



SENTENCIA *****

-- Ciudad Reynosa, Tamaulipas, **treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno.**-

- - - V I S T O S para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número **00179/2021**, relativo al JUICIO ORDINARIO MERCANTIL SOBRE PRESCRIPCIÓN NEGATIVA DE GRAVAMEN Y LA CANCELACIÓN TOTAL DE GRAVAMEN DE INMUEBLE, promovido por el licenciado ***** , Apoderado Legal de ***** , en contra de ***** y el ***** , ambos con residencia en esta ciudad, y; -

RESULTANDOS

- - - PRIMERO.- Mediante escrito recibido en fecha **diez de mayo de dos mil veintiuno**, compareció ante éste Juzgado, el licenciado ***** , Apoderado Legal de ***** , promoviendo JUICIO ORDINARIO MERCANTIL SOBRE PRESCRIPCIÓN NEGATIVA DE GRAVAMEN Y LA CANCELACIÓN TOTAL DE GRAVAMEN DE INMUEBLE, en contra de ***** y el ***** , ambos con residencia en esta ciudad, de quienes reclamó las siguientes prestaciones: ""a).- Se declare la PRESCRIPCIÓN NEGATIVA, del cobro mediante ejecución de un EMBARGO en favor de ***** por un monto de ***** UDIS, el cual obra inscrito ante el hoy ***** , bajo la ***** . Propiedad identificada ante el ***** como la Finca N° ***** del Municipio de Reynosa, Tamaulipas.

b).- La Cancelación por PRESCRIPCIÓN de EMBARGO en favor de en favor de ***** por un monto de ***** UDIS, el cual obra inscrito ante el hoy ***** , bajo la ***** . Propiedad identificada ante el ***** como la Finca N° ***** del Municipio de Reynosa, Tamaulipas.

c).- Como consecuencia de la procedencia de la prestación que antecede se libre oficio al ***** , Oficina Reynosa, con domicilio Oficial en Ciudad Reynosa, Tamaulipas, a fin de que se sirva hacer las anotaciones de las cancelaciones del gravamen antes referido, en el Inmueble que obra inscrito ante el referido Instituto como la Finca N° ***** del Municipio de Reynosa, Tamaulipas.

d).- En el caso de oposición del demandado, el pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio. "".-

“ HECHOS.- 1.- Como lo acredito mediante certificado informativo expedido por el ***** , correspondiente a la Finca N° ***** del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, mi representada ciudadana ***** adquirió en calidad de propietario mediante Contrato de Donación Pura, Simple y Gratuita que fuera celebrado en fecha veinte de diciembre del año dos mil diecinueve, ante la Fe del ***** en ese entonces *****, bajo el número de Instrumento Notarial ***** del ***** , el cual cuenta con construcción edificada sobre el mismo y se delimita dentro de las siguientes medidas y colindancias: *****.-

2.- Es el caso que sobre la Finca identificada por el ***** como Finca N° ***** del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, pesa un EMBARGO que fuera inscrito ante el entonces Registro Público de la Propiedad de Tamaulipas, bajo la ***** en favor de la persona moral denominada *****

3.- Ahora bien, es el caso que desde la fecha de inscripción del gravamen citado en el hecho inmediato anterior, es decir 04 de noviembre de 1996 a la fecha de la presente demanda, han transcurrido más de 24 años sin que conste ninguna gestión legal para ejecutar el gravamen de referencia, motivo por el cual evidentemente HA OPERADO LA PRESCRIPCIÓN NEGATIVA y por tratarse de una empresa mercantil, es considerado el crédito del cual deriva el embargo que motiva esta demanda como un acto de comercio al tenor de lo que dispone el Artículo 75 del Código de Comercio... En el presente caso ha prescrito la acción de cobro por parte de la demandada respecto al embargo motivo de esta demanda por la cantidad de ***** UDIS, en favor de la persona moral denominada ***** en razón de haber transcurrido en exceso el término de 10 (diez) años para ejercer su cobro.- 5.- Así mismo como consecuencia de la prescripción de la acción para ejecutar el gravamen que motiva la presente demanda, también se solicita la extinción del embargo descrito en el punto 2 de hechos de esta demanda, en razón de que ha transcurrido con exceso el termino de 10 años para que la ahora demandada, ejercitara acción legal alguna que llevara a la adjudicación en su favor de la parte proporcional que así correspondiera en favor de esta, sobre el inmueble descrito en el hecho número 1 de este ocurso, y de la fecha de constitución del embargo de referencia en este apartado al día de hoy han trascurrido más de 24 años, sin que conste que el adeudo del cual deriva dicho gravamen haya sido intentado cobrar de ninguna manera, ante tal situación HA OPERADO LA PRESCRIPCIÓN NEGATIVA, y en consecuencia es procedente la cancelación del Embargo impuesto sobre le bien inmueble propiedad de mi mandante...Razón por la cual debe declararse por sentencia Judicial que ha operado la PRESCRIPCIÓN NEGATIVA DE GRAVAMEN Y LA CANCELACIÓN



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

3

TOTAL DE GRAVAMEN QUE OBRA SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA DEMANDA, POR HABER OPERADO LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN, que la demandada ***** pudiese haber ejecutado sobre la Finca ***** del Municipio de Reynosa, Tamaulipas y se ordene al ***** oficina Reynosa, la cancelación del embargo citada en el hecho 2 de este ocurso, fincado sobre el bien inmueble descrito en el hecho 1 de esta demanda.- 6.- Así pues al tenor de lo expuesto y del derecho que le asiste a mi mandante, en los términos del presente ocurso, entablo la presente demanda a fin de que judicialmente se declare que ha procedido LA PRESCRIPCIÓN NEGATIVA DEL ADEUDO Y COMO CONSECUENCIA LA PRESCRIPCIÓN DEL EMBARGO y por ende la CANCELACIÓN DEL GRAVAMEN a que hago mención en el inciso a) del capítulo de prestaciones de esta demanda, por los motivos ya expuesto, acción que se endereza en contra de la persona moral denominada *****.-

- - - **SEGUNDO.**- En fecha **trece de mayo de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma legal propuesta por la parte actora, formándose expediente y registrándose en el Libro de Gobierno, ordenándose correr traslado a las personas morales demandadas, emplazándolas para que dentro del término de diez días contestaran lo que a su derecho conviniera.- Por auto del **treinta de junio del año en curso**, se declaró en rebeldía a la parte demandada, en virtud de no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se fijó la litis, por lo que se ordenó abrir el presente a juicio a pruebas por el término común a las partes de veinte días, los primeros diez días para ofrecer las pruebas de su intención y los segundos diez días para desahogar las pruebas que legalmente sean admitidas.- Por último, mediante proveído del **veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno**, se ordenó dictar la sentencia que en derecho corresponda al tenor de los siguientes: -

CONSIDERANDOS

- - - **PRIMERO.**- Este H. Juzgado es competente para conocer y decidir la controversia mercantil de que se trata, tomando en cuenta lo establecido por los artículos 1090, 1091, 1092, 1094, 1104, 1105 y 1112 del Código de Comercio y aplicable al caso, y en

los artículos 37, 38 y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; en razón de que, el presente caso se trata de una controversia mercantil, regulada por leyes federales como lo es el Código de Comercio, atento a lo dispuesto por el artículo 104 Constitucional, fracción I, sin embargo por controvertirse intereses particulares, la competencia es concurrente pudiendo conocer de la misma tanto los Jueces Federales del orden Civil como los del orden Común.-

- - - **SEGUNDO.**- La personalidad de las partes es un presupuesto procesal, esto es, un requisito sin el cual no puede iniciarse ni sustanciarse válidamente el juicio, por tal motivo, es procedente estudiar la personalidad del licenciado *****, quien se ostenta como Apoderado Legal de *****, para lo cual exhibió Poder General para Pleitos y Cobranzas, otorgado a su favor por ésta última, en fecha 03 de mayo de 2021, ante la fe del Licenciado *****, con ejercicio en ciudad Reynosa, Tamaulipas, el cual realizara certificación y ratificación de contenido y firmas de dicho poder general; documental que no fue objetada por la parte contraria, es por lo que se le concede pleno valor probatorio conforme lo señalan los artículos 1061 fracción I, 1292 y 1293 del Código de Comercio, siendo suficiente para tener por acreditada la personalidad del licenciado *****, para comparecer al presente juicio, en representación de *****.-

- - - **TERCERO.**- Por ser otro de los presupuestos procesales como lo es la Vía, es procedente su estudio, advirtiéndose del contenido de la demanda inicial, en su capítulo de hechos, que las partes al suscribir la relación contractual de la cual deriva la hipoteca objeto de esta demanda, lo fue sobre un local comercial, prevista en el artículo 75 fracción VI del Código de Comercio, en el cual se reputa como acto de comercio a las empresas de construcciones y trabajos públicos y privados; por su parte, el diverso



precepto 1049 de ese cuerpo de leyes, establece que son juicios mercantiles los que tienen por objeto ventilar y decidir las controversias que conforme a los artículos 4o., 75 y 76 se deriven de los actos comerciales; mientras que el numeral 1050 del mismo ordenamiento jurídico, señala que cuando conforme a las disposiciones mercantiles para una de las partes que intervienen en un acto, éste tenga naturaleza comercial y para la otra tenga naturaleza civil, la controversia que del mismo se derive se regirá conforme a las leyes mercantiles. En ese contexto, cuando la acción de liberación de la obligación demandada derive de un contrato en el cual una de las partes tenga el carácter de comerciante, en los términos del artículo 75 fracción VI del código del enjuiciamiento mercantil, entonces, es innegable que dicha acción debe ventilarse en la vía ordinaria mercantil, conforme lo disponen los diversos preceptos 1049 y 1050 de dicho cuerpo de leyes, luego entonces, y bajo tales argumentos la VÍA ORDINARIA MERCANTIL intentada es la correcta.-

--- **CUARTO.**- Así las cosas, tenemos que comparece el licenciado *****, en su carácter de Apoderado legal de *****, demandando en la Vía Ordinaria Mercantil a *****, reclamando las prestaciones que fueron transcritas en el resultando primero de esta resolución.- Y a efecto de probar los hechos constitutivos de su acción, la parte accionante ofreció las siguientes probanzas: -

--- **DOCUMENTAL PÚBLICA.**-

--1.- Certificación de fecha 14 de enero de 2021, emitida por el *****, con residencia en esta ciudad, respecto a la Finca Número *****, ubicada en el municipio de Reynosa, Tamaulipas, consistente en un terreno urbano, ubicado en la calle *****, el cual cuenta con construcción edificada sobre el mismo y se delimita dentro de las siguientes medidas y colindancias: *****, con referencia catastral *****, cuyo titular lo es *****, quien

adquirió el 100% de propiedad por título de Donación, según la inscripción***** , con ejercicio legal en ciudad Reynosa, Tamaulipas; advirtiéndose que dicho inmueble cuenta con un gravamen de Hipoteca, a favor de ***** , con un monto de un equivalente a ***** en UDIS, según datos de registro: *****.- Probanza a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo que disponen los artículos 1237, 1292 y 1294 del Código de Comercio.-

- - - **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.**- Consistente en las actuaciones practicadas en el juicio. Prueba a la que se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo que disponen el artículo 1294 del Código de Comercio. -

- - - **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.**- Consistente en las deducciones lógico jurídico que favorezca a los intereses legales de la accionante. Prueba a la que se le concede pleno valor probatorio conforme lo disponen los artículos 1277, 1278, 1279 y 1292 del Código de Comercio.-

- - - Por su parte, las demandadas ***** y el ***** , ambos con residencia en esta ciudad, fueron omisos en ofrecer algún medio de convicción.-

- - - **QUINTO.**- Se procede a analizar los elementos que comprenden la acción ejercitada por la actora, y así tenemos que de acuerdo al material probatorio antes valorado y de conformidad con lo que dispone el artículo 1194 del Código de Comercio que refiere que: "El que afirma está obligado a probar. En consecuencia, el actor debe probar su acción y el reo sus excepciones", por lo que se procede al análisis de la pretensión respecto a la Cancelación de Hipoteca por haber operado a su favor la prescripción negativa de gravamen, que reclama la actora a las personas morales denominadas ***** y el ***** , ambos con residencia en esta ciudad.-

- - - Al efecto tenemos que el Código de Comercio regula lo siguiente en cuanto al tema en conflicto:



"" "ARTICULO 1038.- las acciones que se deriven de actos de comercio se prescriben con arreglo a las disposiciones de este código." "ARTICULO 1047.- En todos los casos en que el presente código no establezca para la prescripción un plazo más corto, la prescripción ordinaria en materia comercial se completara por el transcurso de diez años".-

- - - Los artículos 1135, 1140, 1142, 2940 y 2941 fracción VII del Código Civil Federal aplicado supletoriamente al Código de Comercio, a la letra establecen: "Artículo 1135.- Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley." "Artículo 1140.- La prescripción negativa aprovecha a todos, aun a los que por sí mismos no pueden obligarse." "Artículo 1142.- La renuncia de la prescripción es expresa o tácita, siendo esta última la que resulta de un hecho que importa el abandono del derecho adquirido."

- - - Preceptos legales de los que se infiere que el término legal necesario para que opere la prescripción ordinaria en materia comercial, se completara por el transcurso de diez años, los cuales deberán ser contados a partir de aquél día en que pueda ejercitarse dicha acción con arreglo al título inscrito.

Con base en lo que antecede se determina los elementos que debe acreditar la parte actora dentro del juicio en que se actúa para lograr la declaratoria de procedencia de su acción de prescripción negativa de gravamen y su cancelación total, son los siguientes:

- a) La existencia del gravamen del inmueble comercial;
- b) El transcurso del término de diez años contados a partir de la fecha en que se hizo exigible la obligación garantizada, sin que se hubiere deducido la acción correspondiente por el acreedor.

- - - De acuerdo al material transcrito con antelación y de los argumentos vertidos por la actora, misma que exhibió Certificación de fecha 14 de enero de 2021, emitida por el

*****, con residencia en esta ciudad, respecto a la Finca Número *****, ubicada en el municipio de Reynosa, Tamaulipas, consistente en un terreno urbano, ubicado en la calle *****, el cual cuenta con construcción edificada sobre el mismo y se delimita dentro de las siguientes medidas y colindancias: *****; con referencia catastral *****, cuyo titular lo es *****, quien adquirió el 100% de propiedad por título de Donación, según la inscripción*****, con ejercicio legal en ciudad Reynosa, Tamaulipas; documental a la cual se le concedió pleno valor probatorio; acreditándose así, la existencia del gravamen de hipoteca, cuya cancelación reclama, el cual se encuentra inscrito a favor de *****, actualmente denominado *****, por un monto equivalente a ***** en UDIS, según datos de registro.***** , razón por la cual se acredita plenamente el primero de los elementos de la acción.-

- - - Por cuanto hace al segundo de los elementos, es decir, si se actualiza o no la prescripción de la obligación principal garantizada con la hipoteca, por el mero transcurso del tiempo, de conformidad con lo que dispone el artículo 1047 del Código de Comercio, el cual regula la prescripción de las obligaciones en materia comercial, la parte demandada únicamente tenía el lapso de diez años contados desde que la obligación pudo exigirse, para reclamar la misma, tomando en cuenta que la fecha de la inscripción del gravamen por hipoteca data desde el **cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y seis**, como se corrobora con la documental pública consistente en la Certificación de fecha 14 de enero de 2021, emitida por el *****, con residencia en esta ciudad, respecto al inmueble afecto al presente expediente, visible a foja 7 y 8 del cuaderno principal, por lo que al cuantificar el tiempo que ha transcurrido desde el **cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y seis** hasta la fecha de interposición de la demanda en este juicio, que lo fue el día **diez de mayo de dos mil veintiuno**, han transcurrido **veinticuatro años, seis meses y seis días**, sin que la demandada *****, actualmente denominado *****, le hubiese exigido



el pago de la hipoteca adeudada, por la vía legal o en forma extrajudicial, puesto que fue omisa en ofrecer medios de convicción que desvirtuara el dicho de la parte actora, al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, se les declaró en rebeldía, por lo que en el presente caso sí se actualiza la extinción del gravamen cuya cancelación solicita el accionante, por el mero transcurso del tiempo, al no haberse ejercitado en contra del deudor acción alguna para reclamar el cumplimiento del mismo, lo anterior es así, toda vez que no existe prueba que acredite lo contrario, por lo que el derecho de la demandada para reclamar el pago del mismo se encuentra por demás prescrito y por ende, el de exigir la garantía otorgada a su favor, luego entonces, la demandada en estricto acato a lo ordenado en el artículo 1047 del Código de Comercio, solamente gozaba de diez años para exigir el pago del crédito hipotecario que le otorgó al accionante y al no realizarlo en dicho término es por lo que se deduce que también prescribió en el mismo plazo y en su perjuicio su derecho de reclamar la garantía hipotecaria.-

- - - **SEXTO.-** En consecuencia, se declara procedente el presente JUICIO ORDINARIO MERCANTIL SOBRE PRESCRIPCIÓN NEGATIVA DE GRAVAMEN Y LA CANCELACIÓN TOTAL DE GRAVAMEN DE INMUEBLE, promovido por el licenciado *****, Apoderado Legal de *****, en contra del ***** y el *****, ambos con residencia en esta ciudad, toda vez que la parte actora justificó los elementos constitutivos de su acción y la parte demandada fue declarada en rebeldía, por ende:-

- - - Se ordena la cancelación del gravamen existente en la Finca Número *****, a favor de *****, actualmente denominado *****, el cual se encuentra inscrito, por la cantidad de *****, ante el *****, con residencia en ciudad Reynosa, Tamaulipas, con los siguientes datos de registro: *****, municipio de Reynosa, Tamaulipas; apareciendo como titular *****, quien adquirió el 100% de propiedad

por título de Donación, según la inscripción***** , con ejercicio legal en ciudad Reynosa, Tamaulipas.-

- - - Se absuelve a la parte demandada del pago de los gastos y costas que la actora haya erogado con motivo de la tramitación del presente juicio, debiendo cada una reportar los expensados por dicho concepto, toda vez que no se advierte que la demandada hubiese actuado con temeridad o mala fe, lo anterior de conformidad con el artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles.-

- - - Una vez que la presente sentencia cause firmeza, gírese atento oficio al DIRECTOR DEL ***** , con residencia en ésta Ciudad, a efecto de que proceda a la cancelación del referido asiento existente en el inmueble propiedad de ***** , en términos de lo dispuesto en el artículo 126 fracción II de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio. -

- - - Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en lo dispuesto en los artículos 105, 112, 113, 115, 118, 470, 471 y demás del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se resuelve:-

- - - **PRIMERO.**- Se declara procedente el presente JUICIO ORDINARIO MERCANTIL SOBRE PRESCRIPCIÓN NEGATIVA DE GRAVAMEN Y LA CANCELACIÓN TOTAL DE GRAVAMEN DE INMUEBLE, promovido por el licenciado ***** ***** ***** , Apoderado Legal de ***** , en contra del ***** y el ***** , ambos con residencia en esta ciudad. -

- - - **SEGUNDO.**- Se ordena la cancelación del gravamen existente en la Finca Número ***** , a favor de ***** , actualmente denominado ***** , el cual se encuentra inscrito, por la cantidad de ***** , ante el ***** , con residencia en ciudad Reynosa, Tamaulipas, con los siguientes datos de registro: ***** , municipio de Reynosa, Tamaulipas; apareciendo como titular ***** , quien adquirió el 100% de



propiedad por título de Donación, según la inscripción*****, con ejercicio legal en ciudad Reynosa, Tamaulipas.-

- - - **TERCERO.**- Se absuelve a la parte demandada del pago de los gastos y costas que la actora haya erogado con motivo de la tramitación del presente juicio, debiendo cada una reportar los expensados por dicho concepto, por los motivos expuestos en el último considerando de ésta sentencia. -

- - - **CUARTO.**- En su momento procesal oportuno, gírese atento oficio al ***** , con residencia en ésta Ciudad, a efecto de que proceda a la cancelación del referido asiento existente en el inmueble propiedad de *****.-

- - - Se precisa que la presente sentencia solo es firmada electrónicamente, en virtud de lo previsto por el Acuerdo General 32/2018, así como el punto de acuerdo quinto del Acuerdo General 11/2020 y reiterado por el oficio SEC/1215/2020, de la Secretaría Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte.-

- - - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- Así lo resolvió y firma la Jueza Tercera de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con Secretaria de Acuerdos, que autoriza y da fe. - DOY FE.-

**LIC. MARIA DEL ROSARIO JUDITH CORTÉS MONTAÑO
JUEZA**

**LIC. MA. LETICIA JAUREGUI ZAVALA
SECRETARIA DE ACUERDOS**

- - - Enseguida se publicó en lista del día.- CONSTE.-
L'MRJCM/L'MLJZ/L'NABM

El Licenciado(a) NORMA ADRIANA BLANCO MOLINA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO TERCERO CIVIL DEL QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 151 (CIENTO CINCUENTA Y UNO), dictada el (MARTES, 31 DE AGOSTO DE 2021) por el JUEZ, constante de 14-CATORCE 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, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) 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 Décima Primera Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 04 de noviembre de 2021.