



PODER JUDICIAL  
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PA.SC.2a.I.32.012.Civil

**PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA. CÓMPUTO DEL PLAZO CUANDO SE VERIFICAN PAGOS IRREGULARES.**

El artículo 2066 del Código Civil del Estado de Yucatán establece que la acción hipotecaria prescribirá a los diez años contados desde que pueda ejercerse con arreglo al título inscrito; asimismo, el diverso artículo 977 del propio ordenamiento enuncia, de modo general, una serie de actos pertinentes para interrumpir la prescripción y con ello, que se renueve en el tiempo el derecho del actor para demandar al deudor; uno de estos actos es el reconocimiento tácito, por hechos indudables, del derecho de la persona contra quien prescribe. Ahora bien, los pagos parciales irregulares significan la aceptación tácita e indudable de la obligación de pago; consecuentemente, si el demandado en el juicio hipotecario de origen realizó varios abonos irregulares a la deuda contraída, no puede pretender que el cómputo del término para que opere la prescripción inicie al día siguiente de que se surta una de las causales de vencimiento anticipado, implicando lo anterior la existencia de un caso análogo que encuadra en el supuesto previsto en la última parte de la fracción III del numeral 977 ya aludido, máxime que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha resuelto en jurisprudencia firme (1ª/J.18/2005) que el plazo para que opere la prescripción de la acción hipotecaria debe computarse desde que se incumple con la obligación del contrato principal y no desde el vencimiento anticipado pactado.

Sala Colegiada Civil, Familiar y Mercantil del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Yucatán. Apelación. Toca: 710/2011. Sesión de 8 de febrero de 2012. Magistrado Jorge Rivero Evia. Unanimidad de Votos.