



PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

SALA COLEGIADA CIVIL Y FAMILIAR.- Mérida, Yucatán, a 23  
veintitrés de abril del año 2014 dos mil catorce.- - - - -

VISTOS; para dictar resolución de segunda instancia, los autos de este Toca número 169/2014, relativo al recurso de apelación interpuesto por XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, a través de su apoderada XXXXXXXXXXXX, en contra del auto de fecha doce de diciembre del año dos mil trece, dictado por la Juez Segundo Civil del Primer Departamento Judicial del Estado, en el Juicio Extraordinario Hipotecario promovido por la XXXXXXXXXXXX, por conducto de la citada XXXXXXXXXXXX, en contra de XXXXXXXXXXXX; y - - - - -

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

PRIMERO.- De la copia certificada de constancias judiciales que se tiene a la vista, aparece que con fecha doce de diciembre del año dos mil trece, la Juez Segundo Civil del Primer Departamento Judicial del Estado, dictó un auto que es del tenor literal siguiente: “Vistos: tiénese por presentada a XXXXXXXXXXXX con su memorial de cuenta y anexo que acompaña, cumpliendo con la prevención que se le hiciera en auto de fecha veintisiete de noviembre del dos mil trece, para los efectos legales correspondientes y por cuanto que el artículo 585 del Código de Procedimientos Civiles del Estado en vigor, establece que por falta de pago de dos mensualidades consecutivas de intereses, procederá también el juicio hipotecario en cobro del capital mutuado, intereses y costas, aunque no esté vencido el plazo, pero el deudor podrá revalidar la hipoteca pagando, dentro de los seis días siguientes a la notificación de la demanda, los intereses reclamados y las costas; y siendo que la parte demandada acreditó en autos del presente procedimiento con las copias debidamente certificadas por el Secretario de Acuerdos de este propio Juzgado deducidas del expediente marcado con el número 1/2013 relativo a las

diligencias de consignación promovidas por XXXXXXXXXXXX, a favor de la XXXXXXXXXXXX denominada XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX que con fechas tres de enero, veintidós de febrero y veinte de septiembre del año dos mil tres, respectivamente, depositó a favor del XXXXXXXXXXXX, las cantidades de cincuenta y cinco mil trescientos ochenta y cuatro pesos, moneda nacional, dieciséis mil trescientos, pesos, moneda nacional y cincuenta y un mil pesos, moneda nacional y que con fecha cinco de noviembre del dos mil trece depositó, en los autos del presente juicio, la cantidad de treinta y dos mil seiscientos pesos, moneda nacional, lo que hace un total de ciento cincuenta y cinco mil doscientos ochenta y cuatro pesos, moneda nacional; y que de los autos, del juicio que nos ocupa, consta y aparece que el mismo fue presentado ante la Oficialía de Partes Común a los Juzgados de este Primer Departamento Judicial del Estado con fecha catorce de diciembre del dos mil doce, así como que el auto de exequendo es de fecha once de enero del dos mil trece, el cual a su vez fue debidamente regularizado el veintitrés de enero último y que la demandada compareció en autos del presente juicio por memorial presentado el diecisiete de octubre del año en curso, dándosele por enterada del presente procedimiento en auto de fecha veinticinco de ese propio mes y presente anualidad, y por consiguiente se le hizo saber que el término para la contestación de la demanda comenzaría a correr al día siguiente de la publicación del auto de referencia, auto el cual fue debidamente notificado mediante el Diario Oficial del Gobierno del Estado con fecha veintinueve de octubre del dos mil trece, fecha en la que empezó a correr el citado término para que contestara dicha parte demandada la demanda instaurada en su contra, lo cual hizo en tiempo el cuatro de noviembre del dos mil trece y de acuerdo al auto dictado con



PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

fecha trece de noviembre año en curso, en el que se acordó de entre otras cosas que la nombrada XXXXXXXXXXXX, exhibió la referida cantidad de treinta y dos mil seiscientos pesos, moneda nacional, y a su vez se le dio el término de tres días a la parte contraria respecto de la revalidación de hipoteca en cuestión; en este orden de ideas es de advertirse que la parte demandada señora XXXXXXXXXXXX al momento en que presentó su escrito de contestación de demanda que lo fue el día cuatro de noviembre del año que transcurre, ya había cubierto la cantidad total de ciento cincuenta y cinco mil doscientos ochenta y cuatro pesos, moneda nacional, y siendo que la parte actora reclama de acuerdo a su escrito presentado con fecha cuatro de diciembre último, en concepto de intereses ordinarios, la cantidad de ciento veintiocho mil novecientos ochenta y cinco pesos con veintiséis centavos, moneda nacional; y en concepto de intereses moratorios la cantidad de diez mil doscientos setenta y nueve pesos con ochenta y un centavos, moneda nacional, lo que hace un total de ciento treinta y nueve mil doscientos sesenta y cinco pesos con siete centavos, moneda nacional; se deduce que es procedente y desde luego procede la revalidación de la hipoteca solicitada por la multicitada parte demandada ya que como ha quedado acreditado la misma ha cubierto el pago total que en concepto de intereses normales y moratorios que según la parte actora adeudaba hasta el veinte de noviembre del dos mil tres la parte demandada, siendo menester aclarar que no resulta procedente el cobro que solicita la parte actora respecto del pago del capital vencido y del seguro, en virtud de que de acuerdo al precitado artículo 585 del Código Adjetivo de la Materia, la deudora puede revalidar la hipoteca pagando, dentro de los seis días siguientes a la notificación de la demanda, los intereses reclamados y las costas, aunado al hecho de que la parte

actora no acreditó en autos con la póliza el seguro el pago de dicha prestación; ahora bien por cuanto la parte actora no presentó planilla o comprobante alguno respecto de las costas y gastos a que se refiere el multicitado precepto legal, resérvense sus derechos para los efecto legales correspondientes, siendo menester aclarar que al quedar a favor de la parte demandada el saldo de la cantidad de dieciséis mil dieciocho pesos con noventa y tres centavos, moneda nacional, la misma deberá tomarse en consideración al momento del cobro de las citadas costas. Notifíquese y Cúmplase.”- - - - -

- - - - - SEGUNDO.- Inconforme con el auto transcrito en el resultando anterior, XXXXXXXXXX, con su carácter reconocido en autos, interpuso recurso de apelación, el cual le fue admitido en proveído de fecha trece de enero del año dos mil catorce, mandándose remitir al Tribunal Superior de Justicia del Estado, la copia certificada de constancias necesarias para la substanciación de dicho recurso y se emplazó a la apelante para que compareciera ante esta Superioridad dentro del término de tres días a continuar su alzada, precisamente con su escrito de expresión de agravios. Recibida en este Tribunal dicha copia, en proveído de fecha doce de febrero del año en curso, se mandó formar el Toca de rigor. se tuvo por presentada a la apelante con su indicada personalidad, continuando con su escrito de expresión de agravios el recurso interpuesto y de dicho escrito se dio vista a la parte contraria por el término de tres días para el uso de sus derechos. Igualmente, se hizo saber a las partes que los integrantes de esta Sala son los Magistrados Primera, Segundo y Tercera, Licenciada en Derecho Adda Lucelly Cámara Vallejos, Doctor en Derecho Jorge Rivero Evia y Abogada Mygdalia A. Rodríguez Arcovedo, respectivamente. En acuerdo de fecha trece de marzo del presente año, se hizo saber a las partes que será



PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

ponente en este asunto la Magistrada Tercera de esta Sala Colegiada. En fecha tres de abril del año actual, atento el estado del procedimiento y lo solicitado por XXXXXXXXXXXX con la representación que ostenta, se señaló fecha, hora y lugar para la celebración de la audiencia de alegatos, la cual se verificó con el resultado que aparece en la actuación relativa. Finalmente se citó a las partes para oír resolución de segunda instancia, misma que ahora se emite; y - - - - -

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

PRIMERO.- El recurso de apelación tiene por objeto que el Tribunal Superior confirme, revoque o modifique la resolución del Inferior. La segunda instancia no puede abrirse sin que se interponga el recurso de apelación; el litigante y el tercero que haya salido al juicio tienen derecho de apelar de la resolución que les perjudique, la apelación sólo procede en el efecto devolutivo. Artículos 369, 370, 371 y 372 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. - - - - -

SEGUNDO.- En el caso que nos ocupa, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, a través de su apoderada XXXXXXXXXXXX, interpuso recurso de apelación, en contra del auto de fecha doce de diciembre del año dos mil trece, dictado por la Juez Segundo Civil del Primer Departamento Judicial del Estado, en el Juicio Extraordinario Hipotecario promovido por la XXXXXXXXXXXX, por conducto de la citada XXXXXXXXXXXX, en contra de XXXXXXXXXXXX; y al continuarlo expresó los agravios que estimó le infería la sentencia recurrida. Y para resolver en justicia esta alzada, se procede al estudio y análisis de dichos agravios.- - - - -

TERCERO.- En este apartado se tienen por reproducidos, en obvio de repeticiones innecesarias, los agravios que la recurrente externó en su correspondiente memorial que obra acumulado a este Toca, y teniendo en cuenta, asimismo, de

que el artículo 347 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no exige la formalidad de su transcripción. Sirve de apoyo a este criterio por analogía, el precedente obligatorio sustentado por el Tribunal Constitucional del Estado de Yucatán, publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de fecha veintiuno de junio del año dos mil trece, con clave y rubro siguientes: PO.TC.10.012.Constitucional, "SENTENCIA. NO EXISTE OBLIGACIÓN DE TRANSCRIBIR LOS ARGUMENTOS DE LAS PARTES. Si de un análisis de la ley de la materia no se advierte como obligación que se deban transcribir en las sentencias los argumentos de las partes, queda al prudente arbitrio del juzgador realizarlo o no, atendiendo a las características especiales del caso. Lo anterior, no contraviene los principios de exhaustividad y congruencia que toda sentencia debe tener, en la medida que se resuelvan todas las alegaciones esgrimidas, dando respuesta a los planteamientos señalados sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada. De igual forma, el hecho de que no exista esta obligación en la ley, se debe a la intención de que las sentencias sean más breves, lo que tiene como propósito que sean más claras y menos gravosas en recursos humanos y materiales, lo que se consigue cuando la resolución se compone de razonamientos y no de transcripciones, las cuales sólo deben darse cuando sean necesarias."- - - - -

CUARTO.- Previo al estudio de los agravios planteados por la persona moral inconforme por conducto de su apoderada, resulta conveniente relacionar los antecedentes del auto impugnado. Mediante escrito presentado el catorce de diciembre de dos mil doce ante la Oficialía de Partes común a los Juzgados Civiles y Familiares del Primer Departamento



PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

Judicial del Estado compareció la ciudadana XXXXXXXXXXXX, ostentándose apoderada de la persona moral denominada XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX promoviendo Juicio Extraordinario Hipotecario en contra de XXXXXXXXXXXX, a fin de que en sentencia firme se condenara el pago de: 1) La cantidad de Quinientos noventa y seis mil trescientos cincuenta y ocho pesos con ochenta y cinco centavos moneda nacional, en concepto de capital exigible, cantidad que fue calculada al día once de septiembre de dos mil doce; 2) La cantidad de Seis mil cuatrocientos setenta y dos pesos con veintinueve centavos moneda nacional, en concepto de capital (sic) *vencidas y no pagadas*, cantidad calculada al día once de septiembre año del año en mención; 3) La cantidad de Quince mil doscientos cincuenta y dos pesos con quince centavos moneda nacional, en concepto de capital *vencidas (sic)* por cancelación de convenio de plazo de espera, cantidad que fue calculada al día once de septiembre del año en cita; 4) La cantidad de Veintiséis mil novecientos veinticinco pesos con veintiocho centavos moneda nacional, en concepto de intereses ordinarios vencidos y no pagados por cancelación del convenio de plazo de espera, cantidad que fue calculada al día once de septiembre de dos mil doce; 5) La cantidad de Diecinueve mil cuatrocientos treinta pesos con diez centavos moneda nacional, en concepto de intereses ordinarios vencidos y no pagados, cantidad que fue calculada al día once de septiembre de la anualidad mencionada; 6) La cantidad de Novecientos sesenta y un pesos con sesenta y un centavos moneda nacional, en concepto de primas de seguros vencidas y no pagadas por cancelación de convenio de plazo de espera, cantidad que fue calculada al día once de septiembre del año en cita; 7) La cantidad de Mil trece pesos con treinta y tres centavos moneda nacional, en concepto de primas de seguro vencidas y no pagadas, cantidad

que fue calculada al día once de septiembre del referido año; 8) La cantidad de Setenta y un pesos con setenta y dos centavos moneda nacional, en concepto de intereses moratorios *vencidas (sic) y no pagadas* por cancelación de convenio de plazo de espera, cantidad que fue calculada al día once de septiembre de dos mil doce; 9) La cantidad de Dos mil ocho pesos con ochenta centavos moneda nacional, en concepto de intereses moratorios *vencidas (sic) y no pagadas*, cantidad que fue calculada al día once de septiembre del año en cita; 10) Los intereses ordinarios vencidos y no pagados por cancelación de convenio de plazo de espera que se generaron y sigan generando hasta que se cubra con pago total el adeudo; 11) A pagar los intereses ordinarios vencidos y no pagados que se generaron y se sigan generando hasta que se cubra con pago total el adeudo; 12) A pagar primas de seguros vencidas y no pagadas que se generaron y se sigan generando hasta que se cubra con pago el total del adeudo; 13) A pagar primas de seguros vencidas y no pagadas por cancelación de convenio de plazo de espera que se generaron y se sigan generando hasta que se cubra con pago el total del adeudo; 14) A pagar intereses moratorios vencidos y no pagados por cancelación de convenio de plazo de espera que se generaron y se sigan generando hasta que se cubra con pago el total del adeudo; 15) A pagar intereses moratorios vencidos y no pagados que se generaron y se sigan generando hasta que se cubra con pago el total del adeudo; 16) A pagar los demás accesorios legales que se generen hasta que se cubra con pago el total del adeudo; 17) A pagar las costas y gastos que se originen con motivo del presente Juicio; o en su defecto del pago de todo lo reclamado, al remate del predio hipotecado en el contrato base de su acción. En el apartado de hechos de la demanda, la referida XXXXXXXXXX manifestó que mediante Escritura Pública





PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

número trescientos sesenta y dos de fecha veintinueve de agosto del año dos mil ocho, pasada ante la fe del Abogado Luis García Loria, titular de la Notaria Pública número uno del Estado, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, celebró con la ciudadana XXXXXXXXXXX, un contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria hasta por la cantidad de seiscientos ochenta y mil pesos, sin centavos, moneda nacional, el cual se obligó a cubrir a través de ciento ochenta pagos mensuales y sucesivos, constituyendo hipoteca especial y expresa en primer lugar, a favor del XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, sobre el predio número XXXXXXXXXXX de la calle XXXXXXXXX, actualmente por cambio de nomenclatura catastral calle XXXXXXXXX, de la colonia XXXXXXXXXXX de esta ciudad de Mérida, Yucatán; asimismo, manifestó que el veinticuatro de mayo del año dos mil once la parte actora celebró con la señora XXXXXXXXXXX un Convenio de Plazo de Espera para el Cumplimiento de Adeudos, en el que las partes convinieron que las dos mensualidades no cubiertas de los meses de marzo y abril del año dos mil once se pagarían al final del plazo del crédito y las seis mensualidades siguientes, correspondientes a los meses de mayo a octubre de dos mil once, al cincuenta por ciento, mismo en el que se pactó que si la demandada incumpliera con cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato de crédito original, quedaría sin efecto el plazo de espera por los meses de marzo y abril del año dos mil once, exigiéndose su pago y las partes proporcionales de las mensualidades pagadas al cincuenta por ciento, y al haberse incumplido los pagos así convenidos, y se dejó sin efecto el convenio de espera antes mencionado, pues la última mensualidad pagada fue la del mes de marzo del año dos mil doce, incumpliendo así con los pagos convenidos en el contrato original cuyo vencimiento anticipado se solicita. La

parte actora ofreció, una prueba documental pública consistente en la copia certificada del contrato base de la acción, y una prueba documental privada consistente en el convenio de plazo de espera de fecha veinticuatro de mayo del año dos mil once celebrado entre las partes. En auto de fecha once de enero del año dos mil trece, la Juez Segundo Civil del Primer Departamento Judicial del Estado reconoció la personalidad de la mencionada XXXXXXXXXXXX y se tuvo por presentado a XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, , promoviendo formal demanda de Juicio Extraordinario Hipotecario en contra de la ciudadana XXXXXXXXXXXX, enumerando en dicho proveído las prestaciones a cobrar. Por acuerdo de veintitrés del mismo mes y año, con fundamento en el artículo 52 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado se ordenó regularizar el procedimiento en relación al referido auto de fecha once de enero del año en cita, por haberse transcrito erróneamente las prestaciones marcadas como 3 (tres) y 5 (cinco), y se transcribieron de manera correcta dichas prestaciones y quedó firme todo lo demás acordado en dicho proveído. En acta fechada el primero de febrero del citado año, consta que la Actuaría en funciones hizo constar que no le fue posible efectuar la citación y posterior notificación de los autos de fecha once y veintitrés de enero del año dos mil trece a la demandante. Por escrito recibido el día diecisiete de octubre del año en mención compareció la ciudadana XXXXXXXXXXXX a autorizar a la Licenciada en Derecho XXXXXXXXXXXX, así como al C. XXXXXXXXXXXX, indistintamente uno del otro para imponerse en autos de este juicio. Por acuerdo de veinticinco de octubre del citado año se tuvo por presentada a la ciudadana XXXXXXXXXXXX y por cuanto se estaba dando por enterada del juicio, se le tuvo por notificada del auto de inicio y el diverso auto de veintitrés de enero del mencionado año. De igual modo



PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

se le hizo saber que el término para la contestación de la demanda comenzaría a correr al día siguiente de la publicación de dicho auto y se le previno para que señalare domicilio para oír y recibir notificaciones, lo que se notificó el día veintinueve de octubre siguiente. Por ocurso recibido el cuatro de noviembre del mencionado año, acudió la demandada XXXXXXXXXXXX a contestar la demanda interpuesta en su contra, señalando que no existe motivo para dar por vencido de manera anticipada el contrato base de la acción, pues la parte actora menciona que el último pago cubierto fue el de marzo de dos mil doce, pero antes de cualquier requerimiento judicial, en el mes de diciembre del año dos mil doce, acudió ante al XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX a pagar y ante su negativa de recibir el dinero, tuvo la necesidad de promover unas diligencias de consignación de dinero a su favor que se tramita en el mismo juzgado, bajo el expediente número 01/2013, en las que había continuado pagando sus mensualidades hasta esa fecha, por lo que se encontraba al corriente con el pago del crédito hipotecario y por lo tanto no existía razón alguna para que la parte actora pretendiera un vencimiento anticipado de dicho contrato, acompañando a su escrito, la cantidad de treinta y dos mil seiscientos pesos, moneda nacional, por el periodo del veintiuno de julio al veintiuno de noviembre de dos mil trece, solicitando se revalide la hipoteca, se deje sin efecto la acción hipotecaria y se condene a la parte contraria al pago de las costas y gastos del procedimiento. Por auto de trece de noviembre del año próximo pasado se tuvo por presentada a la demandada con su memorial de cuenta, contestando en tiempo la demanda instaurada en su contra, igualmente se le tuvo exhibiendo la cantidad de treinta y dos mil seiscientos pesos, sin centavos, moneda nacional, y de dicha cantidad exhibida y

manifestaciones hechas con relación a la revalidación de su crédito hipotecario con fundamento en el artículo 585 del Código Adjetivo de la materia, se dio vista a la parte actora por el término de tres días para el uso de sus derechos. La parte actora acudió con su escrito recibido el veintiuno de noviembre del mismo año, a dar contestación a la vista que se le otorgó, respecto de la revalidación de la hipoteca, señalando que la parte demandada, para ponerse al corriente en sus pagos, debió pagar el día de la contestación de la demanda, ciento veinticinco mil novecientos noventa y dos pesos con cincuenta y ocho centavos, moneda nacional, en concepto de intereses ordinarios, nueve mil ochocientos cuarenta y cuatro pesos con setenta y siete centavos, moneda nacional, en concepto de intereses moratorios, cincuenta y cuatro mil seiscientos siete pesos con setenta y nueve centavos, moneda nacional, en concepto de capital vencido y siete mil novecientos cincuenta y siete pesos con cuarenta y un centavos, moneda nacional, en concepto de seguros, dando como resultado un total de ciento noventa y ocho mil cuatrocientos dos pesos con cincuenta y cinco centavos, moneda nacional, por lo que la suma de los treinta y dos mil seiscientos pesos que exhibió la parte demandada al contestar la demanda, aunado a lo consignado en las diligencias que señaló, no son suficientes para cubrir el pago total del adeudo para ponerse al corriente o liquidar el crédito, por lo que para revalidar la hipoteca se tienen que pagar todos los intereses atrasados y accesorios. Por auto de veintisiete del mismo mes y año se tuvo a la sociedad actora contestando en tiempo la vista que se le diera en auto de fecha trece de noviembre del mismo año, y respecto a la excepción de validación de hipoteca opuesta por la demandada XXXXXXXXXXXX en su escrito de contestación de demanda, se previno a la parte actora para que exhiba en autos el



PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

correspondiente certificado de adeudo a fin de que la Juez pudiera encontrarse en aptitud de determinar si resulta procedente o no la petición de validación de hipoteca solicitada. Por escrito recibido el cuatro de diciembre del año próximo pasado, acudió la parte actora a cumplir la prevención antes mencionada, señalando que para estar al corriente con su crédito hipotecario al día veinte de noviembre del año dos mil trece, la demandada debió, hasta ese día, pagar la cantidad de doscientos un mil ochocientos treinta pesos con veintisiete centavos, moneda nacional, de los cuales cincuenta y cuatro mil seiscientos siete pesos con setenta y nueve centavos, moneda nacional, en concepto de capital vencido, ciento veintiocho mil novecientos ochenta y cinco pesos con veintiséis centavos, moneda nacional, en concepto de intereses ordinarios, diez mil doscientos setenta y nueve pesos con ochenta y un centavos, moneda nacional el concepto de intereses moratorios y siete mil novecientos cincuenta y siete pesos con cuarenta y un centavos, moneda nacional en concepto de seguros, mismas cantidades que se pueden constatar en el estado de cuenta que anexó a su escrito. A lo anterior recayó el acuerdo de doce de diciembre del año dos mil trece (materia del recurso que nos ocupa), en el cual la Juez Segundo Civil, de conformidad a lo establecido en el artículo 585 del Código de Procedimientos Civiles del Estado en vigor, que determina que por falta de pago de dos mensualidades consecutivas de intereses, procederá también el juicio hipotecario en cobro del capital mutuado, intereses y costas, aunque no esté vencido el plazo, pero el deudor podrá revalidar la hipoteca pagando, dentro de los seis días siguientes a la notificación de la demanda, **los intereses reclamados y las costas**; y como la parte demandada acreditó en autos con las copias debidamente certificadas por el Secretario de Acuerdos de ese propio

Juzgado, deducidas del expediente marcado con el número 1/2013 relativo a las diligencias de consignación promovidas por XXXXXXXXXXXX, a favor de la XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX que con fechas tres de enero, veintidós de febrero y veinte de septiembre del año dos mil tres, respectivamente, depositó a favor del XXXXXXXXXXXX, las cantidades de cincuenta y cinco mil trescientos ochenta y cuatro pesos, moneda nacional, dieciséis mil trescientos, pesos, moneda nacional y cincuenta y un mil pesos, moneda nacional, y que al acudir a contestar la demanda el día cuatro de noviembre del dos mil trece exhibió la referida cantidad de treinta y dos mil seiscientos pesos, moneda nacional, por lo que la ciudadana XXXXXXXXXXXX al momento de contestar la demanda ya había cubierto la cantidad total de **ciento cincuenta y cinco mil doscientos ochenta y cuatro pesos, moneda nacional**, y siendo que la parte actora en su liquidación presentada con fecha cuatro de diciembre último, reclama en concepto de intereses ordinarios, la cantidad de ciento veintiocho mil novecientos ochenta y cinco pesos con veintiséis centavos, moneda nacional; y en concepto de intereses moratorios la cantidad de diez mil doscientos setenta y nueve pesos con ochenta y un centavos, moneda nacional, lo que hace un total de **ciento treinta y nueve mil doscientos sesenta y cinco pesos con siete centavos, moneda nacional**, la juez concluyó que procedía la revalidación de la hipoteca solicitada por la multicitada parte demandada de conformidad con el artículo 585 antes citado, ya que como se había acreditado, la misma cubrió el pago total que en concepto de intereses normales y moratorios se adeudaba hasta el veinte de noviembre del dos mil tres, precisando la juzgadora que no resultaba procedente el reclamo respecto al pago del capital vencido y del seguro, en virtud de que de



PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

acuerdo al precitado artículo 585 del Código Adjetivo de la Materia, para revalidar la hipoteca, sólo se exige el pago de los intereses reclamados y las costas; y como la parte actora no presentó planilla o comprobante alguno respecto de las costas y gastos a que se refiere el multicitado precepto legal, se reservaron sus derechos para los efecto legales correspondientes, declarando que quedaron a su favor en dicho coneppto, el saldo de la cantidad de dieciséis mil, dieciocho pesos con noventa y tres centavos, moneda nacional, la cual deberá tomarse en consideración al momento del cobro de las citadas costas; resolución que es motivo de impugnación en la presente alzada.- - - - -

En su escrito de inconformidad la apoderada general de la sociedad recurrente aduce que le causa agravios el auto de fecha doce de diciembre del año dos mil trece, por cuanto la juzgadora otorgó a la demandada XXXXXXXXXXXX la revalidación de la hipoteca con sustento en una errónea interpretación del artículo 585 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, mismo que dispone que el deudor podrá revalidar la hipoteca pagando dentro de los seis días siguientes a la notificación de la demanda, los intereses reclamados y las costas, pues a su parecer el espíritu de este numeral es darle una oportunidad al deudor de que se ponga al corriente de sus pagos, pero sin condiciones, esto significa pagando tanto el capital atrasado, como los intereses y las costas del juicio que nos ocupa, por lo que el A quo erróneamente señaló, en el acuerdo recurrido, que por cuanto la ciudadana XXXXXXXXXXXX había cubierto el pago de intereses ordinarios y moratorios, procedía la revalidación, dejando de lado el pago del capital no cubierto, lo cual deja a la actora en un estado de indefensión pues dicho artículo está siendo interpretado de manera beneficiosa para la parte demandada. Al igual señala que la cantidad de treinta y dos mil

pesos, moneda nacional, que la señora XXXXXXXXXXXX presentó al momento de contestar la demanda no es suficiente para cubrir ni siquiera el pago de los intereses, pues el hecho de haber realizado unas diligencias de jurisdicción voluntaria de consignación de pago no la exime de exhibir en su totalidad la cantidad adeudada, en los términos del multimencionado numeral, pues dichas diligencias son un procedimiento ajeno al que nos ocupa.- - - - -

En primer término resulta pertinente recordar que los artículos 584 y 585 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, disponen: "*Procederá el juicio hipotecario para el pago o la prelación de un crédito hipotecario, siempre que éste conste en documento debidamente registrado y que sea de plazo cumplido **o que deba anticiparse**, conforme a lo prevenido en el artículo 2061 del Código Civil, y siempre que en este último caso acredite el demandante que ha cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 2062 y 2063 del propio Código.*" y "*Por la falta de pago de dos mensualidades consecutivas **de intereses**, procederá también el juicio hipotecario en cobro del capital mutuado, intereses y costas, **aunque no esté vencido el plazo**; pero el deudor podrá revalidar la hipoteca pagando, dentro de los seis días siguientes a la notificación de la demanda, los intereses reclamados y las costas.*". De conformidad al primer precepto invocado se colige que en los Juicios extraordinarios hipotecarios es requisito necesario para su procedibilidad, que el pago del crédito que se busca obtener, conste en un documento debidamente registrado y que se haya cumplido el plazo pactado por los contratantes para la liquidación total de éste; y del segundo precepto, que el deudor incurra en la falta de pago de dos mensualidades consecutivas de intereses, aún y cuando el plazo no se haya cumplido, siendo este último, el supuesto invocado





PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

en la demanda; siendo que en la última parte del numeral 585 antes invocado, el legislador concedió la posibilidad al deudor, de acudir dentro de los seis días siguientes a la notificación de la demanda a pagar **los intereses** reclamados en ésta y **las costas** del procedimiento, para que se pueda revalidar la hipoteca, lo que tiene como efecto la vigencia del contrato de hipoteca y eliminar la causal de vencimiento anticipado que dio origen al ejercicio de la acción correspondiente, sin que en este último caso el legislador haya impuesto la obligación de cubrir el capital adeudado; precepto del que se queja la recurrente aduciendo que no debió hacerse, en el caso, una aplicación gramatical. En efecto, en la especie, el contrato base de la acción fue celebrado el día veintinueve de agosto del año dos mil ocho, y en la Cláusula Financiera Sexta se estipuló que la señora XXXXXXXXXXXX contaría con el plazo de quince años, a partir de la firma de éste, para liquidar el crédito que se le otorgó, por lo tanto al momento de interponer el Juicio que nos ocupa, en el mes de diciembre del año dos mil doce, el plazo pactado no se encontraba vencido, de ahí que la parte actora señalara en su escrito de demanda que la señora XXXXXXXXXXXX adeudaba más de dos mensualidades, pues el último pago que realizó fue en el mes de julio del año dos mil doce y correspondía a la mensualidad del mes de marzo del mismo año. En estos términos, resulta claro como ya se expuso, que la XXXXXXXXXXXX promovió el Juicio Extraordinario Hipotecario que nos ocupa con sustento en el referido artículo 585 del Código Adjetivo de la materia y por ello resultan infundados los agravios aquí esgrimidos, pues en la especie resultaba adecuado que la Juez del conocimiento estuviera en aptitud de aplicar la parte final del propio artículo y en su caso revalidar la hipoteca, si la demandada hubiere cumplido solamente con pagar los intereses y las costas reclamadas, siendo que, la

ciudadana XXXXXXXXXXXX en su escrito de contestación de demanda, de fecha cuatro de noviembre del año dos mil trece, manifestó que desde el mes de enero del año dos mil trece promovió en el mismo Juzgado que conoce el procedimiento hipotecario, unas Diligencias de Jurisdicción Voluntaria a efecto de consignar dinero en concepto de mensualidades atrasadas con respecto al contrato base de la acción, en las cuales había continuado depositando los pagos de sus mensualidades hasta la fecha de la contestación de la demanda, y de igual forma, al contestar la demanda interpuesta en su contra la referida XXXXXXXXXXXX exhibió el importe de Treinta y dos mil seiscientos pesos, moneda nacional, en efectivo. Ahora bien, a fin de mejor proveer y de conformidad con el artículo 52 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, esta Resolutora trajo a la vista el expediente en el que se tramitan las referidas Diligencias de Jurisdicción Voluntaria, del que se advierte que la XXXXXXXXXXXX bancaria fue debidamente notificada del inicio de las consignaciones, y constan los depósitos que realizó la demandada a favor de la aquí inconforme, y de los que se advierte que a la fecha de la contestación de la demanda se habían realizado tres pagos diferentes: a) el primero, de fecha tres de enero del año dos mil trece, por la cantidad de Cincuenta y cinco mil trescientos ochenta y cuatro pesos, moneda nacional; b) el segundo, en fecha veintidós de febrero del citado año, por la cantidad de Dieciséis mil trescientos pesos, moneda nacional; y, c) el tercero, el día veinte de septiembre del mismo año por la cantidad de Cincuenta y un mil pesos; estas tres cantidades exhibidas en las multimencionadas Diligencias de Jurisdicción Voluntaria suman un total de ciento veintidós mil seiscientos ochenta y cuatro pesos, moneda nacional, importe que correctamente consideró la Juzgadora junto con la cantidad que la demandada exhibió al



PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

contestar la demanda de treinta y dos mil seiscientos pesos, moneda nacional, por lo que en total la demandada a la fecha de la contestación de la demanda había depositado a favor de XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX la cantidad de ciento cincuenta y cinco mil doscientos ochenta y cuatro pesos, moneda nacional, siendo que de conformidad con el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles del Estado que dispone: "*Cuando el acreedor no compareciere o se rehusare en el acto de la diligencia a recibir la cosa, o fueran inciertos sus derechos, el deudor, con la certificación del acta a que se refiere el artículo 137, podrá pedir la declaración de liberación en el juicio respectivo.*"; la XXXXXXXXXXXX hoy recurrente fue debidamente notificada de la consignación aludida y no compareció a recibirla, por lo que en relación a dichos pagos la consignante se considera liberada; por lo que resultaba procedente que el A quo decretara la revalidación de la hipoteca, a solicitud de la demandada, pues con lo consignado y exhibido ante el Juzgado, en relación a la liquidación exhibida por la aquí inconforme al veinte de noviembre del año dos mil trece, la demandada adeudaba la cantidad de ciento veintiocho mil novecientos ochenta y cinco pesos con veintiséis centavos, moneda nacional, en concepto de intereses ordinarios, y diez mil doscientos setenta y nueve pesos con ochenta y un centavos, moneda nacional, en concepto de intereses moratorios, lo cual sumaba un total de ciento treinta y nueve mil doscientos sesenta y cinco pesos con siete centavos, moneda nacional, lo que cubría en exceso el pago de los intereses reclamados, por lo que se cumplió correctamente con lo dispuesto en el artículo 585 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, siendo que como se ha manifestado, dicho numeral claramente señala que en los casos en los que los procedimientos hipotecarios son promovidos por la falta de dos

mensualidades consecutivas de intereses (como en la especie), el demandado cuenta con seis días a partir de la notificación de la demanda para pagar el adeudo de los intereses más las costas, lo que la señora XXXXXXXXXX correctamente cumplimentó, y contrariamente a lo que señala la recurrente, no resultaba necesario el pago del capital vencido para proceder a la revalidación de la hipoteca, pues el efecto de ésta es precisamente la vigencia del contrato de crédito en los términos pactados, esto es, en cuanto al pago de las mensualidades convenidas de capital e intereses; sin que admita otra interpretación, pues el citado precepto es claro, y su texto no es obscuro o incompleto, y su aplicación no causa gravamen a la XXXXXXXXXX, pues en cuanto al capital que alega se le adeuda, tiene expedito su derecho para reclamar su pago por diversa vía procesal, pues en el proveído recurrido contrario a lo sostenido, no se exime a la demanda de pago de capital alguno.-----

Robustece lo anterior el precedente emitido por la Sala Colegiada Civil y Familiar del Tribunal superior de Justicia del Estado de Yucatán. PA.SC.2a.II.54.012.Civil, cuyo rubro y texto son los siguientes: "REVALIDACIÓN DE HIPOTECA. SU EFECTIVIDAD DEPENDE DEL PAGO DE LOS INTERESES DEBIDOS Y NO DE LAS COSTAS. El artículo 585 del Código de Procedimientos Civiles de Yucatán establece la posibilidad de que en el juicio extraordinario hipotecario el deudor pueda revalidar la hipoteca pagando, dentro de los seis días siguientes a la notificación de la demanda, los intereses reclamados y las costas, siendo reguladas estas últimas por los numerales 63, 64 y 66 del citado ordenamiento jurídico. Ahora bien, de una interpretación armónica de los preceptos antes citados, se deduce que la revalidación debe pedirse dentro de los seis días siguientes a la notificación de la demanda, siendo necesario



PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN

## Tribunal Superior de Justicia

para ello que se cubran los intereses reclamados y las costas; no obstante, estas últimas no pueden condicionar la efectividad de aquella, puesto que se mantienen indefinidas y el deudor no tendrá conocimiento cierto de su monto en el breve tiempo que la ley le otorga, sino hasta el momento que sean reguladas por el actor; por ende, al pagarse los intereses reclamados, nace el derecho de revalidar el contrato de hipoteca, siendo sus efectos, el darle un nuevo valor a éste y eliminar, por tanto, la causal de vencimiento anticipado que dio origen al ejercicio de la acción correspondiente. Bajo este contexto, resulta acorde a derecho que lo único que condicione el juzgador de primer grado, al pago de las costas, sea el levantamiento del secuestro de la finca hipotecada –previa presentación y aprobación de la planilla de liquidación- pues aquél es una medida cautelar derivada del proceso, lo cual no guarda relación con la revalidación de la hipoteca.”. - - - - -

En cuanto a lo que manifestó la parte actora de que no se encuentra obligada a considerar el depósito realizado en diverso procedimiento, estos argumentos también resultan infundados, atento lo expuesto al valorar la prueba documental pública relativa al expediente de consignación donde consta que la demandada acreditó haber realizado dichas consignaciones a favor de la XXXXXXXXXX con el fin de cubrir las mensualidades pendientes y que las mismas le habían sido notificadas, sin que la aquí inconforme se hubiera opuesto a las consignaciones realizadas en las referidas Diligencias, por lo que al haber solicitado la señora XXXXXXXXXX que se consideraran dichas cantidades para efectos de la revalidación, la Juez del conocimiento en términos del artículo 139 antes citado, correctamente consideró dichas cantidades (que se encuentran a disposición de la aquí recurrente) para sustentar el proveído recurrido.- - - - -

Habiendo resultado infundados los agravios esgrimidos por XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, a través de su apoderada XXXXXXXXXXXX, procede confirmar el auto de fecha doce de diciembre del año dos mil trece, dictado por el Juez Segundo Civil del Primer Departamento Judicial del Estado. - - -

Por lo expuesto y considerado, es de resolverse y se resuelve:- - - - -

PRIMERO.- Son infundados los agravios vertidos por el apelante XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, a través de su apoderada XXXXXXXXXXXX, en consecuencia;- - - - -

SEGUNDO.- Se CONFIRMA el auto de doce de diciembre de dos mil trece, dictado por la Juez Segundo Civil del Primer Departamento Judicial del Estado, en el Juicio Extraordinario Hipotecario promovido por la sociedad apelante en contra de XXXXXXXXXXXX. - - - - -

TERCERO.- Notifíquese; remítase al Juzgado de origen copia certificada de la presente resolución y de sus constancias de notificación para que la ejecutoria así constituida, surta los correspondientes efectos legales en orden a su cumplimiento, y hecho, archívese este Toca como asunto concluido. Cúmplase.-

Así por unanimidad de votos de los Magistrados Primera, Segundo y Tercera de la Sala Colegiada Civil y Familiar del Tribunal Superior de Justicia del Estado, Licenciada en Derecho Adda Lucelly Cámara Vallejos, Doctor en Derecho Jorge Rivero Evia y la Abogada Mygdalia A. Rodríguez Arcovedo respectivamente, lo resolvió dicha Sala habiendo sido ponente la última nombrada, en la sesión de fecha veintiuno de mayo del año dos mil catorce, en la cual las labores de esta Sala lo permitieron. - - - - -

Firman el Presidente de la propia Sala y Magistrados que la integran, asistidos del Secretario de Acuerdos Licenciado en



**PODER JUDICIAL  
DEL ESTADO DE  
YUCATAN**

## **Tribunal Superior de Justicia**

Derecho Víctor Hugo Ramón Mac, que autoriza y da fe.- - - Lo  
certifico.

---

Licenciada en Derecho  
Adda Lucelly Cámara Vallejos

---

Abogada  
Mygdalia. A. Rodríguez Arcovedo

---

Doctor en Derecho  
Jorge Rivero Evia  
Presidente

---

Licenciado en Derecho  
Víctor Hugo Ramón Mac  
Secretario de Acuerdos