



PODER JUDICIAL  
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

PO.SCF.39.014.Civil

**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 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.

**SALA COLEGIADA CIVIL Y FAMILIAR DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE YUCATÁN.**

Apelación. Toca: 914/2012. 14 de noviembre de 2012. Magistrada Adda Lucelly Cámara Vallejos. Unanimidad de votos.

Apelación. Toca: 408/2013. 30 de octubre de 2013. Magistrado Jorge Rivero Evia. Unanimidad de votos.

Apelación. Toca: 169/2014. 21 de mayo de 2014. Magistrada Mygdalia A. Rodríguez Arcovedo. Unanimidad de votos.