

--- RESOLUCIÓN.- 250 (DOSCIENTOS CINCUENTA).-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a tres de diciembre de dos mil veinte.-----

--- **V I S T O** para resolver el presente Toca 199/2020, formado con motivo de los recursos de apelación interpuestos por la parte actora y tercero llamado a juicio y, en adhesión éste último, en contra de la sentencia veintitrés de enero de dos mil veinte, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas, en los autos del expediente 144/2018 relativo al Juicio Sumario Civil sobre Prescripción de la Acción Hipotecaria promovido por ***** en contra de *****., e ***** de Tampico, Tamaulipas, y como tercero llamado a juicio; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y:-----

----- R E S U L T A N D O -----

--- **PRIMERO:** La sentencia recurrida concluyó bajo los siguientes puntos resolutivos:-----

*“PRIMERO: La parte actora ***** , no acreditó su acción deducida y la demandada ******

*antes ******

******si acreditaron sus excepciones .*

SEGUNDO: NO HA PROCEDIDO el JUICIO SUMARIO CIVIL promovido por ***por sus propios derecho, en contra de *******

antes *****

******, en consecuencia se les absuelve de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.*

TERCERO : *No se hace especial condena al pago de los gastos y costas en esta instancia, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.”*

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”

--- **SEGUNDO.-** Notificada a las partes la sentencia cuyos puntos resolutivos han quedado transcritos, inconforme la parte actora y el tercero llamado a juicio interpusieron recurso de apelación en su contra, los que fueron admitidos en el efecto devolutivo, mediante proveídos del seis y once de febrero de dos mil veinte; asimismo, el tercero llamado a juicio, interpuso recurso de apelación adhesiva el cual fue admitido en el efecto devolutivo en auto de dieciocho de febrero de dos mil veinte; se remitieron los autos originales al Honorable Supremo Tribunal de Justicia del Estado, y por Acuerdo Plenario del uno de septiembre de dos mil veinte, fueron turnados a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso de apelación de que se trata; se radicó el presente toca mediante acuerdo del tres de septiembre siguiente, y se tuvo a los apelantes expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estima le causa la sentencia impugnada, quedando los autos en estado de dictar resolución, la que se emite al tenor del siguiente:-----

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

--- **PRIMERO.-** Esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar es competente para conocer y resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente toca, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----

--- **SEGUNDO.**- La parte actora expresó sus conceptos de agravio en escrito de diez de febrero de dos mil veinte, visibles a fojas seis a la nueve del presente toca, los que consisten en lo que a continuación se transcribe:-----

“PRIMER AGRAVIO: *Por infundada, la sentencia recurrida es violatoria de lo dispuesto por los artículos 112 fracción V, 113, 115 en relación con los diversos 273, 392, 393, 397, 411 y 409, por las siguientes razones:*

La sentencia materia del presente recurso de apelación resulta ser a todas luces infundada, por la inobservancia de lo establecido por los numerales antes invocados, en efecto:

*El considerando Quinto en relación con los puntos resolutivos primero, segundo y tercero de la sentencia impugnada, resulta ser totalmente infundado, porque el Juez de Primera Instancia, ni siquiera entró al fondo del asunto, es decir, no tomó en cuenta ni valoró correctamente las pruebas ofrecidas, únicamente se limitó a resolver que “... una vez que han sido analizados los hechos de la demanda y las excepciones opuestas, se declara que No ha procedido el presente juicio sumario civil sobre prescripción de la hipoteca y/o de la acción hipotecaria promovido por la C. *****”, en contra de la Institución de Crédito ******

*****.- Lo anterior es así, porque se advierte de autos que no se cumple con el término de cinco años para que opere la prescripción negativa en favor de la actora, y esto es así en atención a que el tercero llamado a juicio ***** , quien es el actual titular de los derechos del crédito, del cual deriva la hipoteca que se pretende cancelar, acompañó a su contestación copias certificadas del expediente ***** relativo al juicio hipotecario promovido por ***** en contra de ***** , radicado ante el Juzgado Sexto Civil de este segundo Distrito Judicial, del cual se advierte se inscribió la correspondiente cédula hipotecaria, en consecuencia el término computado para la prescripción*

*negativa se interrumpió con la interposición de dicha demanda, la cual se radicó mediante proveído de fecha primero de julio del año dos mil dieciséis, sin que se tenga conocimiento a ciencia cierta del estado procesal que guarda dicho juicio, en atención a que el último acto de relevancia que se desprende de las copias certificadas exhibidas es la solicitud de oficios de búsqueda del domicilio del demandad, máxime que para el caso de que en dicho juicio haya operado caducidad o desistimiento, no han transcurrido el lapso de cinco años a partir de dicha fecha a la actual para que pueda operar la prescripción negativa en favor de la actora, en dicho orden de ideas se determina que ha operado la prescripción de la acción hipotecaria que tiene en su favor el señor ***** establecido lo anterior, resulta innecesario entrar al estudio de las excepciones opuestas por la demanda y tercero llamado a juicio...”*

Así las cosas, tenemos que señalan los artículos 1499, 2295 y 2335, del Código Civil vigente en el Estado, lo siguiente: (los transcribe).

Así las cosas, tenemos que en el presente procedimiento ha transcurrido un lapso de más de 21 años desde que se constituyó la hipoteca, por lo que el término para ejercer la acción hipotecaria empezó a correr a partir de la fecha del contrato es decir, a partir de julio de 1996 y en atención a que la cláusula Décima del Referido contrato establece:

DÉCIMA.- CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.- El plazo para el pago del adeudo se dará por vencido anticipadamente a juicio de**, en cualquier de los siguientes casos.-***

a).- Si “LA PARTE DEUDORA”, dejare de cubrir dos mensualidades consecutivas de capital e intereses.-

*Tenemos que el término para la prescripción de la acción hipotecaria empezó a correr el 02 de septiembre de 1996, por lo que el término de los diez años concluyó el 02 de septiembre de 2006, lo anterior se acredita fehacientemente con el contrato de crédito contenido en la escritura pública *****, volumen **** de fecha *****, acompañado por el tercero dentro del legajo de copias certificadas del expediente *****, que*

*acompañó a su escrito de contestación de demanda, con lo que se acredita e inscribió la cédula hipotecaria con fecha*****, por lo tanto, en la fecha de inscripción de la cédula hipotecaria, la acción hipotecaria se encontraba prescrita, aunado al hecho, de que la demanda que interpuso el aquí tercero llamado a juicio ***** , la interpuso únicamente en contra del C. ***** , más no es contra de mi representada, y asimismo, mi representada nunca, hasta ese momento, ha sido notificada que la Institución de Crédito ****, haya cedido los derechos del crédito otorgado al señor ***** , por lo tanto, la suscrita hasta este momento desconocía la existencia de dicha cesión de derechos del crédito.*

En los anteriores términos, solicito se sirva resolver el presente recurso de apelación revocando la sentencia que por este medio se recurre, en reparación de los agravios expresados.”

--- El tercero llamado a juicio, por conducto de su abogado autorizado, expresó sus concepto de agravio en oficio de cuatro de febrero de dos mil veinte, los cuales obran agregados a fojas cincuenta y cinco a la cincuenta y ocho del toca, los cuales se transcriben enseguida.-----

“En la sentencia que se menciona el juez natural, determinó no condenar a la actora al pago de gastos y costas a pesar de la improcedencia de las prestaciones reclamadas. Ahora bien, independientemente del argumento que sustenta la improcedencia de las prestaciones reclamadas, el juez de primer grado, indica que las partes no se condujeron con temeridad y mala fe, por lo tanto no se hace especial condena en gastos y costas judiciales, tal razonamiento me parece infundado por lo siguiente:

A. Es pertinente precisar que el juez de primera instancia, es omiso en explicar por que considero que la parte vencida no se condujo con temeridad y mala fe, esta deficiencia argumentativa trae como consecuencia que la resolución carezca de una correcta motivación y fundamentación. El deber

del juzgador es sustentar correctamente su resolución y en el caso precisa que no existió una conducta por parte de la actora luego entonces su obligación era argumentar el por que la inexistencia de esa conducta, en que se funda para poder determinar que no existió mala fe por parte de la promovente, lo que no ocurrió, por lo tanto, esa deficiencia es suficiente para revocar la resolución dictada.

B. Del estudio del proceso se puede observar que si existió temeridad y mala fe por parte de la parte actora durante el proceso, esto se puede advertir desde la presentación de demanda y su omisión de llamar a mi representado, por lo tanto, se actualiza la fracción II del artículo 131 del código de procedimientos civiles del estado el que fue vulnerado por el juez de primera grado, como a continuación hago valer;

*1. Puede observarse que mi representado ***** no fue llamado a juicio por parte de la actora, cuya obligación procesal y en aras del principio de lealtad procesal, debió de identificar a todas las partes a fin de que pueda integrarse correctamente la Litis y estos puedan defender sus derechos, siendo evidente que la omisión del llamado a ***** obedeció a pretender una ventaja procesal pues este era el nuevo acreedor hipotecario, lo que quedó de manifiesto con las documentales que se exhibieron y desde el año 2016 se inscribió la cédula hipotecaria con lo que se demuestra que la actora tenía conocimiento de que existía un nuevo acreedor hipotecario a quien dolosamente no se le llamó, esta conducta puede ser interpretada como mala fe y suficiente para ser condenada a gastos y costas judiciales.*

En ese sentido, si el aquem omitió citar los preceptos jurídicos y exponer las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas tomadas en consideración para absolver al pago de costas judiciales, la sentencia reclamada es violatoria de los derechos de audiencia y seguridad jurídica contenidos en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos así como el principio de congruencia y exhaustividad que debe de respetarse en todo proceso civil, sustenta mi argumento el siguiente criterio;

“RESOLUCIONES JURISDICCIONALES. CARACTERÍSTICAS QUE DETERMINAN SI CUMPLEN CON UNA ADECUADA FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. (LA TRANSCRIBE).”

“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JURISDICCIONALES, DEBEN ANALIZARSE A LA LUZ DE LOS ARTÍCULOS 14 Y 16 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, RESPECTIVAMENTE. (LA TRANSCRIBE).”

2.- Es imposible soslayar que la parte actora al entablar su demanda, solo exhibió aquellos documentos en los cuales no se advertía la presencia de mi representado pero era evidente que al existir una cédula hipotecaria inscrita en la finca, desde el año 2016, la actora tenía conocimiento de que existía un nuevo acreedor, además no podemos olvidar que sin llamarlo a juicio obtuvo una sentencia favorable, es decir, la intervención de mi representado trajo como consecuencia la improcedencia de las prestaciones reclamadas por lo tanto no hay duda que la ventaja que pretendía era que mi representado no tuviera conocimiento de este juicio y así obtener su objetivo, por lo tanto, resulta incuestionable que su actuar en todo momento fue de mala fe y por lo tanto debió de ser condenada al pago de costas judiciales, causa por la cual interpongo el presente RECURSO DE APELACIÓN a fin de que se modifique la sentencia dictada y en su lugar se dicte otra donde se condene al pago de gastos y costas judiciales, sustenta mis argumentos los siguiente criterios;

“COSTAS. PROCEDE SU CONDENA SIEMPRE QUE NO SE OBTENGA RESOLUCIÓN FAVORABLE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). (LA TRANSCRIBE).”

“COSTAS. CONCEPTO DE TEMERIDAD O MALA FE PARA DECRESTAR SU CONDENA. (LA TRANSCRIBE).”

--- De igual manera, el abogado autorizado por el tercero llamado a juicio, expresó sus agravios dentro del recurso de apelación adhesiva, en ocurso de diecisiete de febrero de dos mil veinte, que obra a fojas veintitrés a la veinticinco del toca, cuya transcripción consiste en lo siguiente:-----

*“Si bien la sentencia dictada, favorece los intereses de mi representado ***** pues declara infundada la acción de prescripción reclamada por la actora, sin embargo, los argumentos expresados por el juez de primera instancia, primeramente, deja de estudiar en su totalidad las cuestiones litigiosas que fueron expuestas en la contestación de demanda, las que son aptas para demostrar la falta de requisitos procesales en el juicio que de igual manera, impedían el estudio del fondo del asunto, como hago ver;*

*A. En el caso expuesto, la actora, *****demandó la prescripción de la hipoteca que pesa sobre el inmueble que fue dado en garantía para el cumplimiento de una obligación de pago contenida en un contrato de apertura de crédito celebrado entre ***** y en aquella época ***** Es cierto que la actora acredita ser la titular del inmueble donde pesan los gravámenes hipotecarios, pero, cierto también es, que esos gravámenes hipotecarios derivansendos contrato de apertura de crédito **donde la actora no es la titular, por lo tanto, solo el titular de aquellos actos jurídicos se encuentra legitimado para reclamar la prescripción de la acción que derivan de la celebración de estos contratos**, la actora adquirió el inmueble cuando los gravámenes ya se encontraban inscritos y por lo tanto, ella solo adquiere el carácter de causahabiente. Esto se traduce en una falta de legitimación activa, que se desprende de las documentales que se exhiben dentro del legajo de copias certificadas que se exhiben del juicio especial hipotecario ***** radicado ante el juzgado sexto de lo familiar (antes civil) documentales que se debieron de estudiar en su integridad entrelazadas con las excepciones opuestas, de las que se concluiría que el presente juicio sumario resulta improcedente por falta de legitimación procesal, es así que falto al principio de exhaustividad que toda resolución judicial debe de colmar, y esto obviamente se traduce en una violación en perjuicio de mi representado, estudiar la legitimación procesal es una obligación que todo juzgador debe de satisfacer al dictar sentencia además de que*

de haberla estudiado fortalecería los argumentos para desestimar las pretensiones de la accionante.

*B. Existe una falta de requisitos de procedibilidad, en el caso concreto, previo a esta acción debió de reclamarse la prescripción de la acción derivada de los contratos mercantiles, en otra vía, por tanto, para la procedencia de la cancelación de la hipoteca es necesaria la declaración de estar prescrita la obligación principal como lo establece el artículo 2335 fracción VII del Código Civil. Como conclusión, tenemos que la actora no cuenta con la legitimación activa en este juicio, pues, no es la titular de los actos jurídicos de donde emana la obligación principal y de lo señalado por los preceptos del código civil que transcribió en su demanda, es indudable que el gravamen hipotecario se extingue una vez declarada la prescripción de la acción hipotecaria o la obligación principal, la que, reitero, deriva de sendos contratos de apertura de crédito que celebró ***** con el co demandado ***** hoy **** *****; por consiguiente opera la excepción de falta de legitimación en contra de la promovente, circunstancia que no fue valorado por el juez de primer grado en su resolución, que traería como consecuencia la improcedencia de la acción pero fortalecería sus argumentos estudiar este requisito de procedibilidad así como la excepción opuesta.*

C. Además de lo expresado, del análisis de las prestaciones reclamadas por la actora, considero que, otro de los presupuestos procesales que no se colmó fue la vía.

1. Insisto que la prestación A resulta obscura pues reclama la prescripción de la hipoteca y/o acción hipotecaria, la acción hipotecaria, es la que deriva de los contrato base donde se pactó la obligación principal y la hipoteca es el gravamen mismo que deriva de la obligación principal, como se dijo en líneas anteriores, para la procedencia de la cancelación del segundo, es necesario que se declare prescrita la primera, lo que no ha ocurrido en la especie.

*2. La prescripción de la acción hipotecaria derivada de los contratos de apertura de crédito que celebró, el entonces titular de la finca, ***** debe de reclamarse en vía mercantil, previamente a la presente acción que intenta la*

accionante, y debido a que la primera no existe, la segunda corre con la suerte de ser declarada improcedente.

3. No me pasa desapercibido que la vía correcta para solicitar la cancelación de una hipoteca lo es la vía sumaria civil, pero, en el caso concreto, al ser ambigua la prestación del actor, pues reclama la prescripción de la hipoteca y/o de la acción hipotecaria (después de dejar claro que son acciones distintas) debe ser declarada el error en la vía pues del análisis integral de la demanda, primero debe de promoverse la acción de prescripción de la acción en vía mercantil, y esta no se tramita en la vía sumaria.

Bajo los argumentos expresados considero que deben de ser estudiados los requisitos procesales mencionados y de nueva cuenta declarar improcedente el juicio sumario intentado por la actora, además de las razones que expresó el juez de primera instancia en su resolución, motivo por el que interpongo este medio de impugnación de forma adhesiva al interpuesto por la actora en lo principal, apelante.”

--- **TERCERO.-** Por cuestión de método, se analizará en primer término el concepto de agravio propuesto por la abogada autorizada por la parte actora.-----

--- A través de éste la recurrente refiere, que la sentencia recurrida es violatoria de lo dispuesto por los artículos 273, 392, 393, 397, 409 y 411 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que, el término para la prescripción de la acción hipotecaria empezó a correr a partir del dos de septiembre de mil novecientos noventa y seis, y concluyó el dos de septiembre de dos mil seis, lo que se acreditó con la escritura pública *****, volumen **** de fecha *****, que contiene el contrato de crédito que acompañó el tercero llamado a juicio, dentro del legajo de copias certificadas del expediente *****; por lo que, -precisa la apelante- a la fecha en que se inscribió la cédula hipotecaria (diecisiete de noviembre de dos mil dieciséis), la acción

hipotecaria que promovió ***** únicamente en contra de ***** , y no así respecto de su representada, se encontraba prescrita, aunado a que ésta última no ha sido notificada de que la Institución de Crédito ****, haya cedido los derechos del crédito a favor de aquél (*****).-----

 --- Es infundado el agravio que antecede.-----

--- Del escrito inicial de demanda se advierte que la actora demandó la cancelación de la hipoteca por prescripción; esto es, la pretensión de la actora es la cancelación de las hipotecas que reporta el bien inmueble de su propiedad ante el ***** , bajo el argumento de que habían prescrito porque han transcurrido más de veintiún años desde su constitución.-----

--- Al respecto los artículos 2269 y 2335 del ordenamiento sustantivo civil establecen, lo siguiente:-----

“Artículo 2269.- La hipoteca es un derecho real que, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal y su preferencia en el pago, se constituye sobre inmuebles determinados o sobre derechos reales”.

“Artículo 2335.- La hipoteca se extingue, debiendo declararse judicialmente su cancelación, a petición de parte interesada en los siguientes casos:

I.- Cuando se extingue el bien hipotecado;

II.- Cuando se extinga la obligación que sirvió de garantía, salvo los casos de hipoteca de propietario;

III.- Cuando se resuelva o extinga el derecho del constituyente de la hipoteca sobre el bien gravado;

IV.- Cuando se expropia por causa de utilidad pública el bien hipotecado, observándose lo dispuesto en el artículo 2288;

V.- Cuando se remata judicialmente el bien hipotecado, teniendo aplicación lo prevenido en el artículo 1651;

VI.- Por la remisión expresa del acreedor;

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

VIII.- Cuando por consolidación el propietario del bien hipotecado adquiera la hipoteca, salvo los casos de hipoteca de propietario”.

--- De los artículos transcritos se advierte que la hipoteca es un derecho real para garantizar el cumplimiento de una obligación principal y su preferencia en el pago, y se constituye sobre bienes inmuebles determinados o sobre derechos reales, es decir, la hipoteca es un contrato accesorio vinculado a uno principal. Y puede extinguirse, declarándose judicialmente su cancelación, a petición de parte interesada en los casos que precisa el citado numeral 2335 de Código Sustantivo Civil.-----

--- Ahora bien, como se dijo con anterioridad, la pretensión de la actora consistente en la cancelación de la hipoteca bajo el argumento de que ha prescrito al haber transcurrido más de veintiún años de su constitución, no encuentra sustento jurídico en lo previsto por el artículo 2335 del Código Civil del Estado, ni en algún otro, porque las anotaciones hipotecarias no prescriben sino que se extinguen, debiendo declararse su cancelación, entre otros casos, cuando se extinga el derecho inscrito, prescriba la acción hipotecaria o la obligación principal, lo que encuentra fundamento en lo dispuesto por el artículo 2335, fracción VII del Código Civil del Estado de Tamaulipas, así como en los diversos 126, fracciones II y VI, 130, 138 y 141 de la Ley del Registro Público de la Propiedad inmueble y del Comercio, que disponen:-----

“ARTÍCULO 126. Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total cuando:

...

II. Se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado;

...

VI. Por prescripción en los términos del artículo 130 de esta ley.”

“**ARTÍCULO 130.** El registro puede ser cancelado a petición de parte cuando el derecho quede extinguido por disposición de la ley o mandamiento judicial.”

“**ARTÍCULO 138.** Fuera de los casos expresamente señalados, sólo por resolución judicial podrán cancelarse las inscripciones que estuvieren hechas en el Registro Público.”

“**ARTÍCULO 141.** Siempre que ante un tribunal se pida la nulidad o cancelación de una inscripción, el Juez ante quien se haya solicitado lo participará al Director de la Oficina del Registro, quien practicará un asiento dejando constancia de dicha circunstancia.”

--- De los preceptos legales anteriores se obtiene, que los interesados podrán pedir la cancelación total de las inscripciones y anotaciones hechas en el Registro Público, entre otros casos, cuando se extinga por completo el derecho inscrito o anotado; el registro puede ser cancelado a petición de parte cuando el derecho quede extinguido por disposición de la ley o mandato judicial; que fuera de los casos de excepción, solo por resolución judicial podrán cancelarse las inscripciones; y siempre que ante un tribunal se pida la nulidad o cancelación de una inscripción, el Juez ante quien se haya solicitado lo participará al Director de la Oficina del Registro, quien practicará un asiento dejando constancia de dicha circunstancia.-----

--- Por lo que, la pretensión de la actora respecto a la cancelación de las hipotecas constituidas sobre su inmueble, bajo el argumento de que prescribieron al haber transcurrido más de veintiún años desde su constitución, no puede prosperar.-----

--- Es así porque como se precisó, las anotaciones hipotecarias no prescriben sino que lo que prescribe es la acción hipotecaria que de ellas derivan o la obligación principal; por tanto, es evidente que computar el término de prescripción a partir de la inscripción de las hipotecas, como lo pretende la apelante, resulta contrario a derecho, toda vez que, para la procedencia de la acción se requiere en primer lugar la declaración de prescripción de la acción hipotecaria o la obligación principal, lo que encuentra sustento en la tesis aislada sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXII, octubre de 2005, materia civil, tesis VI. 2º.C 447 C, página 235, de rubro:-----

“HIPOTECA. REQUISITOS PARA LA CANCELACIÓN DE ESTE GRAVAMEN POR PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN QUE DE ELLA DERIVA. Para que sea procedente la acción intentada por el deudor hipotecario, relativa a la extinción del gravamen real que constituyó sobre su patrimonio inmobiliario, sustentando su pretensión en la prescripción de la acción hipotecaria, en términos del artículo 2941, fracción VII, del Código Civil Federal, resulta indispensable que exista declaración previa de que la acción hipotecaria que surge de esa garantía está prescrita, pues de lo contrario no habría lugar a que la autoridad se pronunciara en relación con la cancelación del gravamen de mérito, si antes no lo ha hecho en lo que se refiere a la acción que del mismo deriva.”

--- Además, no pasa desapercibido que la parte actora allegó como documento base de su acción, el certificado de propiedad expedido por el ***** ***** ***** de catorce de agosto de dos mil quince (fojas cinco y seis del expediente); empero, resulta insuficiente para demostrar que hubiese operado la prescripción de la acción hipotecaria o de la obligación principal, dado que, para ello resultaba necesario que aportara el material probatorio idóneo para

conocer la naturaleza, condiciones y demás modalidades del contrato principal garantizado con las hipotecas de que se trata. De tal manera que, no obstante que el tercero llamado a juicio, allegó las copias certificadas del expediente *****, relativo al juicio hipotecario que éste último, en su carácter de cesionario de los derechos litigiosos, promovió en contra de *****, ante el juzgado sexto de primera instancia de lo familiar del segundo distrito judicial, habilitado en funciones de materia civil, dentro de las cuales obra el convenio de reconocimiento de adeudo y ratificación al contrato de crédito respectivo para prorrogar su duración, celebrado por ***** y ***** como deudor, en el que se otorgó como garantía hipotecaria el bien inmueble de propiedad de la aquí recurrente; sin embargo, dicho convenio de reconocimiento de adeudo tampoco resulta apto para determinar, con pleno conocimiento la fecha en que se hizo exigible la obligación principal, a fin de determinar si operó o no, la prescripción de la acción hipotecaria o, en su caso, de la obligación principal que garantiza, pues como se puntualizó al inicio, la hipoteca es un contrato accesorio vinculado a uno principal, y conforme al artículo 2270 del Código Civil del Estado, las modalidades que afectan a la obligación principal también afectan a la hipoteca y la existencia, validez y duración de la hipoteca depende de la existencia, validez y duración de la obligación principal; por lo que, si la actora fue omisa en precisar en la demanda la fecha a partir de la cual se hizo exigible la obligación de pago, es decir, el momento en que incumplió con la misma; entonces, no es posible determinar si operó la prescripción de la acción hipotecaria.-----

--- En sustento de lo anterior, resulta aplicable la jurisprudencia de la Novena Época, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005, Página 501, Número de Registro 178668, de epígrafe:-----

“PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA. EL PLAZO PARA QUE OPERE DEBE COMPUTARSE A PARTIR DE QUE SE INCUMPLE CON LA OBLIGACIÓN DEL CONTRATO PRINCIPAL Y NO DESDE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO ORIGINALMENTE PACTADO EN EL MISMO (LEGISLACIONES FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO).

El Código Civil Federal y el Código Civil del Estado de Jalisco coinciden en señalar que la prescripción de la acción hipotecaria comienza a computarse una vez que la obligación principal se hace exigible. Además, ambas legislaciones establecen que 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. Por tanto, 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 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 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.”

--- Los agravios que expone el apelante a través del recurso de apelación adhesiva se analizan de forma conjunta por la relación que tienen entre sí.-----

--- En éstos, refiere que no obstante que la actora es la propietaria del inmueble que reporta los gravámenes hipotecarios, los cuales derivan del contrato de apertura de crédito donde la actora no es la titular, pues éstos fueron celebrados por ***** , como deudor y ***** , sólo el titular de aquellos actos jurídicos se encuentra legitimado para reclamar la prescripción de la acción que derivan de la celebración de estos contratos, pues la actora adquirió el inmueble cuando los gravámenes ya se encontraban inscritos y por lo tanto, ella solo adquiere el carácter de causahabiente y, por ende, carece de legitimación activa; además, -sostiene el apelante- la prescripción de la acción hipotecaria derivada de los contratos, debe reclamarse en la vía mercantil, previo a demandar la acción de cancelación de gravámenes hipotecarios.-----

--- Resultan infundados los conceptos de agravio que han quedado sintetizados.-----

--- El artículo 470, fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, establece:-----

“Artículo 470.- Se ventilarán en juicio sumario:

...

VIII.- Las demandas que tengan por objeto la constitución, ampliación, división, registro o cancelación de una hipoteca o prelación del crédito que garantice; y,...”.

--- De dicho precepto legal se advierte que se ventilarán en el juicio sumario las acciones que tengan por objeto la cancelación de la hipoteca.-----

--- Por tanto, si como quedó evidenciado en líneas precedentes, la pretensión de la parte actora al intentar el juicio de origen fue la cancelación de la hipoteca, bajo el argumento de que al haber transcurrido más de veintiún años desde su constitución, operó la prescripción de la acción hipotecaria; entonces, es claro que la vía procedente, como lo determinó el A quo, es la vía sumaria civil, en términos del artículo 470, fracción VIII, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, y no la mercantil como lo expone el apelante adhesivo.-----

--- En apoyo a lo anterior, se cita el criterio de la Décima Época, emitida por el Décimo Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Número de Registro: 2017852, de rubro y texto siguientes:-----

“VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. ES LA PROCEDENTE PARA RECLAMAR LA EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA POR PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN RELATIVA, CONFORME AL ARTÍCULO 468 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO. El cómputo para que opere la prescripción de la acción hipotecaria inicia una vez que la obligación garantizada se incumple, y su efecto consiste en extinguir la obligación correlativa del derecho real de hipoteca, así como el derecho para pedir judicialmente su cumplimiento. Así, el deudor hipotecario podrá hacer valer dicha prescripción por la vía de acción o de excepción. En el primer supuesto, el juicio tendrá por objeto la extinción de la hipoteca y su registro, en términos de la fracción VII del artículo 2941 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, que prevé como causa de extinción de aquélla la prescripción de la acción relativa. Por tanto, la vía procedente para ejercer esta acción es la especial hipotecaria, pues el artículo 468 del código adjetivo invocado, expresamente prescribe que debe tramitarse en esa vía todo juicio que tenga por objeto, entre otros, la

extinción de una hipoteca y su cancelación registral, sin que distinga la causa en que se fundamenta, de modo que cualquiera que sea el motivo legal que sustente la pretensión, el juicio deberá tramitarse conforme a los requisitos y formalidades que el legislador estableció para la vía especial hipotecaria, sin necesidad de previa declaración judicial de prescripción de la acción en un juicio ordinario.”

--- Por otra parte, si bien es cierto que el contrato de apertura de crédito, no fue otorgado a ***** , sino a ***** , también lo es que, la accionante está legitimada para promover el presente juicio, pues, con independencia de que sea o no la deudora del crédito garantizado con la hipoteca, ésta tiene como finalidad esencial perseguir la cosa y no las personas, al tratarse de un derecho real, y al haber adquirido el inmueble en cuestión mediante contrato de donación de fecha diecisiete de septiembre de dos mil nueve, como se aprecia del certificado de propiedad que obra a fojas cinco del expediente, sujeto a los gravámenes hipotecarios inscritos, la adquirente quedó obligada a su satisfacción al subrogarse en las obligaciones del deudor.-----

---Ahora, procede realizar el estudio de los conceptos de agravio propuestos por el tercero llamado a juicio.-----

--- El abogado autorizado por el tercero llamado a juicio expone, que contrario a lo que el Juez de primera instancia determinó, sí existió temeridad y mala fe de la parte actora durante el proceso, porque desde la presentación de la demanda omitió llamar a su representado, a fin de que quedara debidamente integrada la litis y pudiera defender sus derechos, pues es evidente que pretendía una ventaja procesal sobre el acreedor hipotecario, lo que quedó de manifiesto con las documentales que se exhibieron, pues desde el

año dos mil dieciséis se inscribió la cédula hipotecaria con lo que se demuestra que la actora tenía conocimiento de que existía un nuevo acreedor hipotecario a quien dolosamente no se le llamó y, por tanto, esta conducta se interpreta como de mala fe y suficiente para ser condenada a gastos y costas judiciales.-----

--- Lo anterior es infundado.-----

--- El artículo 131, fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece:-----

“**Artículo 131.-** En las sentencias declarativas y constitutivas, la condenación en costas se regirá por las reglas siguientes: (.....)

II.- La que hubiere obrado con temeridad o mala fe, será condenada a pagar las de la contraria (.....)”

--- Ahora bien, respecto a la temeridad o mala fe, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 69/97, determinó en su ejecutoria que existe mala fe, cuando en el ánimo de quien realiza un acto jurídico existe la idea de obtener una ventaja en perjuicio de alguien; en cambio -señaló- que por temeridad debemos entender, la actitud atrevida de quien, sin justa causa, se lanza a promover un juicio.-----

--- Sobre ese aspecto el Alto Tribunal del País, ha emitido diversos criterios que para una mejor comprensión del término enseguida se transcribirán:-----

“**COSTAS. CUANDO DEBE CONDENARSE POR TEMERIDAD AL PAGO DE.** El artículo 1084 del Código de Comercio, en su primera parte, establece que la condenación en **costas** se hará **cuando** a juicio del Juez se haya procedido con **temeridad** o mala fe; pero esta facultad no debe ser absoluta, porque se convertiría en arbitraria, por lo que el juzgador debe tomar en cuenta también los datos que arrojan las constancias de autos, para percatarse de si el litigante ha realizado actos que revelen su **temeridad** o mala fe, ya por haber hecho promociones inconducentes, por falta de veracidad

en las mismas o por otras encaminadas a entorpecer o dilatar el proceso. (Consultable en la foja 24 de la Sexta Época del Semanario Judicial de la Federación, Volumen LXXVI, Cuarta Parte, Tercera Sala).

“COSTAS, TEMERIDAD PARA LA CONDENA AL PAGO DE LAS.

Por litigante temerario, para los efectos de la **condena** al **pago** de las **costas**, ha de entenderse a quien sostiene una pretensión injusta sabiendo que lo es, o que hubiera podido saberlo, si hubiese investigado con más diligencia los fundamentos de tal pretensión.” (Visible a foja 28 del Volumen CV, Cuarta Parte de la Sexta Época, Semanario Judicial de la Federación).

“COSTAS. TEMERIDAD O MALA FE. QUE DEBE ENTENDERSE POR ELLAS.

Esta Tercera Sala ha sustentado tesis jurisprudencial número 133, visible a fojas 409 de la última compilación, en el sentido de que la facultad concedida al juzgador por la ley, para condenar al **pago** de las **costas**, cuando a su juicio se haya procedido con **temeridad** o mala fe, no es absoluta, sino que debe ejercitarse de manera prudente, tomando en cuenta los datos que arrojen las constancias de autos para apreciar la conducta y la lealtad procesal y percatarse de si el litigante ha hecho promociones inconducentes, si ha incurrido en faltas de veracidad o en otros actos semejantes encaminados a entorpecer o dilatar el procedimiento contrarios a la buena fe, y esto debe razonarse en la sentencia que imponga la **condena** en **costas** por **temeridad**, es decir, no es el mero hecho de promoverse un juicio, hacerse promociones, ofrecerse pruebas o interponer recursos lo que determina la **temeridad** o mala fe, sino que debe examinarse si ese juicio se promovió por quien sostiene una pretensión injusta a sabiendas de que lo es, si las promociones, pruebas o recursos intentados son inconducentes o en éstos se ha faltado a la verdad, con el deliberado propósito de entorpecer o dilatar el procedimiento; esto es, no debe examinarse el hecho en sí, sino la intención del litigante, para determinar si obró con el propósito de entorpecer la pronta y expedita administración de la justicia.” (Puede verse a foja 40 de los Volúmenes 109-114, Cuarta Parte, Tercera Sala, de la Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación).

--- De lo anterior se colige que temeraria es una persona que actúa con un atrevimiento imprudente, una persona que se arriesga a realizar algo cuando no cuenta con suficiente respaldo para hacerlo, es decir, cuando el litigante sepa o deba saber que no le asiste la justicia y, no obstante ello, inicia el juicio o se opone a una justa demanda.-----

--- Ahora bien, como se ha precisado, la parte actora compareció a promover la cancelación de las hipotecas que reporta el bien inmueble de su propiedad, al haber prescrito porque han transcurrido más de veintiún años desde su constitución; por lo que, no puede estimarse que el proceder de la actora sea de mala fe, pues el hecho de que se haya inscrito la cédula hipotecaria, derivado de la tramitación del juicio hipotecario ante el juzgado sexto de primera instancia de lo civil, bajo el número*****, ello de ninguna manera revela el ánimo de obtener una ventaja, al omitir la parte actora demandar, dentro del juicio sumario civil sobre prescripción de la acción hipotecaria que nos ocupa, al C. *****, como cesionario de los derechos litigiosos del contrato de apertura de crédito que ***** celebró con*****.; pues en el citado juicio hipotecario la parte actora no fue demandada y, por tanto, no puede estimarse que tuvo conocimiento que el aquí tercero llamado a juicio es el actual acreedor del adeudo que contrajo *****, el cual está garantizado con el bien inmueble propiedad de la actora; y, por esa misma, razón se considera que tampoco existe temeridad, pues no se advierte un atrevimiento procesal por parte de la accionante.-----

--- Bajo las relatadas consideraciones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, lo que procede es confirmar la sentencia de fecha veintitrés de enero de dos mil veinte, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en Altamira, Tamaulipas.-----

--- Sin que sea el caso hacer especial condena de gastos y costas originados en esta instancia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 131 del código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, toda vez que la acción ejercitada es de naturaleza declarativa y ninguno de los contendientes se condujo con temeridad o mala fe.-----

--- Por lo expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 1º, 105, fracción III, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 926, 927, 932, 936, 939, 946, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.**- Han resultado infundados los conceptos de agravio propuestos por la parte actora y por el tercero llamado a juicio, en contra de la sentencia del veintitrés de enero de dos mil veinte, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas.--

--- **SEGUNDO.**- Se confirma la sentencia recurrida a que alude el punto resolutivo anterior.-----

--- **TERCERO.**- No se hace especial condena al pago de gastos y costas por la tramitación de la segunda instancia.-----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- Con testimonio de la presente resolución devuélvase el expediente al Juzgado de su origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto debidamente concluido.-----

--- Así lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados **Alejandro Alberto Salinas Martínez** y **Jesús Miguel Gracia Riestra**, en términos del artículo 27 fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, siendo Presidente el primero y ponente el segundo de los nombrados, quienes firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos, que autoriza y da fe.-----

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez
Magistrado Presidente

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra
Magistrado Ponente

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en Lista de Acuerdos. CONSTE.-----
L'AASM/L'JMGR/L'SAED/L'ESD/l'ktw.

*La Licenciada Elizabeth Sosa Dávila, Secretaria Proyectista, adscrita a la Segunda Sala Colegiada Civil, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución doscientos cincuenta dictada el jueves, 3 de diciembre de 2020, por los Magistrados **Alejandro Alberto Salinas Martínez** y*

Jesús Miguel Gracia Riestra, constante de veinticuatro fojas útiles. Versión pública a la 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, 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: los nombres de las partes, el de sus representantes legales, así como los datos del contrato base de la acción; información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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 primera Sesión Ordinaria del ejercicio 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 29 de enero de 2021.