



----- **SENTENCIA NO. 37 (TREINTA Y SIETE) .** -----

- - - Ciudad Reynosa, Tamaulipas a los Diecisiete dias del mes de Febrero del año dos mil Veintidós. -----

- - - **V I S T O S** para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número **00026/2022**, relativo al **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE CANCELACION DE INSCRIPCIONES HIPOTECA**, promovido por el *********, en contra de ********* y. -----

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

- - - **PRIMERO.-** Mediante escrito recibido con fecha **Dieciséis de Diciembre del año dos mil Veintiuno**, , compareció ante este Juzgado el *********, promoviendo Juicio Sumario Civil sobre Cancelación de Inscripciones de Hipoteca, en contra de *********, de quien reclama las siguientes prestaciones: A.- La declaración de que ha prescrito por el solo transcurso del tiempo la inscripción de hipoteca, en su favor, que reporta el Bien Inmueble marcado como **CASA MARCADA CON EL ******* El cual se encuentra debidamente Inscrito en el Registro Publico de la Propiedad del Estado de Nuevo Leon, bajo los siguientes datos: **NUMERO 11287, VOLUMEN 309, LIBRO 452, SECCION I, PROPIEDAD, DE FECHA 12 DE NOVIEMBRE DE 2021, UNIDAD, MONTERREY, NUEVO LEON.** B).- La cancelación y extinción de la Inscripción de la Hipoteca en su favor que reporta el bien inmueble anteriormente descrito.... " Fundandose para ello en los hechos y cosideraciones de erecho que estimo aplicables al caso, y acompaño la documentacion correspondiente:-----

- - - **SEGUNDO.-** En fecha **Cinco de Enero del año dos mil Veintidós**, se previno al promovente a fin de que en el termino de tres dias, acompañara los documentos base de la acción.- Por auto de fecha **Once de Enero del año dos mil Veintidos**,

se tuvo al promovente dando cumplimiento a la prevención que se le ordenara; Asimismo se les tuvo promoviendo **Juicio Sumario Civil sobre Cancelación de Inscripciones de Hipoteca**, por lo que encontrándose ajustada a derecho la demanda de mérito, éste Juzgado la radicó, la registró y se formó el expediente respectivo, ordenándose emplazar en el Domicilio del demandado, corriéndoles traslado, con las copias simples allegadas, previamente requisitadas para que dentro del término **de DIEZ DÍAS** acudieran a éste Juzgado a producir su contestación si a sus intereses conviniera. Así también, se le tuvo señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones en este asunto, y autorizando para tales efectos a los profesionistas que indicó.- Consta en autos que con fecha **Dieciocho de Enero del año dos mil Veintidós**, se emplazo a juicio a **BANCA SERFIN S.N.C.**, en los términos de la constancia que por tal motivo se realiza.- Consta en autos que en fecha **Ocho de Febrero del año dos mil Veintidos**, se declaro en rebeldía al demandado, en virtud de no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra en el termino legal que para ello se les concediera, teniendoseles por admitidos los hechos que dejaron de contestar; Asimismo se ordeno abrir el juico a pruebas, por el termino común de veinte días a las partes, dividido en dos períodos, diez días cada uno, el primero para para ofrecer y el segundo para desahogar las pruebas aportadas, levantando el computo respectivo, la Secretaria de Acuerdos sobre el inicio y conclusión del cómputo correspondiente.- Por auto de fecha **Once de Febrero del año dos mil Veintidos**, se tuvo a la parte actora ofreciendo probanzas de su intención, las cuales se admiten a tramite con citación de la parte contraria, mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza; y en virtud de que no existen mas



pruebas que ofrecer, se declaro por concluido anticipadamente el período probatorio, y se ordeno dictar sentencia, a lo que se procede en los términos siguientes:- - - - -

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

- - - **PRIMERO.-** Éste Juzgado es competente para conocer y decidir en el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto en los artículos 101 y 102 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, los ordinales 109, 113, 115, 172, 182, 185, 192, 195 y demás relativos del Código Procedimientos Civiles en vigente en el Estado, y en los numerales 4°, 7° y 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, así mismo la personalidad de las partes y la vía quedó analizada desde el auto de radicación, sin que la parte demandada hubiera opuesto excepción alguna, por ende, se tienen por satisfechos los presupuestos procesales necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal. - - - - -

- - - **SEGUNDO.-** La parte actora, reclama en la vía Sumaria Civil, la Prescripción negativa de las obligaciones de pago que derivan del CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA, en términos de los artículos 1499, 1508, 2295, y 2335 fracción VII del Código Civil en vigor en el Estado, ya que según refiere, han pasado más cinco años, desde que pudo exigirse la obligacion, término señalado para liberarse de las obligaciones mediante el transcurso del tiempo, basando su demanda en los hechos que precisa en su escrito inicial, mismo que se tiene por reproducido a su letra, como si en este espacio obrase, atendiendo al principio de economía procesal, sin que la parte demandada hubiere comparecido a dar contestación a la misma, por lo que se le tuvo por admitiendo los hechos que dejo de contestar, y así quedó entablada la litis en el presente juicio.- - - - -

- - - **TERCERO.-** El artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, dispone que *“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquéllos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos.”* Por lo que se procede a analizar las pruebas aportadas en el juicio, advirtiendo que obran en autos, por haber sido exhibidas por la parte actora, las siguientes probanzas.- - - - -

- - - **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia certificada del ACTA NUMERO 21186, (VEINTIUN MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS), VOLUMEN MXXIV (MILESIMO VIGESIMO CUARTO), de fecha 8 de Julio del año dos mil Veintiuno, otorgado *ante la fe del LICENCIADO ALFONSO FUENTES GARCIA, Notario Público número 233, con ejercicio en Ciudad Reynosa, Tamaulipas y que contiene CONTRATO DE COMPRA VENTA, QUE CELEBRAN LA C. GLORIA GARZA VILLANUEVA en su carácter de “VENDEDOR” y por la otra parte en su caracter de “COMPRADOR”, el C. ***** respecto del bien inmueble que se describe en el mismo.* - - - - -

- - - - - **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en CONSTANCIA DE INSCRIPCION, bajo el numero 11287, Volumen 309, Libro 452, Unidad Monterrey, N.L. de fecha 11 de Noviembre del 2021 .- - - - -

- - - - - Documentales, a las cuales se les concede valor probatorio pleno de conformidad con lo que disponen los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, aunado a no haber sido impugnada por la parte demandada, por lo que



con las mismas se acredita su contenido.- - - - -

- - - La parte demandada no dio contestación a la demanda; ni ofreció pruebas de su intención. - - - - -

- - - **CUARTO.-** Ahora bien, de una interpretación literal del artículo 2295 del Código Civil en vigor, dispone “La acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la obligación principal. El plazo se contará desde que puedan ejercerse los derechos que aquella obligación y esta acción confieren al acreedor.” Mientras que el diverso 1508 del mismo ordenamiento legal en comento, cita que: “Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de cinco años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.”- - - - -

- - - Bajo el marco legal de referencia, así como analizadas las pruebas aportadas por la actora, resulta ahora procedente entrar al estudio relativa a la acción de prescripción negativa de la obligación de pago, que deriva, según lo hace valer la parte actora, en la prescripción a su vez de la acción hipotecaria, por lo que en el presente caso, la misma debe acreditar: a) La existencia de una obligación y b) el transcurso del tiempo previsto por la ley, contado a partir del incumplimiento. Elementos los cuales, se advierten acreditados en autos, en virtud de la certificación denominada como LIBERTAD DE GRAVAMEN, expedida por la DIRECCION DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE NUEVO LEON, en el cual consta la inscripción de una HIPOTECA a favor del banco demandado, misma que data del 25 de febrero de mil novecientos ochenta y ocho, gravamen adquirido por la enajenante del bien inmueble adquirido a su vez por el actor de este juicio, según consta en la copia certificada del ACTA NUMERO 21186, (VEINTIUN MIL CIENTO OCHENTA Y

SEIS), VOLUMEN MXXIV (MILESIMO VIGESIMO CUARTO), de fecha 8 de Julio del año dos mil Veintiuno, otorgado *ante la fe del LICENCIADO ALFONSO FUENTES GARCIA, Notario Publico numero 233, con ejercicio en Ciudad Reynosa, Tamaulipas y que contiene CONTRATO DE COMPRA VENTA, QUE CELEBRAN LA C. GLORIA GARZA VILLANUEVA en su carácter de "VENDEDOR" y por la otra parte en su caracter de "COMPRADOR", el C. ******, del cual se advierte adquirió el accionante adquirio el bien inmueble de que trata dicho contrato con gravamen, sin embargo, respecto de este, en efecto, opera la prescripción, toda vez que pasaron mas de cinco años, sin que la parte demandada, ejerciera acción hipotecaria en contra del deudor, asi como mas de diez años desde que se constituyo la hipoteca, lo anterior toda vez que al tratarse de un hecho negativo consistente en la omisión de pago, resulta que la actora no se encuentra obligada a acreditarlo, en términos del artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, sino que en todo caso la demandada el **BANCA SERFIN S.N. C.**, debió comparecer y acreditar que contrario a lo manifestado por su demandante, existieron pagos que pudiera interrumpir la prescripción ahora reclama, han transcurrido en exceso el termino de CINCO AÑOS, que alude el artículo 1508 del Código Civil en vigor, así como que la acción hipotecaria fue exigible desde la misma fecha del incumplimiento, la misma en efecto, se encuentra prescrita, atento a demás a lo dispuesto por el artículo 2295 del mismo ordenamiento legal en comento, es por lo que deviene acreditado el segundo elemento, relativo al transcurso del tiempo necesario para la prescripción de la acción que deriva del CONTRATO DE COMPRAVENTA. Lo anterior, con apoyo en la siguiente Jurisprudencial, identificada con el número de registro 178668, que textual dice: **PRESCRIPCIÓN DE LA**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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. Contradicción de tesis

121/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados en Materia Civil, Quinto del Tercer Circuito y Séptimo del Primer Circuito. 26 de enero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza. Tesis de jurisprudencia 18/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dieciséis de febrero de dos mil cinco.” -----

- - - **QUINTO.-** Ante tales circunstancias, se declara que ha procedido la acción de Prescripción de la **acción hipotecaria**, promovido por el **C. *******, en contra de *********, en virtud de que la actora, acreditó los elementos de su acción y la demandada, no opuso excepciones, por ende, se declara prescrita la acción hipotecaria, que dio origen al gravamen inscrito a favor de ********* Por la cantidad de \$ 87,882,000.00 (OCHENTA Y SIETE MILLONES, OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) BAJO EL NUMERO 584, VOLUMEN 121, LIBRO 15, SECCION II, DE FECHA VEINTICINCO DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO, por lo que en su oportunidad procesal, gírese atento oficio a la DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DE COMERCIO, con residencia en la Ciudad de Monterrey Nuevo Leon, a fin de que cancele la hipoteca inscrita en el bien inmueble propiedad del **C. *******, respecto del Bien Inmueble marcado como CASA MARCADA CON EL ********* El cual se encuentra debidamente Inscrito en el Registro Publico de la Propiedad del Estado de Nuevo Leon, bajo los siguientes datos: NUMERO 11287, VOLUMEN 309, LIBRO 452, SECCION I, PROPIEDAD, DE FECHA 12 DE NOVIEMBRE DE 2021, UNIDAD, MONTERREY, NUEVO LEON, adquirido por el actor, mediante el CONTRATO DE COMPRAVENTA, de fecha 16 de Julio del 2021, ante la fe



del Licenciado Alfonso Fuentes García, Notario Publico Numero 233 con residencia en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas; y que se observa a favor de ***** Por la cantidad de \$87,882,000.00 (OCHENTA Y SIETE MILLONES, OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) BAJO EL NUMERO 584, VOLUMEN 121, LIBRO 15, SECCION II, DE FECHA VEINTICINCO DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO, y toda vez que dicha Dirección se encuentra fuera de la jurisdicción de este Juzgado, es por lo que deberá librar el exhorto al C. JUEZ DE EXHORTOS Y CARTAS ROGATORIAS, del Estado de Nuevo Leon, a fin de que en auxilio de las labores de este Juzgado gire el oficio correspondiente.- Por último, se condena a ***** , al pago de gastos y costas que hubiere erogado la parte actora, los cuales serán cuantificados en vía incidental, conforme a derecho procede. - - - - -Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 112, 113, 114, 115, 118, 472 y relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse y se:- - - -

- RESUELVE : - - - - - **PRIMERO.-** Ha procedido el presente juicio Sumario Civil sobre acción de Prescripción de la acción hipotecaria, promovido por el C. ***** , en contra de ***** , en virtud de que la actora, acreditó los elementos de su acción y la demandada, no opuso excepciones, por ende.- - - - -
- - - **SEGUNDO.-** Se declara prescrita la acción hipotecaria, que dio origen al gravamen inscrito a favor de ***** Por la cantidad de \$ 87,882,000.00 (OCHENTA Y SIETE MILLONES, OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) BAJO EL NUMERO 584, VOLUMEN 121, LIBRO 15, SECCION

II, DE FECHA VEINTICINCO DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO, por lo que.- - - - -

----- TERCERO.- En su oportunidad procesal, gírese atento oficio a la DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, con residencia en la Ciudad de Monterrey Nuevo Leon, a fin de que cancele la hipoteca inscrita en el bien inmueble propiedad del C. *********, respecto del Bien Inmueble marcado como CASA MARCADA CON EL *********

El cual se encuentra debidamente Inscrito en el Registro Publico de la Propiedad del Estado de Nuevo Leon, bajo los siguientes datos: NUMERO 11287, VOLUMEN 309, LIBRO 452, SECCION I, PROPIEDAD, DE FECHA 12 DE NOVIEMBRE DE 2021, UNIDAD, MONTERREY, NUEVO LEON, adquirido por el actor, mediante el CONTRATO DE COMPRAVENTA, de fecha 16 de Julio del 2021, ante la fe del Licenciado Alfonso Fuentes García, Notario Publico Numero 233 con residencia en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, y que se observa a favor de *********

Por la cantidad de \$87,882,000.00 (OCHENTA Y SIETE MILLONES, OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) BAJO EL NUMERO 584, VOLUMEN 121, LIBRO 15, SECCION II, DE FECHA VEINTICINCO DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO, y toda vez que dicha Dirección se encuentra fuera de la jurisdicción de este Juzgado, es por lo que deberá librar el exhorto al C. JUEZ DE EXHORTOS Y CARTAS ROGATORIAS, del Estado de Nuevo Leon, a fin de que en auxilio de las labores de este Juzgado gire el oficio correspondiente.- - - - -

- - - QUINTO. Se condena a la parte demandada, *********, al pago de gastos y costas que hubiere erogado la parte actora, los cuales serán cuantificados en vía incidental, conforme a derecho



procede.-----

- - **SEXTO.**- Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.-----

- - - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES Y CUMPLASE.** Así lo resolvió y firma la Ciudadana **LICENCIADA MARISA IRACEMA RODRIGUEZ LOPEZ,** Jueza Primero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con Secretario de Acuerdos **LICENCIADO LICENCIADO MANUEL SALDAÑA CASTILLO,** que autoriza y da fe.----- **DOY FE.**-----

JUEZA

SECRETARIO DE ACUERDOS - - - Enseguida

se publico en la lista del dia.- Conste.- DOY FE.- - - -

L`MIRL/L`MSC/L`AOG.*

La Licenciada ADRIANA OLVERA GARZA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución

(número 37) dictada el (JUEVES, 17 DE FEBRERO DE 2022) por el JUEZ, LIC. MARISA IRACEMA RODRIGUEZ LOPEZ, constante de (12 fojas) 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: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, información que se considera legalmente como (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 Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 20 de mayo de 2022.