



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA NÚMERO: 169.

- - - En la Ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, a
**VEINTIOCHO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL
VEINTIUNO.**-----

- - - **V I S T O S** para resolver en definitiva, los autos del
expediente número **00026/2021**, relativo al **JUICIO
SUMARIO CIVIL SOBRE CANCELACIÓN DE HIPOTECA**,

promovido por las Ciudadanas *****
*****, en

contra de la persona moral denominada

***** y del C.

***** , lo promovido por las
partes, lo actuado por este juzgado, cuanto de autos
consta, convino, debió verse; y,----- **R E S**

U L T A N D O:------ **ÚNICO**:- Por escrito

recibido en fecha ocho de febrero de dos mil veintiuno,
comparecieron ante este juzgado las Ciudadanas *****

***** ,

***** ,

promoviendo **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE
CANCELACIÓN DE HIPOTECA**, en contra de la persona
moral denominada

*****, y del C.

***** , demandándoles el

cumplimiento de las siguientes **PRESTACIONES**: “a).- Que por medio de sentencia firma se declare la prescripción negativa en nuestro favor de la inscripción de hipoteca a favor de

***** , por la cantidad de \$68,665.17 (sesenta y ocho mil seiscientos sesenta y cinco pesos 17/100 moneda nacional) hipoteca constituida en un inmueble de nuestra propiedad, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Tamaulipas, en la

***** . Con fecha de inicio lunes,

*****2. **b).**- Derivado de lo asentado con antelación, también se demanda del C.

***** , quien tiene su domicilio en la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

***** , el cumplimiento de las siguientes prestaciones: La Cancelación de la inscripción del Gravamen Hipotecario, a favor de Banco Internacional de Nordeste Sociedad Anónima para responder por el monto de \$68,665.17 pesos, asentado en la Finca No. ***** , de la cual soy propietaria en unión de mis representadas ***** mismo que obra inscrito bajo la ***** de de fecha *****2. **c).**- En caso de oposición injustificada se condene a la parte demandada al pago de los gastos y costas que ocasione el presente procedimiento".- - - - - Por proveído del **quince de febrero de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda, mandando emplazar a la parte demandada para que en el término de **diez días** produjeran su contestación, lo que aparece practicado, mediante diligencias de fecha **diez y once de marzo del año en curso**.- Mediante auto de fecha cinco de abril del año en curso, se tuvo al Ciudadano ***** , en su carácter de **apoderado legal** de la demandada ***** dando contestación a la demanda instaurada en contra de su representada, dándose vista a la contraria por el término de

tres días para que manifestara lo que a sus derechos convinieren, sin que haya manifestado nada al respecto.

En fecha dos de julio de dos mil veintiuno, se declaró la

rebeldía del demandado

*****), a quien se le tuvo por

admitidos, salvo prueba en contrario los hechos de la

demanda que se dejó de contestar, ordenándose abrir el

juicio a pruebas por el término de veinte días, dividido en

dos periodos de diez días cada uno, el primero para ofrecer

pruebas y el segundo para desahogar las pruebas

ofrecidas. Por acuerdo del seis de agosto de dos mil

veintiuno, se tuvo a la actora ofreciendo como pruebas de

su intención con citación de la contraria las documentales

públicas referidas en su escrito de ofrecimiento de pruebas

y que obran agregadas a los autos; la instrumental de

actuaciones y la presuncional legal y humana, las cuales

se tuvieron por desahogadas por su propia y especial

naturaleza.- Por acuerdo de fecha treinta de agosto de dos

mil veintiuno, a solicitud de la actora, habiendo concluido el

periodo probatorio, así como el de alegatos dentro del

presente juicio, se ordenó **citar a las partes para oír**

sentencia, la que es el caso de pronunciar al tenor del

siguiente:- - - - -



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

----- **CONSIDERANDO:** -----

- - - **PRIMERO:**- Que al no verse afectada la competencia del Suscrito Juez en el presente negocio, procede dictar resolución en el mismo de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 172, 173, 184, 185, 195 fracción II, 470 fracción VIII y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado. Por lo anterior es procedente entrar al fondo del presente negocio siguiendo el principio general de derecho que establece que el que afirma debe probar los hechos alegados, lo anterior también de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles antes citado.-----

- - - **SEGUNDO:**- La parte actora, sustenta su acción refiriendo los siguientes **HECHOS:** "1.- Para efecto de acreditar y legitimar nuestra personalidad e interés jurídico en la presente instancia, manifestamos que comparecemos en ejercicio libre de nuestros derechos y en nuestra calidad de dueñas del 100% de propiedad, de una fracción de terreno urbano ubicado en la

*****. Inmueble que

adquirimos mediante adjudicación en juicio sucesorio
intestamentario a bienes de nuestra finada madre la Sra.
***** deducidas del
expediente No.***** radicado ante el Juzgado Segundo
de Primera Instancia de lo Familiar del Tercer Distrito
Judicial del Estado, con residencia en esta ciudad,
protocolizado en el

***** , Notario Público No. *** en ejercicio en la ciudad de
Nuevo Laredo; así como también por medio de un contrato
de donación pura y simple que hiciera nuestro padre el Sr.

***** , contrato de
donación pura y simple que se asentó en el mismo
instrumento público número

***** , Notario Público
No. *** en ejercicio en la ciudad de Nuevo Laredo,
Tamaulipas. En tales condiciones, queda debidamente
acreditada nuestra personalidad e interés jurídico en la
instancia de cuenta, toda vez que,
***** , somos
titulares del 100% (cien por ciento) de los derechos de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

propiedad de la finca antes descrita, en mérito a que adquirimos el 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de propiedad mediante adjudicación en Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de la ***** y el restante 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de propiedad por medio del Contrato de Donación Pura y Simple otorgado en favor de ***** , por nuestro Sr. Padre el C. ***** como se dijo en apartados anteriores, ambos actos jurídicos quedaron protocolizados en el Instrumento Público No. *****

***** , Notario Público No. *** en ejercicio en la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, documento que nos permitimos acompañar a la instancia de cuenta en copia debidamente certificada, para efectos de acreditar de manera fehaciente la personalidad e interés legítimos en la instancia que se comparece, e identificando dicho instrumento como anexo número 1.- **2.-** Ahora bien, una vez acreditada nuestra personalidad e interés jurídico en la instancia de cuenta, manifiesto que, en fecha *****

***** y *****

adquirieron mediante los contratos de compra-venta y cesión de adeudo con interés y garantía hipotecaria celebrados con mis abuelos maternos, la Sra.

*****, una porción de terreno correspondiente al solar

*****; A dichos

contratos quedaron asentados en el Acta Número

*****, levantada ante la fe del Lic.

*****, Aspirante al ejercicio del Notariado,

Adscrito a la Notaría Pública No. **, en ejercicio en la

ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas; documento que se

anexa a este libelo de demanda en copia debidamente

certificada como base de la acción sumaria de cancelación

de hipoteca por prescripción negativa que se intenta,

identificando el documento como anexo número 2. 3.- En el

cuerpo del instrumento público detallado en el párrafo que

antecede, se aprecia dentro del capítulo de declaraciones

específicamente en la declaración tercera, que los



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

vendedores y cedentes, Sra.

*****,

manifestaron que mediante escritura pública número

*****,

pasada ante la fe del Lic. *****, Notario Público

No. **, en ejercicio en esta ciudad, celebraron un Contrato

de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria con el

Banco *****, el cual posteriormente

cambio su denominación para quedar como

***** por

la cantidad de \$80,000.00 (Ochenta Mil Pesos 00/100

Moneda Nacional) numerario que se pactó pagar a un

plazo de 15 (quince) años, estableciéndose dicho acuerdo

en la cláusula sexta del contrato aludido en este apartado;

dicho en otros términos, la hipoteca constituida en primer

lugar en favor del Banco para garantizar el pago tenía una

duración máxima de 15 (quince) años; Contrato de

Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria inscrito ante

el Registro Público de la Propiedad bajo el número

*****, del municipio de Nuevo Laredo,

de fecha *****, documental que me permito

acompañar en copia debidamente certificada por el

Director de la Oficina Regional en la ciudad de Nuevo

Laredo, Tamaulipas del Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, con la que se pretende probar fehacientemente el plazo de duración de la hipoteca, que se acordó entre las partes contratantes en 15 años, identificando la documental como anexo número 3. **4.-** Se advierte dentro del Contrato de Compra-Venta y Cesión de Acuerdo con Interés y Garantía Hipotecaria, detallado en el apartado número 2 de este capítulo de hechos específicamente en la cláusula sexta que, la Sra. ***** , por sus propios derechos, y además como representante de su esposo, el Sr. ***** y ***** reciben y aceptan, el adeudo hipotecario a que se refiere la declaración tercera de este contrato, derivado del Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria, celebrado por el Banco ***** , ahora ***** , hasta por la suma de \$68,665.17 (Sesenta y Ocho Mil Seiscientos Sesenta y Cinco Pesos 17/100 Moneda Nacional). **5.-** Dentro del cuerpo mismo del tantas veces ya citado contrato de compraventa y cesión de adeudo con garantía hipotecaria, se puede apreciar de manera clara y concisa que, el ***** , a través



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

de su Gerente General y Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración, otorgó su expreso consentimiento en la cesión del adeudo hipotecario y además convino con los cesionarios ***** y Sra. ***** en que subsista el gravamen hipotecario sobre el inmueble material de la compra-venta y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad; es decir, que para garantizar el adeudo cedido por la cantidad de \$68,665.17 (sesenta y ocho mil seiscientos sesenta y cinco pesos 17/100 Moneda Nacional), continuaba vigente la hipoteca y el gravamen hipotecario que se constituyó en primer lugar sobre el inmueble materia del contrato de compra venta y cesión de derechos en favor de *****; hipoteca esta que se pactó a un plazo de duración de quince años para que los cesionarios dieran cumplimiento a la obligación de pago en mérito a la existencia de la deuda hipotecaria, lo anteriormente manifestado se acredita fehacientemente con el original del certificado informativo de la finca número ***** , de la cual son titulares la suscrita compareciente en unión de mis representadas, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, de fecha

***** , y mediante el cual, se aprecia de su simple lectura, la inscripción del gravamen hipotecario a favor de ***** para responder de \$68,665.17 de monto, según la ***** , fecha *****2, con fecha de inicio lunes *****2; certificado informativo que se anexa a la instancia de cuenta identificándolo como anexo número 4. Es el caso que, desde la adquisición de este bien inmueble por mis padres los Sres. ***** y Sra. ***** a través del Contrato de Compra Venta y Cesión de Adeudo con Interés y Garantía Hipotecaria, celebrado con el ahora demandado ***** , ahora denominado

** , en su carácter de Acreedor Hipotecario, han transcurrido más de 15 años, que fue el tiempo acordado por las partes contratantes de duración de la hipoteca, y en ningún momento durante el transcurso de esta ventana de tiempo, mis padres nunca fueron requeridos, ni extra judicial, ni judicialmente para cumplir con la obligación principal, razón por la cual se está ejercitando la presente acción de prescripción negativa, ahora en nuestro favor,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

toda vez que, nunca existió un requerimiento por parte del acreedor hipotecario, para el cumplimiento de la obligación, de manera directa o judicial. 6.- Asimismo desde la firma del contrato original, las partes contratantes acordaron que el contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, tendría un plazo de quince años para el pago de la hipoteca, plazo que quedo debidamente asentado en la cláusula sexta del citado contrato; ahora bien, tenemos que tomar en cuenta que esta hipoteca fue cedida a mis padres los Sres ***** y su Sra. Esposa, ***** mediante un Contrato de Compraventa y Cesión de Adeudo con Interés y Garantía Hipotecaria, compareciendo a dicho contrato como acreedor hipotecario el ***** , Institución Bancaria que, a través de su Gerente General y Apoderado General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración, otorgo su expreso consentimiento en la cesión de adeudo con interés y garantía hipotecaria y en consecuencia, convinieron las partes contratantes, Sr. ***** y ***** en representación del ***** , en que

subsistía el gravamen hipotecario sobre el inmueble materia de la compraventa ya descrito anteriormente, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, dicho en otros términos, la hipoteca queda intocable y viva por el plazo de quince años acordado en el Contrato de Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria celebrado anteriormente con el Banco ***** , y los Sres ***** . 7.- En el caso a estudio, se demuestra con los documentos que se anexan a esta instancia que, ha transcurrido en exceso el plazo de 15 (quince) años, desde que se inscribió la hipoteca para garantizar el cumplimiento de pago de un contrato con interés y garantía hipotecaria, sin que mis padres hubieran sido requeridos del pago por el cumplimiento de la obligación contraída en dicho instrumento público, en consecuencia considero que ha prescrito a mi favor y el de mis hermanas que represento, el cumplimiento del mismo, por lo que procede la cancelación y liberación de la hipoteca inscrita sobre el inmueble tantas veces mencionado que es de mi propiedad en unión con mis representadas. A mayor abundamiento, y para efecto de fundamentar la acción sumaria civil de prescripción negativa que se intenta mediante este juicio, establece el artículo 2295 del Código Civil vigente en el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Estado lo siguiente: Artículo 2295. La acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la obligación principal. El Plazo se contará desde que puedan ejercerse los derechos de aquella obligación y esta acción confieren al acreedor. De la transcripción del numeral anterior, se advierte que para efectos de que opere y/o se verifique la prescripción negativa de una obligación es necesario el transcurso del tiempo fijado por la ley; en el caso a estudio el cumplimiento e la obligación principal se pactó originalmente para que se cumpliera en un término máximo de 15 años, tiempo fijado de existencia de la hipoteca; por tanto, tenemos que ha transcurrido con exceso el plazo de (15) quince años, contando desde que la obligación pudo haberse exigido para luego entonces pedir que se extinga su cumplimiento. En este sentido y dentro del caso que nos ocupa, el plazo prescriptivo empieza a correr hasta que la obligación pudo exigirse válidamente por el acreedor desde que se actualizó la condición de incumplimiento de pago por parte del deudor prevista por la cláusula de pago como lo es noviembre de 1972, y es preciso hacer mención que, hasta esta fecha no hemos sido requeridas de pago por parte del acreedor hipotecario, ni de manera extra judicial, ni judicial, por ende a operado en nuestro favor la prescripción negativa. Tienda aplicación por analogía a lo

asentado en el apartado anterior, la siguiente tesis aislada en materia civil, que a continuación se transcribe: Novena época. Tomo XXVI, agosto de 2007, Tesis 1.3 C.628C, visible en la página 1779. **PRESCRIPCIÓN NEGATIVA.**

CARGA DE LA PRUEBA DE LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN.- (SE TRANSCRIBE). 8.- En este mismo orden de

ideas y para efectos de poder sustentar legalmente la petición de la cancelación de la hipoteca a favor de

*****, ahora denominado

prevista por el artículo 2269 del Código Civil vigente en el

Estado que a la letra dice lo siguiente: "Artículo 2269.- La

hipoteca es un derecho real que, para garantizar el

cumplimiento de una obligación principal y su preferencia

en el pago, se constituye sobre inmuebles determinados o

sobre derechos reales". Asimismo, del aludido Código Civil

se advierte que el numeral 2335 establece lo siguiente:

Artículo 2335: la hipoteca se extingue, debiéndose

declararse judicialmente su cancelación, a petición de parte

interesada en los siguientes casos: VII. Por declaración de

estar prescrita la acción hipotecaria, o la obligación

principal; De la interpretación a tales disposiciones legales,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

se obtiene que la prescripción negativa o de acciones es un medio para liberarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones previamente establecidas por la ley, que tiene como razón de ser la presunción del abandono o renuncia del derecho que el acreedor podría hacer valer, exigiendo al deudor el cumplimiento de la obligación a su cargo. Por tanto y debido a que las acciones son potestativas, el acreedor puede decidir si las ejerce o no, pero si decide por esta última opción, se entiende que no desea hacer valer su derecho de accionar en contra de su deudor y esta actitud releva al deudor del cumplimiento de la obligación que contrajo. Así las cosas, ***** ,
ahora denominado *****
***** , titular en primer lugar de la hipoteca, abandono su derecho de ejercer el cumplimiento de la obligación principal al deudor hipotecario; esto es así, toda vez que dejo transcurrir el plazo de 15 años de tiempo para que el deudor cumpliera con la obligación principal, por tanto la obligación esta prescrita y en consecuencia, la acción hipotecaria, en razón de ello es que estamos pidiendo que se declare judicialmente la prescripción negativa a mi favor y de mis representadas de la

inscripción de la hipoteca a favor del ahora demandado,

*****, así como la cancelación del gravamen
hipotecario por un monto de \$68,665.17 que pesa sobre la
finca No. *****, de la cual soy propietaria en unión de mis
representadas, gravamen que obra inscrito bajo la
*****, de fecha *****2.-

9.- Se debe observar que la acción hipotecaria y la hipoteca son cosas totalmente distintas, toda vez que la acción hipotecaria es el derecho para exigir el cumplimiento de una obligación con garantía hipotecaria, en tanto que la hipoteca es exclusivamente la garantía que se da para el cumplimiento de la obligación, siendo una de las causas para pedir que se ordene la extinción de la hipoteca, la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria, tal como ocurre en el presente caso. En el caso a estudio, la acción hipotecaria esta prescrita, esto es así en virtud de que ha transcurrido en exceso el plazo de 15 (quince) años para que el acreedor pudiese exigir el cumplimiento de la obligación principal, tal como se estableció en la cláusula de pago del contrato de compra venta y cesión de adeudo con interés y garantía hipotecaria; en tales condiciones y en estricto apego a derecho, la hipoteca del inmueble que sirvió para



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

garantizar el adeudo contraído, por el simple transcurso del tiempo ya esta extinta, toda vez que, conforme a lo establecido en el numeral 2335 fracción VII del Código Civil vigente en el Estado, la acción hipotecaria para exigir el cumplimiento de la obligación principal, esta prescrita en merito a que en todo el tiempo que tuvo el acreedor para hacerla exigible, no lo hizo, renunciando tácitamente a su derecho de exigir al deudor el cumplimiento de la obligación a su cargo. Es el caso que en el presente procedimiento ha transcurrido un lapso de más de 49 años desde que se constituyó la hipoteca, que lo fue en octubre de 1972, por lo que la misma está prescrita, motivo por el cual solicito en su momento procesal oportuno, se dicte sentencia ordenando el levantamiento de la hipoteca, y se ordene al Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, que deje sin efecto la misma, por estar prescrita en atención a las disposiciones mencionadas, y se sirva cancelar la inscripción correspondiente. **10.-** En atención a todo lo manifestado en los diversos apartados del capítulo de hechos de este escrito de demanda y al no existir voluntad de mi demandado para resolver en tiempo y forma la controversia de cuenta, es que acudo ante este H. Tribunal Patrimonial a su digno cargo, con el fin de someter al árbitro judicial la discrepancia planteada en la instancia en

que se comparece". -----

- - - **Por su parte el Ciudadano *******, en su carácter de apoderado legal de la persona moral demandada

, al producir su **contestación** lo hizo en los siguientes términos: "a).- Es improcedente e infundada la pretensión de la actora de que se decrete la prescripción negativa de la hipoteca del inmueble que se encuentra registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, en la

*****. b).- Es improcedente la reclamación

de la cancelación de la inscripción de las hipotecas constituidas ante el Instituto Registral y Catastral de

Tamaulipas. c).- Es improcedente el pago de gastos y

cosas reclamadas a mi representada, en todo caso la parte

actora deberá pagarlos a mi representada, por entablar un

juicio sin tener derecho para hacerlo. En cuanto a los

HECHOS me permito controvertirlos de la siguiente

manera: **1.-** El hecho primero de la demanda NI SE

AFIRMA NI SE NIEGA POR NO SER UN HECHO

PROPIO. **2.-** El hecho segundo de la demanda es,

CIERTO. **3.-** El hecho tercero de la demanda, es CIERTO.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

4.- El hecho cuarto de la demanda es, CIERTO. 5.- El hecho quinto de la demanda que se contesta, ES PARCIALMENTE CIERTO. Siendo pertinente aclarar que no se dan los supuestos que la parte actora alega, para empiece el plazo para que se compute la prescripción negativa del cobro del crédito, en efecto dicho plazo se empezará a computar desde el momento que termine el plazo para el pago del crédito, en consecuencia de lo anterior no se da el supuesto planteado por a activa procesal, toda vez no han transcurrido el término que alega la parte actora para que opere la prescripción negativa del cobro del crédito que aduce tener, por lo que deviene improcedente su acción intentada, además que la misma es oscura toda vez que esta omite manifestar desde cuando empieza a computar el plazo que alega para que opere la prescripción aludida, misma que deja en completo estado de indefensión a mi representada para llevar una defensa adecuada, independientemente que su Señoría no podrá computar el plazo que este alega, toda vez que se insiste omite establecerlo en su escrito inicial, cuestión que en la especie no acredita, por lo tanto se desprende que el mismo carece de derecho para solicitarlo, en virtud de que dicha acción no está prescrita. En consecuencia, de lo anterior el actor omite precisar en su demanda desde

cuando opera o pretende acreditar que transcurre el plazo para la prescripción de la acción que solicita, ya que no exhibe ante esta autoridad documento alguno que acredite lo anterior. **6.-** El hecho Sexto de la demanda que se contesta, ES CIERTO. **7.-** El hecho séptimo de la demanda que se contesta NO ES CIERTO. Toda vez que no se dan los supuestos que la parte actora alega, para empiece el plazo para que se empezara a computar desde el momento que termine el plazo para el pago del crédito, en consecuencia de lo anterior no se da el supuesto planteado por la activa procesal, toda vez no han transcurrido el término que alega la parte actora para que opere la prescripción negativa del cobro del crédito que aduce tener, por lo que deviene improcedente su acción intentada, además que la misma es oscura toda vez que esta omite manifestar desde cuándo empieza a computar el plazo que alega para que opere la prescripción aludida, misma que deja en completo estado de indefensión a mi representada para llevar una defensa adecuada, independientemente que su Señoría no podrá computar el plazo que este alega, toda vez que se insiste omite establecerlo en su escrito inicial, cuestión que en la especie no acredita, por lo tanto se desprende que el mismo carece de derecho para solicitarlo, en virtud de que



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

dicha acción no está prescrita. En consecuencia de lo anterior el actor omite precisar en su demanda desde cuando opera o pretende acreditar que transcurre el plazo para la prescripción de la acción que solicita, ya que no exhibe ante esta autoridad documento alguno que acredite lo anterior.- **8.-** El hecho octavo de la demanda que se contesta NO ES CIERTO. Toda vez que no se dan los supuestos que la parte actora alega, para empiece el plazo para que se empezara a computar desde el momento que termine el plazo para el pago del crédito, en consecuencia de lo anterior no se da el supuesto planteado por la activa procesal, toda vez no han transcurrido el término que alega la parte actora para que opere la prescripción negativa del cobro del crédito que aduce tener, por lo que deviene improcedente su acción intentada, además que la misma es oscura toda vez que esta omite manifestar desde cuándo empieza a computar el plazo que alega para que opere la prescripción aludida, misma que deja en completo estado de indefensión a mi representada para llevar una defensa adecuada, independientemente que su Señoría no podrá computar el plazo que este alega, toda vez que se insiste omite establecerlo en su escrito inicial, cuestión que en la especie no acredita, por lo tanto se desprende que el mismo carece de derecho para solicitarlo, en virtud de que

dicha acción no está prescrita. En consecuencia de lo anterior el actor omite precisar en su demanda desde cuando opera o pretende acreditar que transcurre el plazo para la prescripción de la acción que solicita, ya que no exhibe ante esta autoridad documento alguno que acredite lo anterior.- **9.-** El hecho noveno de la demanda que se contesta NO ES CIERTO. Toda vez que no se dan los supuestos que la parte actora alega, para empiece el plazo para que se empezara a computar desde el momento que termine el plazo para el pago del crédito, en consecuencia de lo anterior no se da el supuesto planteado por la activa procesal, toda vez no han transcurrido el término que alega la parte actora para que opere la prescripción negativa del cobro del crédito que aduce tener, por lo que deviene improcedente su acción intentada, además que la misma es oscura toda vez que esta omite manifestar desde cuándo empieza a computar el plazo que alega para que opere la prescripción aludida, misma que deja en completo estado de indefensión a mi representada para llevar una defensa adecuada, independientemente que su Señoría no podrá computar el plazo que este alega, toda vez que se insiste omite establecerlo en su escrito inicial, cuestión que en la especie no acredita, por lo tanto se desprende que el mismo carece de derecho para solicitarlo, en virtud de que



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

dicha acción no está prescrita. En consecuencia de lo anterior el actor omite precisar en su demanda desde cuando opera o pretende acreditar que transcurre el plazo para la prescripción de la acción que solicita, ya que no exhibe ante esta autoridad documento alguno que acredite lo anterior.- **10.-** El hecho décimo de la demanda que se contesta NO ES CIERTO. Toda vez que no se dan los supuestos que la parte actora alega, para empiece el plazo para que se empezara a computar desde el momento que termine el plazo para el pago del crédito, en consecuencia de lo anterior no se da el supuesto planteado por la activa procesal, toda vez no han transcurrido el término que alega la parte actora para que opere la prescripción negativa del cobro del crédito que aduce tener, por lo que deviene improcedente su acción intentada, además que la misma es oscura toda vez que esta omite manifestar desde cuándo empieza a computar el plazo que alega para que opere la prescripción aludida, misma que deja en completo estado de indefensión a mi representada para llevar una defensa adecuada, independientemente que su Señoría no podrá computar el plazo que este alega, toda vez que se insiste omite establecerlo en su escrito inicial, cuestión que en la especie no acredita, por lo tanto se desprende que el mismo carece de derecho para solicitarlo, en virtud de que

dicha acción no está prescrita. En consecuencia de lo anterior el actor omite precisar en su demanda desde cuando opera o pretende acreditar que transcurre el plazo para la prescripción de la acción que solicita, ya que no exhibe ante esta autoridad documento alguno que acredite lo anterior".- **EXCEPCIÓN DE IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN.** Esta excepción se hace valer en contra de la acción intentada y de todas las reclamaciones de la actora, en razón de que la demandada no acredita los elementos de su acción, es decir, no exhibe documento alguno en su escrito inicial de demanda, de donde se desprende que ha transcurrido el tiempo suficiente para que esta opere, situación que en la especie no acredita. 2.- **EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y FALTA DE DERECHO.-** Esta excepción se hace valer en contra de la acción intentada y de todas las reclamaciones de la acción, en razón de que la demandante carece de acción y de derecho para demandar la prescripción de la acción hipotecaria que alude. Ya que resulta ajeno a la verdad que la prescripción de la acción que solicita haya operado, independientemente que este haya omitido manifestar las fechas y hechos en los que fundamenta su acción ya que en todo caso debió demostrar con documentales que ya transcurrió el tiempo suficiente para que esta opere,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

situación que en la especie no acredita, al contrario en los hechos de su manda omite dicha información por lo tanto su Señoría se encuentra imposibilitado para resolver lo anterior, ya que no exhibe ante esta autoridad el documento idóneo con el cual se pueda acreditar dicha situación o bien las circunstancias de modo, tiempo y lugar de que ya opero la prescripción solicitada, por lo que se niega que con su solo dicho se encuentre probada dicho transcurso del tiempo, ya que la misma pudo ser interrumpida. 3.- **EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y FALTA DE DERECHO.**- Esta excepción se hace valer en contra de la acción intentada y de todas las reclamaciones de la actora, en razón de que la demandante carece de acción y de derecho para demandar la prescripción de la acción solicitada, ya que para el ejercicio de una acción se requiere: I.- La existencia de un derecho. II.- La violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación, o la necesidad de declarar, preservar o constituir un derecho. III.- La capacidad para ejercitar la acción por sí o por legítimo representante. IV.- El interés en el actor para deducirla. Por lo que en el caso concreto, el primero de los requisitos no se satisface, pues no ha transcurrido el tiempo para que opere la prescripción solicitada, independientemente que este haya omitido manifestar las

fechas y hechos en los que fundamenta su acción ya que en todo caso debió demostrar con documentales que ya transcurrió el tiempo suficiente para que esta opere, situación que en la especie no acredita, al contrario en los hechos de su demanda omite dicha información, por lo tanto su Señoría se encuentra imposibilitado para resolver lo anterior, ya que no exhibe ante esta autoridad el documento idóneo con el cual se pueda acreditar dicha situación o bien las circunstancias de modo, tiempo y lugar de que ya opero la prescripción solicitada, por lo que se niega que con su solo dicho se encuentre probada dicho transcurso del tiempo, ya que la misma pudo ser interrumpida. Mismo transcurso del tiempo que no acredita, es mas de sus escrito inicial de demanda no se desprende que este lo manifieste. Asimismo para el ejercicio de la acción de prescripción, resulta extremadamente necesario que se acredite en los términos de ley. Así las cosas, y continuando con lo que se viene argumentando en líneas anteriores, a primera de las características para ejercer la acción que se combate, es que se haya transcurrido el plazo del tiempo para que esta opere, lo que en el caso concreto no acontece, pues el hoy actor en este juicio de ninguna acredita lo anterior.- **4.- EXCEPCIÓN DE SINE ACTIONE AGIS.** Se opone esta excepción en contra de la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

acción intentada y de todas las reclamaciones de la parte actora, en razón de que de la lectura de los hechos en que sustenta el actor su demanda y de la correspondiente contestación que hace mi representada, resulta evidente que la parte actora promovió su acción de prescripción, sin tener derecho para ello, pues las prestaciones que reclama en el proemio relativo, no están fundadas en el derecho correlativo de su parte, como se expuso a lo largo de este curso. En efecto, como se controvertió al contestar los hechos de la demanda y las excepciones anteriores, se desprende que la parte actora carece de acción para solicitar la prescripción de la acción en virtud de que a la fecha no ha acreditado haya operado el transcurso del tiempo para que este opere. En consecuencia, esta excepción produce el efecto de arrojar la carga de la prueba a la parte actora, para que demuestre la prescripción que pretende no obstante que no ha acredita que haya transcurrido el tiempo para que este opere. **5.- EXCEPCIÓN DE OBSCURIDAD EN LA DEMANDA E INEPTO LIBELO Y LA CONSECUENTE IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE LA PARTE ACTORA.** Se opone esta excepción en contra de la acción intentada y de todas las reclamaciones de la actora, siendo procedente porque la demanda que se contesta es obscura

e irregular y produce en la parte demandada indefensión para dar contestación, toda vez que el demandado omite precisar circunstancias de tiempo, modo y lugar del porque es procedente su acción. Al omitir precisar los hechos imputados a mi representada, deja en franco estado de indefensión a mi representada, toda vez que no puede preparar una defensa adecuada, ya que no se le proporcionaron los mínimos datos para poder controvertir los hecho narrados por la parte actora, ya que este omite manifestar y precisar desde cuando se empieza a computar la supuesta fecha para que opere la prescripción que solicita. **6.- EXCEPCIÓN DE OBSCURIDAD EN LA**

DEMANDA E INEPTO LIBELO Y LA CONSECUENTE IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE LA PARTE

ACTORA. Se opone esta excepción en contra de la acción intentada y de todas las reclamaciones de la actora, siendo procedente porque la demanda que se contesta es obscura e irregular y produce en la parte demandada indefensión para dar contestación, toda vez que el demandado omite precisar circunstancias de tiempo, modo y lugar del porque es procedente su acción. Al omitir precisar las circunstancias tiempo, modo y lugar de los actos externos realizados que lo acreditan como propietario, dejando en franco estado de indefensión a mi representada para



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

controvertirlo y plantear una defensa adecuada. La actora solo afirma haberlo hecho sin acreditar circunstancias de modo, tiempo y lugar por lo que insisto al omitir precisar dichas circunstancias deja en franco estado de indefensión a mi representada, toda vez que no puede preparar una defensa adecuada, ya que no se le proporcionaron lo mínimos datos para por controvertir los hechos narrados por la parte actora. **7.- LAS**

EXCEPCIONES INNOMINADAS.- Que se hacen consistir en las demás excepciones que se desprenden de esta contestación aun y cuando no se mencionan expresamente su nombre pero que acreditan la falta de derechos de la actora en el presente, conforme en lo previsto por la tesis de jurisprudencia número VI.2oC.J./323, Novena Época del Segundo Tribunal Colegiado en Materi Civil del Sexto Circuito, visible en la página 890, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el Tomo XXXIII, de mayo de 2011, con título : "EXCEPCIONES NO INVOCADAS EXPRESAMENTE. SI FORMARON PARTE DE LA LITIS, DEBEN ESTUDIARSE AL DICTAR SENTENCIA". ACUSE DE REBELDÍA PARA EXHIBIR DOCUMENTOS DISTINTOS LOS ANEXADOS AL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA. Me permito ACUSAR REBELDÍA a los C.C.

para exhibir documentos distintos a los exhibidos anexos al escrito inicial de demanda, por lo que desde este momento solicito no se les reciban pruebas documentales distintas a las exhibidas, salvo que se trate de pruebas supervenientes. OBJECIÓN DE DOCUMENTO. Se objetan todos y cada uno de los documentos traídos a juicio por la parte actora en forma genérica, en cuanto al valor probatorio que pretende, en razón de que, de los mismos, no se desprende el derecho de formular objeción particular en contra de cada uno de los documentos en el momento procesal oportuno". - - - - -

- - - **TERCERO.**- El artículo 113 del Código Adjetivo Civil del Estado, impone que al pronunciarse sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyen la acción y si alguna de ellas fuere procedente, se abstendrá el juez de entrar al fondo del negocio dejando a salvo los derechos del actor. Pero si dichas excepciones no fueren procedentes, se decidirá el fondo del negocio condenando o absolviendo según el resultado de la valuación de las pruebas aportadas por las partes. En tal imperio, es pertinente establecer que en el presente caso si bien, no existe excepción dilatoria alguna que se haya propuesto, si se advierte por este H. Tribunal una **FALTA DE LEGITIMACION PASIVA** en el demandado **C.**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

*****, en virtud de que no se encuentra legitimado pasivamente en la causa, para responder del reclamo del accionante, esto es así, toda vez que la acción en estudio es la de prescripción de la acción hipotecaria, más no así, la un juicio de nulidad de los actos jurídicos que refiere en las prestaciones que le fueron reclamadas al precitados demandados, pues no se encuentra en ninguno de los supuestos a que se refiere el artículo 227 del Código de Procedimientos Civiles, pues el mismo no intervino directamente en la relación contractual del otorgamiento del crédito, que le fuera concedido por la institución de crédito demandada, es decir, si bien la accionante ejercitó su derecho de demandar el presente juicio, el precitado demandado, no le violentaron derecho alguno, respecto del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria y prendaria; por lo que se declara la FALTA DE LEGITIMACION PASIVA en el demandado antes referido.- Por otra parte, el artículo 273 del citado Código, establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero que sólo cuando el actor haya probado los hechos fundatorios de su acción, el reo estará obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de los hechos probados por el actor, o bien a demostrar hechos que sin

excluir los hechos probados, vengán a impedir o extinguir sus efectos jurídicos.- En lo conducente disponen los artículos 125 y 126 fracción II, 130 y 138 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, que a la letra dicen: “La cancelación podrá ser total o parcial, según resulte de los respectivos documentos, su práctica estará prevista en el Reglamento.”; que “Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso, la cancelación total cuando: II.- Se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado.” que “El registro puede ser cancelado a petición de parte cuando el derecho quede extinguido por disposición de la ley o mandamiento judicial”; y que “Fuera de los casos expresamente señalados, sólo por resolución judicial podrán cancelarse las inscripciones que estuvieren hechas en el Registro Público de la Propiedad”.- - - - -

- - - - - La parte demandada denominada

***** , comparece por medio del **Licenciado** ***** , quien justifica

su personalidad con la **DOCUMENTAL PUBLICA**, consistente en copia certificada por Notaría Pública del

***** , Notario Público



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

número ***** , en ejercicio en la Ciudad de México, documento en el que se contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas, otorgado por la persona moral líneas arriba citada, por medio de sus representantes los señores ***** , en fecha ***** , y en favor del Licenciado ***** , prueba documental la anterior que se fundamenta en lo establecido en los numerales 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, para tener por acreditada la personalidad del referido profesional para comparecer en los autos, como Representante Legal de la Institución de Crédito demandada.-----

----- Ahora bien, obran como pruebas de la parte actora, **LA DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en copia certificada por la Directora de la Oficina Regional Nuevo Laredo del Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, del Primer Testimonio del acta número *****

***** , ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público Número **, con ejercicio en aquél entonces en esta ciudad, en el cual se hizo

constar un CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO
CON GARANTÍA HIPOTECARIA, que celebran por una
parte el BANCO ***** , a quien en
lo sucesivo se designará como “El Banco” representado
por su gerente General señor ***** , y por
la otra el señor
***** , a
quien en lo sucesivo se designará como “Los Clientes”,
respecto del solar número

***** , DE ESTE MUNICIPIO DE NUEVO
LAREDO, TAMAULIPAS, DE FECHA *****;
Medio de convicción que descansa en los artículos 392 y
397 del Código de Procedimientos Civiles
vigente.-----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

LA DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en copia certificada por el Notario Público número ***** , con ejercicio en esta ciudad, consistente en el Primer Testimonio del Instrumento Público número *****

***** , con ejercicio en esta ciudad, que contiene las constancias judiciales derivadas del Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de la señora ***** , del expediente número ***** compareciendo la señora ***** ***** *****; y el contrato de donación pura y simple, que celebraron el señor ***** , como parte donante y por la otra parte las señoras ***** ***** ***** , ***** inscrita bajo el certificado de registración entrada número *****

***** , en el Instituto Registral y Catastral de la ciudad de Nuevo Laredo, en el Estado de Tamaulipas e inmatriculado bajo la finca número ***** , del Municipio de Nuevo Laredo; copias las anteriores con las que justifica que las ciudadanas ***** ***** ***** ,

***** ,

adquirieron los derechos del bien materia del presente procedimiento mediante protocolización que se hiciera dentro del Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de la señora ***** , en un 50% (cincuenta por ciento) y el otro 50% (cincuenta por ciento) restante lo adquirieron por donación que hiciera a su favor el señor ***** Medio de prueba que se fundamenta en los numerales 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.-----

LA DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en copia certificada por la Directora de la Oficina Regional Nuevo Laredo del Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, del Primer Testimonio del instrumento número

* que obra en el Libro de Protocolos a cargo del Licenciado ***** , Notario Público número **, en ejercicio en aquél entonces en esta ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, en el cual se hizo constar un **CONTRATO DE COMPRA-VENTA Y CESION DE ADEUDO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA**, que celebran por una parte la señor ***** , por sus propios derechos y

Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y con la que se acredita que los ciudadanos ***** y ***** celebraron

CONTRATO DE COMPRA-VENTA Y CESION DE ADEUDO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA,

bajo esa premisa, se advierte un antecedente que se encuentra establecido en la certificación de fecha ***** respecto de la finca número *****, que refiere los siguientes gravámenes:

GRAVAMENES: “HIPOTECA A FAVOR DE ***** PARA RESPONDER DE \$68,665.17 DE MONTO. SEGUN LA ***** FECHA *****2.

CON FECHA DE INICIO LUNES, *****2. CONSTITUIDA EN LA INSCRIPCIÓN 1a., DE FECHA *****”, haciendo hincapié que

los gravámenes de la finca antes referida, se originaron por su antecedente que se encuentra deducido dentro del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA, celebrado por el BANCO ***** representado por el Gerente General señor ***** con el señor ***** ,

en fecha treinta de julio de mil novecientos sesenta y ocho,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

ante la fe del Notario Público número **, con ejercicio en aquel entonces en esta ciudad, y dentro del cuerpo del mismo se puede identificar el tiempo que se fijó a los compradores para el cumplimiento del pago del crédito, que es por quince años, tiempo en que quedaría finiquitado dicho adeudo, y para tal efecto el ciudadano ***** a fin de garantizar el adeudo contraído con la Institución, constituyeron hipoteca respecto del bien inmueble objeto del presente juicio; documental pública descrita y valorada anteriormente, y con la cual se tiene por acreditado la relación de compraventa antes descrita, así como el antecedente del mismo respecto del inmueble objeto del presente juicio. En tal imperio, y al obrar dentro del presente procedimiento certificado de fecha ***** , expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, medio de convicción que descansa en los artículos 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y con la que se tiene a la parte actora justificando fehacientemente que el inmueble afecto al presente juicio, se encuentra identificado por dicha dependencia como FINCA NUMERO *****, de este Municipio, y así como, que dicho bien, reporta el siguiente GRAVAMENES:

“HIPOTECA A FAVOR DE

***** PARA RESPONDER DE

\$68,665.17 DE MONTO. SEGUN LA

***** FECHA *****2.

CON FECHA DE INICIO LUNES, *****2.

CONSTITUIDA EN LA INSCRIPCIÓN 1a., DE FECHA

*****”; el cual demanda su

cancelación, y en atención a todo lo expuesto, y en razón

que a la fecha ya transcurrieron más de quince años, sin

que obre en autos prueba alguna, que la institución actora

hubiera ejercido alguna acción hipotecaria, y que conforme

a la cláusula Tercera, en garantía del pago del crédito que

se le concedió a la actora, ésta constituyó hipoteca,

respecto del inmueble afecto al presente juicio; contrato el

anterior que quedó debidamente inmatriculado bajo la finca

****; por lo que atendiendo el materia probatorio aportado

por el actor, se llega a la firme convicción que el derecho

de la institución demandada para ejercer la acción

hipotecaria en contra de los ciudadanos

***** Y

***** , ya se encuentra

prescrita, esto es así, en virtud de que, el derecho de cobro

de la demandada, al actor, respecto de su obligación de

pago, que se pactó en el contrato base de la acción,



denominado CONTRATO DE COMPRA-VENTA Y CESIÓN DE ADEUDO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA, de fecha dos de septiembre de mil novecientos setenta y dos, y que los ciudadanos ***** y ***** garantizaron con un inmueble de su propiedad, y sobre el cual se constituyó la garantía hipotecaria, ya se encuentra prescrita, toda vez, que si bien la parte actora argumenta en su demanda, que el crédito que le había sido concedido a los ciudadanos ***** y ***** , ya lo habían liquidado, también lo es que aún y cuando la demandada niega tal circunstancia, cuando compareció a producir su contestación, no aportó prueba alguna que acreditara el adeudo que tienen los ciudadanos ***** Y ***** , **pues no acreditó que se haya renovado o requerido el pago**; y si por el contrario aceptó el tiempo establecido en el antecedente de la hipoteca a que nos hemos venido refiriendo, teniéndose entonces a la citada institución de crédito corroborando los hechos de la demanda por cuanto a que reconoce la celebración del contrato de apertura de crédito con

garantía hipotecaria celebrado en fecha treinta de julio de mil novecientos sesenta y ocho, así como el posterior contrato de compraventa y cesión de adeudo con interés y garantía hipotecaria de fecha dos de septiembre de mil novecientos sesenta y dos, razón por la cual la accionante corroboró su dicho. Ahora bien, bajo la premisa de que no hubiere efectuado el pago total del crédito a la institución demandada, es entonces a partir de que incumplió con el pago de las amortizaciones o en su caso a partir de que debió de finiquitar el crédito, quince años posteriores a la firma del contrato ya multicitado, para ejercitar la acción hipotecaria, pues dejó de cumplir con el pago de las amortizaciones mensuales a que se habían obligado los ciudadanos ***** y

*****, conforme al contrato de compraventa y cesión de adeudo con interés y garantía hipotecaria, base de la acción, por lo que a partir de la fecha señalada en el contrato base de la acción, la demandada se encontraba en aptitud legal de demandar el vencimiento anticipado de contrato, lo que no aconteció, por lo que tomando en consideración que a la fecha en que se presentó la demanda la parte accionante, **que lo fue el ocho de febrero de dos mil veintiuno, ya habían transcurrido más de quince años**, sin que la demandada



hubiere ejercido su derecho de cobro, a través de la acción hipotecaria respectiva, **y por el sólo transcurso del tiempo conforme a lo dispuesto por el artículo 1508 en concordancia con el diverso 2295 del Código Civil vigente en el Estado, el ejercicio de la acción de cobro, por parte de la demandada, se encuentra prescrita;** en tal virtud se declara procedente la acción de prescripción de la acción hipotecaria ejercitada por las ciudadanas *****

***** ,

***** , por sus propios derechos, sirviendo de apoyo a lo anterior la siguiente tesis: “Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 188710. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: XIX.2o.34 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Octubre de 2001, página 1071. Tipo: Aislada. ACCIÓN HIPOTECARIA. SU TÉRMINO PRESCRIPTIVO ES EL MISMO DEL DE LA ACCIÓN DERIVADA DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL QUE GARANTIZA (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2295 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS). De la interpretación del artículo 2295 del Código Civil del Estado, que textualmente 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.", se colige que la acción hipotecaria prescribe en un término igual al en que prescribe la acción relativa a la obligación principal que garantiza; de tal manera que no debe confundirse con el término de duración o vencimiento del contrato garantizado con la hipoteca, dado que el citado ordenamiento claramente establece que la acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que prescribe la acción derivada de la obligación principal, y el plazo inicia desde que se pueden ejercer los derechos que aquella obligación y acción confieren al acreedor. Por ello, si se reclama la ejecución de la hipoteca ante el incumplimiento de la obligación relativa al pago del adeudo, y en el contrato constan las obligaciones contraídas, las cuales pueden derivar del otorgamiento de la apertura de un contrato de crédito con garantía hipotecaria, resulta obvio que para evidenciar si existe o no la prescripción de la acción hipotecaria debe estarse al mismo término de prescripción de la acción relativa a la obligación principal garantizada con la hipoteca, como punto de partida de dicho cómputo. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO. Amparo directo 768/2000. Banco Nacional de México, S.A.,



integrante del Grupo Financiero Banamex Accival, S.A. de C.V. 31 de mayo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Olga Iliana Saldaña Durán. Secretario: Gerardo Marcelino Sánchez Chairez.”. **Sin que sea obstáculo a lo anterior, las excepciones opuestas por el Apoderado Legal de la demandada**

*****, y que las titulara FALTA DE ACCION Y FALTA DE DERECHO, SINE ACTIONE AGIS, DE OBSCURIDAD EN LA DEMANDA E INEPTO LIBELO Y LA CONSECUENTE IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE LA PARTE ACTORA, DE EXCEPCIONES INNOMINADAS, y que las hace consistir en que era indispensable para reclamar la prescripción de la acción hipotecaria, que la obligación original garantizada por medio de esta, se encuentra prescrita, y que en el caso concreto no acontecía, pues no obraba en autos documento alguno que justificara tal extremo, así como que no justificaba el accionante haber liquidado su adeudo con prueba documental como lo exige la legislación aplicable, a fin de garantizar el adeudo original; **excepciones** las anteriores que por guardar una estrecha relación entre sí, el Suscrito Juez procede a su estudio de una manera conjunta, y al efecto **procede a**

declararlas inoperantes, en razón de que como ya se precisó en autos que la accionante justificó haber liquidado el crédito que le fue concedido con los medios de convicción que aportara para ello, lo que no desvirtuó la institución demandada con prueba alguna; así mismo resulta inoperante el argumento que en vía de excepción hace valer en el sentido de que la accionante no exhibía prueba documental alguna que acreditara que la obligación original garantizada por medio de hipoteca, se encontraba prescrita, esto es así, toda vez que la referida documental que cita la demandada no es un requisito necesario de procedibilidad, para el ejercicio de la acción, ya que precisamente la que interesa, es la de prescripción basada precisamente en que la obligación principal del pago de crédito, ya fue liquidado, o en su caso igualmente ya se encuentra prescrita por el simple transcurso del tiempo; En atención a todo lo manifestado, ante la improcedencia de las excepciones expuestas por la demandada, y **del material probatorio aportado por los accionantes, especialmente de la documental pública consistente en el Certificado de fecha *******, expedido por el Director del Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, con residencia en esta ciudad, respecto de **la FINCA NÚMERO *******, en el que consta la afectación y



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

gravamen que reporta el inmueble propiedad del accionante, de la que se desprende que se surten los extremos del artículo 1508 en concordancia con el diversos 2295 y 2335 fracción VII, del Código Civil vigente en el Estado, para decretar la prescripción de la acción hipotecaria, en virtud de que en la especie los dispositivos legales en comento, establecen 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”; que “La acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la obligación principal. El plazo se contará desde que puedan ejercerse los derechos de aquella obligación y esta acción confieren al acreedor”; y que “La hipoteca se extingue, debiendo declararse judicialmente su cancelación, a petición de parte interesada en los siguientes casos. ...VII.- Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria, o la obligación principal; y..”; y tomando en consideración los preceptos legales en cita, y que la acción prescribe en igual término que la obligación principal; y que conforme al Certificado de gravamen antes mencionado, se desprende que la afectación y gravamen con que cuenta la FINCA NÚMERO *****, datan de fecha treinta de octubre de mil novecientos setenta y dos, y que a la fecha han

transcurrido más de **quince** años de la inscripción hipotecaria; sin que obren pruebas en contrario por parte de la demandada, respecto de que hubiere ejercido algún derecho en contra del actor, derivado de la obligación principal o juicio hipotecario alguno; por lo que en esa tesitura, el material probatorio que obra en autos, produce la firme convicción en quien esto resuelve, que el inmueble propiedad de las actoras ciudadanas

, que se identifica como FINCA NÚMERO *****, según Certificado expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, con residencia en esta ciudad, de fecha *****, que reporta la inscripción del gravamen materia del presente juicio, ya se encuentra prescrita, en virtud de que la ahora demandada no ejercitó acción hipotecaria alguna en contra del accionante, derivada de la obligación que originó dicha afectación, y por la que se habían constituido la garantía hipotecaria sobre la finca antes descrita. Por lo que, atento a las consideraciones legales antes expuestas, **el Suscrito Juez, declara procedente el presente JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE CANCELACIÓN DE HIPOTECA**, promovido por las Ciudadanas *****, ***** *****,

***** , en



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

contra de la persona moral denominada

*****., mas no así del

C.

*****), por las consideraciones

legales aquí expuestas, y se declara judicialmente la

prescripción de la acción hipotecaria, y como consecuencia

se ordena la CANCELACIÓN Y LA EXTINCION DE LA

INSCRIPCIÓN de la afectación que reporta la FINCA

NÚMERO *****, DE ESTE MUNICIPIO DE NUEVO

LAREDO, TAMAULIPAS, propiedad de la parte actora, y

que se identifica como sigue: --- GRAVAMENES:

“HIPOTECA A FAVOR DE

***** PARA RESPONDER DE

\$68,665.17 DE MONTO. SEGUN LA

***** FECHA *****2.

CON FECHA DE INICIO LUNES, *****2.

CONSTITUIDA EN LA INSCRIPCIÓN 1a., DE FECHA

*****”; por lo que, una vez

que se declare ejecutoriada la presente resolución,

procédase en términos de lo dispuesto por el artículo 651

fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente en

el Estado, debiendo girar atento oficio al Ciudadano

Director del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, con residencia en esta ciudad, para que proceda a la cancelación del gravamen antes descrito.- No pasa desapercibido para este H. Tribunal, que existe una falta de legitimación pasiva en el codemandado INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, pues de ninguna forma violentó derecho alguno del actor, pues es ajeno a la constitución de la garantía hipotecaria; por lo que ha lugar a absolverse de las prestaciones que le fueron reclamadas en este juicio. Tratándose la presente de una sentencia declarativa no ha lugar a condenar a la parte demandada al pago de los gastos y costas judiciales.- - - - -

- - - Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los artículos 105 fracción III, 109, 112, 113, 114, 115 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, es de resolverse y se resuelve:- - - - -

- - - **PRIMERO.-** Ha procedido el presente **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE CANCELACIÓN DE HIPOTECA,**

promovido por las Ciudadanas ***** ,

***** , en

contra de la persona moral denominada

***** , mas no así del



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

C. ***** , por las consideraciones legales aquí expuestas.-----

SEGUNDO:- La parte actora justificó su acción. La parte demandada no justificó sus excepciones.- En consecuencia:-----

--- **TERCERO:-** Se declara judicialmente la prescripción de la acción hipotecaria, y como consecuencia se ordena la cancelación extinción de la inscripción de la afectación que reporta la **FINCA NÚMERO *******, **DE ESTE MUNICIPIO DE NUEVO LAREDO, TAMAULIPAS**, propiedad de la parte actora, y que se identifica como sigue: ---

GRAVAMENES: "HIPOTECA A FAVOR DE BANCO

*****"; por lo que, una vez que se declare ejecutoriada la presente resolución, procédase en términos de lo dispuesto por el artículo 651 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, debiendo girar atento oficio al Ciudadano DIRECTOR DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, con residencia en esta ciudad, para que proceda a la cancelación del gravamen antes descrito.-----

CUARTO:- Se absuelve al codemandado INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, CON RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD, del cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas dentro del presente juicio, por las consideraciones expuestas en la parte considerativa de esta sentencia.- - - - -

- - - **QUINTO:-** Se absuelve a la parte demandada, del pago de los gastos y costas judiciales, por las consideraciones expuestas en el cuerpo de esta sentencia.- - - - -

- - - **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.- - - - -

- - - **SÉPTIMO:-** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES DE FORMA ELECTRÓNICA Y CÚMPLASE. Así lo resolvió y firma electrónicamente el Ciudadano Licenciado ***** , Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Judicial en el Estado, actuando con la C. Licenciada
***** , Secretaria de Acuerdos, quien autoriza
y da fe.- DOY FE.- - - - -

C. Juez Segundo de Primera Instancia de lo
Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado.

Lic. ***** .

C. Secretaria de Acuerdos.

Lic. ***** .

- - - Enseguida se publicó en lista de acuerdos del día.-
Conste.- - - - -
L`RGGB/L`INCC/L,NMRO.

*El Licenciado(a) NELIA MARISOL RUIZ ORTIZ, Secretario
Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL
TERCERO DISTRITO, hago constar y certifico que este
documento corresponde a una versión pública de la
resolución 169 (ciento sesenta y nueve) dictada el
(MARTES, 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021) por el JUEZ,*

constante de 28 (veintiocho) 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 la Primera Sesión Ordinaria del ejercicio 2022 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 26 de enero de 2022.