA EN PRIMER Y SEGUNDO LUGAR que otorgaron los CC. *** Y SU CONYUGE *****; toda vez que se actualiza la causal estipulada en el **INCISO A), DE LA CLAUSULA DECIMA TERCERA, VENCIMIENTO ANTICIPADO, CAPITULO SEGUNDO, CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA, CLAUSULAS FINANCIERAS,** del documento fundatorio de esta acción, y que se acompaña a la presente demanda como **ANEXO DOS**. Lo anterior es así, en virtud de que la parte demandada no realizó pagos desde el **31 de mayo del año 2011 al 30 de septiembre del año 2012** como lo manifiesta el estado de cuenta expedido el ***** contador facultado por mi cedente**

***** como lo acredito con la certificación de adeudos que se acompaña a la presente demanda como **ANEXO TRES. B).-** Por concepto de suerte principal al día **30 de septiembre del 2012** se reclama el

pago de

* **MONEDA NACIONAL**), ello con motivo de **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA** celebrado entre los demandados ***** **Y SU CONYUGE** *****

***** ***** como lo acredito con la certificación de adeudos que se acompaña a la presente demanda como **ANEXO**

TRES. C).- El pago de la cantidad de

\$*****

MONEDA NACIONAL) por concepto de **CAPITAL AMORTIZADO** hasta el día 30 de septiembre del 2012, emitido en el estado de cuenta, concepto que se encuentra establecido en la **CLAUSULA QUINTA, DEL CAPITULO SEGUNDO, CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA. D).-**

El pago de la cantidad

\$*****

** **MONEDA NACIONAL**) por concepto de **INTERES ORDINARIO** devengados al **30 de septiembre del 2012** mas los que se sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo conforme a lo establecido en **CLAUSULA SEXTA, DEL CAPITULO SEGUNDO, CONTRATO DE APERTURA**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

3.

DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA

HIPOTECARIA. E).- El pago de la cantidad

\$*** MONEDA**

NACIONAL) por concepto de **INTERES MORATORIO**

devengados al **30 de septiembre del 2012** más los que se

sigan venciendo hasta la total liquidación del adeudo

conforme a lo establecido en **CLAUSULA OCTAVA, DEL**

CAPITULO SEGUNDO, CONTRATO DE APERTURA DE

CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA

HIPOTECARIA. F).- Con la finalidad de obtener el pago de

las prestaciones anteriores, se demanda la **EJECUCION DE**

LA GARANTIA HIPOTECARIA constituida y consignada en

CLAUSULA DECIMA PRIMERA, HIPOTECA, DEL

CAPITULO SEGUNDO, CONTRATO DE APERTURA DE

CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA

HIPOTECARIA y en su oportunidad, la venta del inmueble

dado en garantía que se describe con posterioridad y sobre

el cual los demandados, constituyeron hipoteca en garantía

del pago del crédito concedido a su favor por mi cedente.

G).- El pago de los gastos y costas que se originen con

motivo de este juicio.”, fundándose en los hechos y

consideraciones contenidos en el propio escrito de

demanda, y que pretendió acreditar con las pruebas que al

efecto ofreció y anexó al mismo.-----

--- Por su parte, los demandados ***** y ***** en términos de su escrito presentado el 29 (veintinueve) de Noviembre de 2021 (dos mil veintiuno), dieron contestación a la demanda y opusieron, como excepción, en síntesis: “**PRESCRIPCIÓN NEGATIVA.-** Que hacemos consistir en la prescripción negativa de obligaciones de pago que operan a nuestro favor, con apoyo en lo dispuesto por el artículo 1499 del Código Civil Vigente en el Estado de Tamaulipas, que a la letra dice: ... si bien es cierto los suscritos incumplimos con el pago de adquirir como obligación dentro del contrato de garantía hipotecaria, que ahora el actor exige su cumplimiento, también lo es que dicho **INCUMPLIMIENTO ININTERRUMPIDO, DATA DESDE EL 31-TREINTA Y UNO DE MAYO DEL AÑO 2011-DOS MIL ONCE**, esto que se acredita con el estado de cuenta certificado por el Contador Público *****”, donde queda establecido que la fecha del inicio del incumplimiento por parte de los suscritos demandados, acreditado es desde el **31-treinta y uno de mayo del año 2011-dos mil once**, documental que hacemos como probanza de nuestra intención desde este momento; por lo tanto en este tenor resulta que dicha acción



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

4.

hipotecaria es **IMPROCEDENTE**, ante la excepción que se opone desde este momento, de **PREESCRIPCION NEGATIVA**, que opera a nuestro favor, y por consecuencia la exigencia del pago de la deuda, o hacer efectiva la garantía hipotecaria; y que luego entonces **A TRANSCURRIDO DESDE EL 31-TREINTA Y UNO DE MAYO DEL AÑO 2011-DOS MIL ONCE, A LA RADICACION DEL PRESENTE JUICIO ESPECIAL HIPOTECARIO, DIEZ AÑOS CINCO MESES**, por lo tanto han **"TRANSCURRIDO Y CON EXCESO, EL TERMINO DE CINCO AÑOS"**, que establecen como plazo máximo, para que la actora hubiese ejercitado la acción que le conviniera a sus intereses, y al no hacerlo ha operado a nuestro favor como lo señalamos anteriormente, la **"PREESCRIPCION NEGATIVA"** que es un medio legal para liberarse de las obligaciones, con el caso específico."; así mismo, en la propia promoción reclamaron en reconvención a la parte actora ***** , las siguientes prestaciones: **"A).-** Se declare por sentencia judicial que ha operado la **"PRESCRIPCION NEGATIVA"**, y con ello la obligación de pago de la cantidad de \$*****
 ***moneda nacional), más intereses ordinarios y moratorios

vencidos contenidos derivados del contrato de **APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA CON**

*****, respecto del inmueble
identificado como

*****;
la cual quedó inscrita en el Registro Público de la
Propiedad en el Estado, ahora Instituto Registral y Catastral
del Estado de Tamaulipas, en la Sección*****, bajo el
número

*****;
a su vez la garantía hipotecaria fue inscrita en la
sección segunda, número
*****, del Municipio de

Reynosa, Tamaulipas. **B).-** Como consecuencia de lo anterior y por operar la **“PRESCRIPCION NEGATIVA”**, la cancelación de la hipoteca constituida en el inmueble de nuestra propiedad, cuyos datos de inscripción en el registro público de la propiedad inmueble y de comercio en el Estado



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

5.

de Tamaulipas, lo son: Sección***** , bajo el número

*****; a su vez la garantía hipotecaria fue inscrita en la

sección segunda, número

***** , del Municipio de

Reynosa, Tamaulipas. **C).-** Los gastos y costas que se

originen con motivo de la tramitación de la presente

reconvención.”; excepciones y prestaciones que fundaron en

los hechos y consideraciones contenidos en la propia

promoción de contestación y reconvención, y que

pretendieron acreditar con las pruebas que propusieron y

allegaron a los

autos.-----

---- Conviene precisar que en autos consta que por proveído

firme del **13 (trece) de septiembre de 2022 (dos mil**

veintidós), se tuvo por presentada en forma extemporánea

la contestación a la reconvención que formuló la parte actora

por conducto de su autorizada **licenciada**

*****.-----

---- Realizadas las etapas procesales correspondientes, el

Juez de Primera Instancia con fecha 14 (catorce) de Agosto

del año 2024 (dos mil veinticuatro), dictó sentencia bajo los

siguientes puntos resolutivos:

“**PRIMERO.-** Se determina la Improcedencia del presente Juicio Especial Hipotecario promovido por el C. ***** , en contra de los CC. ***** Y

***** , al resultar procedente la excepción de PRESCRIPCIÓN NEGATIVA DE OBLIGACIONES DE PAGO, hecha valer por los demandados, a los cual se les absuelve de las prestaciones solicitadas en su contra.

SEGUNDO.- Se declara procedente en parte a demanda Reconvencional, interpuesta por los CC. ***** Y

***** , en contra del C. ***** , por sus propios derechos y como cesionario de los derechos litigiosos de *****

***** . **TERCERO.-** Se ordena la cancelación del gravamen existente a favor de

***** , el cual se encuentra inscrito, ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado (hoy Registro de la Propiedad Inmueble y del Comercio dependiente del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas), con residencia en ciudad Reynosa, Tamaulipas, con los siguientes datos de registro: *****

. **CUARTO.-** En su momento procesal oportuno, gírese atento oficio al **DIRECTOR DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS**, con residencia en ésta Ciudad, a efecto de que proceda a la cancelación del referido asiento existente en el inmueble propiedad de los CC. ** Y ***** .

QUINTO.- Se deja a salvo todos los derechos de prescripción que pudieran derivarse del contrato base de la acción, por resultar adversa la presente vía. **SEXTO.-** No se hace condena a gastos y costas, toda vez que ninguna de las partes obró con temeridad o mala fe, razón por la cual deberán de reportar cada una las que hubieren



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

6.

erogado, de conformidad con lo que establece el artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles en vigente en el Estado. Se precisa que la presente sentencia solo es firmada electrónicamente, en virtud de lo previsto por el Acuerdo General 32/2018, así como el punto de acuerdo quinto del Acuerdo General 11/2020 y reiterado por el oficio SEC/1215/2020, de la Secretaría Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte. **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...**".

---- **II.-** Notificada que fue la resolución que se precisa en el resultando que antecede e inconformes tanto **la parte actora y reconvenida *******, como **por adhesión por el licenciado *******, **autorizado por la parte demandada y reconveniente**, interpusieron en su contra recursos de apelación, mismos que se admitieron en el efecto devolutivo por autos del 6 (seis) de septiembre y 11 (once) de octubre de 2024 (dos mil veinticuatro), respectivamente, teniéndoseles por presentados expresando los agravios que en su concepto les causa la misma sentencia impugnada, con los cuales se les dio vista entre sí por el término de ley, disponiéndose además la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia, Cuerpo Colegiado que en Sesión Plenaria del 14 (catorce) de enero del año 2025 (dos mil veinticinco) acordó su aplicación a la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar, donde se radicaron el 15 (quince) de los mismos mes y año,

ordenándose la formación y registro del expediente correspondiente, y toda vez que el Juez de Primera Instancia admitió los recursos y la calificación que hizo del grado es legal, aunado a que los inconformes expresaron en tiempo los agravios relativos, y sólo la parte demandada y reconveniente desahogó la vista relacionada, se citó para sentencia.-----

---- **III.-** El apelante *********, **parte actora y reconvenida en el juicio natural**, expresó como agravio, substancialmente: “... **UNICO: El ad quo, en el CONSIDERANDO SEXTO**, de la sentencia definitiva que obra en autos y por medio del presente, se recurre en apelación, señaló: ... Lo manifestado por el a quo, anteriormente señalado al decretar procedente la **PRESCRIPCION NEGATIVA**, ... Cabe ser mención que, por cuestiones económicas, problemas familiares y después por que la empresa donde mi esposa realizaba los pagos del crédito hipotecario se cambió de domicilio y mi esposa desconocía su domicilio ya que nunca nos notificaron que se cambiarían de domicilio, en el mes de mayo del año 2011 (dos mil once) dejamos de pagar las mensualidades del bien ... los demandados en su escrito de contestación de demanda de fecha uno de diciembre el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

7.

año 2021, en el expediente que hoy nos ocupa, refirieron ...

”-----

---- La contraparte ocurrió a contestar el agravio.-----

---- **IV.-** El apelante por **adhesión licenciado**
*********, **autorizado por la parte**

demandada y reconviniente, expresó en conceptos de

agravio, en síntesis: “... En relación al primer agravio

señalado por la parte demandada, que se duele que el

Órgano A quo, al resolver la sentencia de fecha de su

recurso de apelación hecho valer por el C. *****,

se duele de que al resolver la sentencia definitiva el órgano

Ad Quo, en fecha 14-catorce de agosto del año 2024-dos mil

veinticuatro, refiere textualmente lo siguiente: ... como se ha

manifestado no se ha recibido **notificación alguna en la**

cual les soliciten el cumplimiento del pago de dicho

crédito, por lo que no es viable la aplicación de lo

establecido por el artículo 1516 del Código Civil para el

Estado ... luego entonces, la actora en estricto acato a lo

ordenado en el artículo 1508 del citado ordenamiento legal

solamente gozaba de cinco años para exigir el pago del

crédito que le otorgó a la demandada y al no realizarlo en

dicho término es por lo que se deduce que también

prescribió en el mismo plazo y en su perjuicio su derecho de reclamar la garantía hipotecaria. ...”.

---- La contraparte no ocurrió a contestar los anteriores conceptos de agravio; y,

----- **C O N S I D E R A N D O** -----

---- I.- De conformidad con lo previsto por los artículos 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en armonía con el considerando V, punto Primero, subpunto Cuarto, inciso b), del Acuerdo Plenario de fecha 31 (treinta y uno) de marzo de 2009 (dos mil nueve), esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia es competente para resolver los recursos de apelación a que se contrae el presente Toca.

---- II.- Por razón de método se procede a examinar lo concerniente a un presupuesto procesal previo al dictado de la sentencia, atinente a la satisfacción del debido proceso, por ser una condición necesaria para la regularidad del desarrollo del mismo, sin cuya satisfacción el Juzgador no debe pronunciar sentencia de fondo sobre la acción hipotecaria ejercida por la parte actora y reconvenida; de ahí que conforme al artículo 241 del Código de Procedimientos Civiles, el cual dispone que: “El demandado podrá denunciar



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

8.

al Juez y hacer valer como excepciones, los requisitos procesales necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal. Sin embargo, ellos pueden hacerse valer o mandarse subsanar de oficio por el juez, sin necesidad de requerimiento de parte, cuando tenga conocimiento de los mismos.”, y el diverso 37 del mismo Ordenamiento Legal, prevé que: “Cuando en las disposiciones de este Código se haga referencia al Juez confiriéndole facultades o imponiéndole obligaciones, deberá entenderse que las mismas corresponden a los magistrados y Pleno del Supremo Tribunal, dentro de sus respectivas funciones.”; sin soslayar que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no es limitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cual es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión del fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor es procedente, pues de no serlo, como sucede en la

especie respecto a la acción hipotecaria ejercida por la parte actora y reconvenida, por las razones que más adelante se precisarán, el Juez estaría impedido para resolver sobre dicha acción planteada. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio hipotecario, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse aún de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar otras formas de juicio, salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda principal sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará, aún de oficio, dicho presupuesto porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 Constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

9.

cumplan las formalidades esenciales del procedimiento.

Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda; por lo que esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar, puede analizar, de oficio, la procedencia de la vía hipotecaria ejercida por la parte actora y reconvenida en el recurso de apelación, aún cuando, como en el caso, las partes no la hubieran impugnado previamente.

---- Al efecto cobra puntual aplicación el criterio que informa la Tesis de Jurisprudencia sustentada en procedimiento de contradicción por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXI, Abril de 2005, Número de Registro 178665, página 576, cuyos rubro y texto son:

“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por

diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, a fin de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe



10.

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.”.

---- También resulta aplicable, por su analogía, el diverso criterio que informa la Tesis de Jurisprudencia sustentada en procedimiento de contradicción por la misma Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la citada Publicación Oficial, Novena Época, Tomo XXX, Noviembre de 2009, Número de Registro 165941, página 347, de los siguientes rubro y texto:

“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE EL TRIBUNAL SUPERIOR PUEDE ANALIZAR DE OFICIO EN EL RECURSO DE APELACIÓN MERCANTIL. Conforme a los artículos 1,336 y 1,337 del Código de Comercio y 231 del Código Federal de Procedimientos Civiles, el recurso de apelación tiene por objeto confirmar, revocar o modificar la resolución de primera instancia impugnada en los puntos relativos a los agravios vertidos en la apelación o en la adhesión a ésta. Ahora bien, la vía, que es la manera de proceder en un juicio siguiendo determinados trámites, constituye un presupuesto procesal de orden público porque es una condición necesaria para la regularidad del desarrollo del proceso, y es insubsanable ya que sin ella no puede dictarse válidamente sentencia de fondo sobre la pretensión litigiosa. En ese sentido

y tomando en cuenta que en virtud de la apelación se devuelve al tribunal superior la plenitud de su jurisdicción y éste se encuentra frente a las pretensiones de las partes en la misma posición que el inferior, es decir, que le corresponden iguales derechos y deberes, se concluye que, al igual que el juzgador de primer grado, en el recurso de apelación mercantil el tribunal superior puede analizar de oficio la procedencia de la vía, pues el hecho de que tenga que ceñirse a la materia del medio de impugnación no es obstáculo para que oficiosamente pueda estimar circunstancias impeditivas o extintivas que operan ipso iure (como la procedencia de la vía) y que podía haber analizado el juez de primera instancia; máxime que la resolución de segundo grado que de oficio declara improcedente la vía no implica violación a los indicados numerales, en tanto que no se pronuncia sobre la materia de la apelación ni decide en el fondo sobre la procedencia o fortuna de la pretensión, y mucho menos que deba ser favorable a esa pretensión, pues estas dos circunstancias dependen de otra clase de presupuestos: los materiales o sustanciales.”.

---- En el caso, el actor y reconvenido, ***** , en su carácter de **cesionario de los derechos de crédito de cobro y litigiosos** que celebró con ***** , promovió juicio hipotecario en contra de ***** y ***** , y en el capítulo de hechos de su escrito de demanda, expuso lo siguiente: “1.- En fecha 20 de mayo del año 2005, celebraron los CC.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

11.

***** Y SU CONYUGE ***** los
 contratos de: I).- COMPRA-VENTA, II).- CONTRATO DE
 APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y
 GARANTÍA HIPOTECARIA Y III).- LA CONSTITUCIÓN DE
 GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER Y SEGUNDO
 LUGAR, a favor de mi cedente

 ***** , consignado mediante instrumento
 público número

 ***** de la ciudad de Reynosa,
 Tamaulipas, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el
 Registro Público de la Propiedad y del Comercio en la
 sección

 sobre la propiedad ubicada en

 *** Tamaulipas. 2.- En el CONTRATO DE CESION
 ONEROSA DE DERECHOS DE CREDITO DE COBRO Y
 LITIGIOSOS, descrito con anterioridad, el cedente incluye

todo en cuanto a hecho y por derecho corresponda o pudiere corresponder, en virtud de los derechos cedidos del crédito, incluyendo en su caso los derechos de hipoteca y prenda que corresponden a los mismos. Así como cada uno de los derechos y obligaciones litigiosas derivados de la relación del procedimiento judicial, iniciado por el cedente para exigir el cumplimiento del crédito, en relación a la operación crediticia formalizada que se menciona en el punto 1 de hechos de la presente demanda. ... 6.- Ahora bien para justificar el derecho que me asiste para promover la presente demanda, me permito acompañar a este escrito la copia debidamente certificada del testimonio notarial volumen

***** con

ejercicio en este Quinto Distrito Judicial, de fecha 20 de agosto del año 2019, hace constar el CONTRATO DE CESION ONEROSA DE DERECHOS DE CREDITO DE COBRO Y LITIGIOSOS, incluidos en forma enunciativa mas no limitativa de derechos de juicio, remate, adjudicación y proceso judicial en general, que celebran de una parte

“*****

*****), en su carácter de fiduciario del fideicomiso



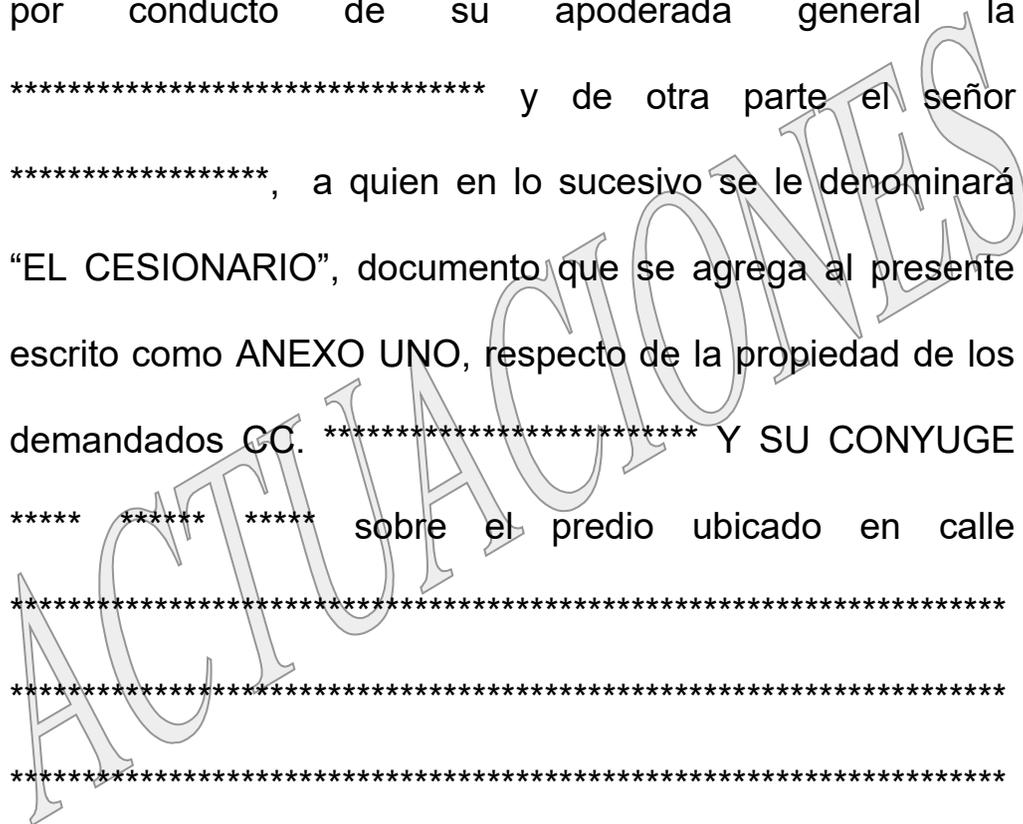
GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

12.

irrevocable número
 ***** , que a su vez
 fuera cesionario de

 ***** , representada en este acto por
 ***** ,
 por conducto de su apoderada general la
 ***** y de otra parte el señor
 ***** , a quien en lo sucesivo se le denominará
 “EL CESIONARIO”, documento que se agrega al presente
 escrito como ANEXO UNO, respecto de la propiedad de los
 demandados CC. ***** Y SU CONYUGE
 ***** ***** sobre el predio ubicado en calle

 *****.”; y a efecto de acreditar lo anterior acompañó
 como documento fundatorio de su acción, el primer
 testimonio del contrato de apertura de crédito simple con
 interés y garantía hipotecaria, el cual consta agregado a
 fojas de la 11 (once) a la 20 (veinte) del expediente de
 primera instancia, así como la copia certificada del contrato
 de cesión onerosa de derechos de crédito de cobro y



litigiosos de fecha 20 (veinte) de agosto del año 2019 (dos mil diecinueve), que celebraron, por una parte,

, que a su vez fuera cesionario de

“*****

*****”, por conducto de su apoderada general

*****”, y, por otra parte,

***** en su calidad de

cesionario.-----

---- Al respecto el artículo 1425 del Código Civil, establece que: **“Para que el cesionario pueda ejercer sus derechos contra el deudor, deberá hacer a éste la notificación de la cesión, ya sea judicialmente, ya en lo extrajudicial ante dos testigos o ante notario.”**-----

---- De la interpretación del citado artículo se infiere que el adquirente de los derechos de un crédito garantizado con hipoteca, en el caso, el actor *****”, para que pueda ejercer contra los deudores ***** ***** ***** y ***** ***** las acciones personales y reales que de él deriven, era necesario que previamente a intentar la demanda de juicio hipotecario notificara la cesión a los deudores, lo cual no consta en autos que haya realizado,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

13.

habida cuenta que dicha circunstancia permitirá a éstos últimos tener conocimiento de la transmisión de derechos y, en consecuencia, saber ante quien deberán de cumplir en lo futuro las obligaciones derivadas del referido contrato de crédito simple con interés y garantía hipotecaria; de tal manera que ese requisito se erige en un presupuesto para la procedencia de la vía hipotecaria.-----

---- Al efecto cobra puntual aplicación el criterio que informa la Tesis sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, Mayo de 2007, número de registro digital 172594, página 2035, de los siguientes rubro y texto:

“CESIÓN DE DERECHOS EN JUICIO HIPOTECARIO. PARA QUE PROCEDA ES NECESARIA LA NOTIFICACIÓN PREVIA AL DEUDOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 1425 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS). De la interpretación del citado artículo se infiere que el adquirente de los derechos derivados de un crédito garantizado con la hipoteca, para que pueda ejercer contra el deudor las acciones personales y reales que de él deriven, es necesario que previamente a intentar la demanda notifique la cesión al deudor, habida cuenta que dicha circunstancia permitirá a este último tener conocimiento de la transmisión de derechos y, en consecuencia, saber ante quién deberá cumplir en lo futuro las obligaciones derivadas del contrato relativo; de

tal manera que ese requisito se erige en un presupuesto para la procedencia de la vía hipotecaria.”.

---- Además, también resulta aplicable al caso el diverso criterio que informa la Tesis de Jurisprudencia sustentada en procedimiento de contradicción por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la Gaceta de la citada Publicación Oficial, Décima Época, Libro 26, Enero de 2016, Tomo II, número de registro digital 2010800, página 918, cuyos rubro y texto dicen:

“VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. EN CASO DE EXISTIR CESIÓN DEL CRÉDITO EL JUZGADOR, ANTES DE ADMITIR LA DEMANDA, DEBE VERIFICAR, DE OFICIO, QUE EL DEUDOR HAYA SIDO NOTIFICADO FORMALMENTE DE LA CESIÓN (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE SINALOA Y DEL DISTRITO FEDERAL). Los Códigos Civiles para el Estado de Sinaloa y para el Distrito Federal prevén que si en una cesión de derechos hipotecarios, el cedente deja de llevar la administración de los créditos del cesionario, aquél deberá notificar por escrito dicha cesión al deudor; condición que habrá de cumplir el cesionario antes de ejercer la acción hipotecaria (artículos 2926 y 2036 del Código Civil para el Distrito Federal, y 2807 y 1918 del Código Civil para el Estado de Sinaloa), por ser un requisito legal para la procedencia de esta vía especial. Lo anterior implica que previamente a la admisión de la demanda, el Juez debe analizar, de oficio, si se verificó esta formalidad que la ley permite cumplir en forma judicial o extrajudicial, supuesto este último en el que puede hacerse por conducto de notario o ante dos testigos. Sin embargo, la obligación del juzgador debe limitarse a verificar si se cumplió el requisito formal de la notificación en



14.

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

el modo que establece la ley, sin que deba exigirse a éste que verifique que la diligencia respectiva derivó, efectivamente, en el conocimiento fehaciente del deudor de que el crédito hipotecario fue cedido, pues esa postura iría más allá de lo previsto en los códigos referidos, que únicamente establecen como condición para que el cesionario pueda ejercer la vía hipotecaria que previamente le haya notificado, por escrito, al deudor la cesión. Así, el demandado que se considere afectado por una notificación ilegal podrá impugnarla, como excepción, aun cuando se haya realizado por conducto de un notario público, pues si bien es cierto que las actas y los testimonios que los fedatarios expiden en el ejercicio de sus funciones constituyen documentos que gozan de presunción de certeza de los actos que consignan, también lo es que esa presunción admite prueba en contrario, y su nulidad puede declararse judicialmente en un procedimiento en el que demuestre que los hechos que consignan no se apegan a la realidad.”.

---- Como el criterio que informa la Tesis sustentada por el Pleno en Materia Civil del Tercer Circuito, visible en la Gaceta de la mencionada Compilación Oficial, Décima Época, Libro 80, Noviembre de 2020, Tomo II, número de registro digital 2022399, página 1230, cuyos rubro y texto dicen:

“CESIÓN DE DERECHOS. ES NECESARIO QUE SE NOTIFIQUE PREVIAMENTE AL DEUDOR DE UN CRÉDITO NO ENDOSABLE, PARA QUE EL CESIONARIO PUEDA EJERCER ACCIÓN EN SU CONTRA. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 390 del Código de Comercio y 2036 del Código Civil Federal, para que el cesionario pueda ejercer su derecho contra el o los deudores, resulta necesaria la notificación de la cesión de derechos del crédito, lo cual debe ser satisfecho previamente a la instauración del juicio

correspondiente, ya que, de acuerdo con los preceptos mencionados, constituye un presupuesto indispensable, por una parte, para que la cesión produzca efectos en el deudor y, por otra, como condición para ejercer la acción respectiva; máxime que la notificación no tiene como objetivo sólo el conocimiento del cambio de acreedor, sino además, que el cesionario cumpla con esa condición previo a acudir al juicio, puesto que a través de éste habrá de hacer valer sus derechos.”.

---- Por cuyos motivos, se considera que la parte actora y reconvenida no cumplió con el requisito de notificar previamente la cesión del crédito a la parte demandada y reconviniendo, en contravención a lo dispuesto por el artículo 1425 del Código Civil; y, por ende, resulta improcedente la vía hipotecaria, e incorrecta e ilegal, sólo en torno al presupuesto procesal anteriormente analizado, la sentencia apelada; en tanto que, por no haber sido controvertido en segunda instancia, deberá quedar firme lo resuelto respecto a la acción reconvencional.-----

---- Bajo las consideraciones que anteceden y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926, párrafo primero, del Código de Procedimientos Civiles, de oficio, deberá modificarse la sentencia dictada por el Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Reynosa, con fecha 14 (catorce) de agosto del año 2024 (dos mil veinticuatro), sólo por lo que



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

15.

respecto a su punto resolutivo primero, para que en su lugar, ahora, se declare la improcedencia de la vía hipotecaria intentada por el actor y reconvenido ***** , en su carácter de **cesionario de los derechos de crédito de cobro y litigiosos** que celebró con

***** , así como la del juicio hipotecario que promovió en contra de ***** y ***** ; y, por ende, de las prestaciones que les fueron reclamadas en dicha vía legal; quedando firme en todas sus demás partes la propia sentencia apelada.-----

---- Por otra parte, como en el caso no se da el primer supuesto legal a que se contrae el numeral 139 de la Ley Adjetiva Civil, toda vez que no se está ante dos sentencias adversas substancialmente coincidentes, no procede imponer condena en costas procesales de segunda instancia.-----

---- Toda vez que los agravios expresados por ***** van dirigidos a combatir la sentencia apelada con la finalidad de que se declarara procedente el juicio hipotecario, la cual, con motivo del presente fallo, se modifica para que se declare improcedente la vía hipotecaria que intentó; ante ello debe quedar sin materia el recurso de apelación que interpuso, al igual que el diverso recurso de apelación que por adhesión

intentó la parte demandada y reconviente, dado que fue con el fin de robustecer la consideración del Juez para que se sostenga la improcedencia del juicio hipotecario, misma que con motivo del resultado de este fallo quedó sin efectos, se insiste, ante la improcedencia de la vía hipotecaria.-----

---- Por lo expuesto y con fundamento además en los artículos 105, fracción III, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 909, 935, 947, fracción VII, y 949 del Código de Procedimientos Civiles, **se resuelve:**-----

---- **Primero.-** De oficio, se modifica la sentencia dictada por el Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Reynosa, con fecha 14 (catorce) de agosto del año 2024 (dos mil veinticuatro), sólo por lo que respecta a su punto resolutivo primero, para que ahora quede redactado de la siguiente manera: “**Primero.-** Se declara la improcedencia de la vía hipotecaria intentada por el actor y reconvenido *****”, en su carácter de **cesionario de los derechos de crédito de cobro y litigiosos** que celebró con

*****; e improcedente el juicio hipotecario que promovió en contra de ***** y *****; y, por ende, de las prestaciones que les fueron reclamadas en dicha



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

16.

vía legal.”-----

---- **Segundo.-** Queda firme en todas sus demás partes la sentencia impugnada a que se alude en el punto resolutivo que antecede.-----

---- **Tercero.-** No procede imponer condena en costas procesales de segunda instancia.-----

---- **Cuarto.-** Quedan sin materia los recursos de apelación interpuestos tanto por **la parte actora y reconvendida,**

***** , como **por adhesión por la parte demandada**

y reconviniente, ***** y *****

*****-----

---- **Notifíquese Personalmente.-** Con testimonio de la presente resolución, en su oportunidad, devuélvanse los autos originales al Juzgado de su procedencia y archívese el Toca como asunto concluído.-----

--- Así lo resolvieron y firmaron los Ciudadanos Magistrados **Noé Sáenz Solís** y **David Cerda Zúñiga**, integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, ante la ausencia de Titular de la Quinta Sala, que forma parte de este Órgano Colegiado, conforme a lo previsto por los artículos 26, párrafo segundo, y 27, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, siendo Presidente y ponente el primero, quienes

firman el día de hoy 20 (veinte) de Marzo del año 2025 (dos mil veinticinco), fecha en que se terminó de engrosar la presente sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

lic.nss/lic.ihl/amhh.

Noé Sáenz Solís.
Magistrado.

David Cerda Zúñiga.
Magistrado.

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas.
Secretaria de Acuerdos.

---- En seguida se publicó en lista. Conste.-----

---- *El Licenciado Israel Huerta Linares, Secretario Proyectista adscrito a la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar de este Tribunal, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 97 (noventa y siete) dictada el día 20 (veinte) de marzo de 2025 (dos mil veinticinco), terminada de engrosar en la misma fecha, por los Magistrados de dicha Sala, Licenciados Noé Sáenz Solís y David Cerda Zúñiga, constante de 17 (diecisiete) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-----

ACTUACIONES

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.
Versión pública aprobada en la Quinta Sesión Ordinaria 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.