

**Sentencia número 360/2021**

GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas, a **veinticinco** de **noviembre** de dos mil veintiuno.

Visto, para resolver el expediente **329/2021**, relativo al juicio ordinario civil sobre cancelación de hipoteca por prescripción, promovido por **\*\*\*\*\*** en contra del **\*\*\*\*\* \*\*\*\*\***; y,

**Resultando**

**Primero.-** Mediante escrito recibido en la oficialía de partes acudió ante este juzgado **\*\*\*\*\***, promoviendo juicio ordinario civil sobre cancelación de hipoteca por prescripción en contra del **\*\*\*\*\* \*\*\*\*\***, de quien reclamó el pago de lo siguiente:

*“A).- La declaración judicial que ha operado la prescripción negativa del crédito hipotecario a mi favor.*

*B).- Como consecuencia de lo anterior, se ordene la cancelación del contrato de hipoteca al operar la prescripción prevista en el artículo 1508 del código civil del estado.*

*C).- Se ordene la cancelación de la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad del contrato de hipoteca ante la prescripción negativa operada.*

*D).- El pago de los gastos y costas.*

*E).- Se ordene al demandado emita la hoja de la suspensión de la retención del porcentaje correspondiente del salario del suscrito en lo subsecuente.”.*

Para ello, se baso en el relato de hechos contenidos en su demanda, citó las disposiciones legales que consideró aplicables, concluyó con puntos petitorios, anexó con su escrito los documentos que estimó conducentes y exhibió sendas copias de traslado para la parte contraria.

**Segundo.-** Se tuvo por recibida la demanda, ordenándose formar el expediente respectivo y emplazar a juicio a la parte demandada en el domicilio señalado por el demandante, con las copias de traslado, para

que dentro del término de diez días, posteriores a que fuera legalmente emplazado, produjera contestación conforme a lo que a sus derechos conviniera.

**Tercero.-** En la constancia de emplazamiento, se hizo constar la diligencia que se practicó para emplazar a la parte demandada, en el domicilio indicado por el actor; de la cual se desprende que fueron cumplidos los requisitos legales para ello, firmando en el acta correspondiente a dicha diligencia los que en ellas intervinieron y así quisieron hacerlo.

**Cuarto.-** El instituto demandado no produjo contestación; por ende se le declaró en rebeldía.

**Quinto.-** Se abrió el juicio a pruebas por el término de cuarenta días comunes a las partes; los primeros veinte días para ofrecer y los días restantes para recibirlas y desahogarlas.

**Sexto.-** Sin alegatos de las partes, se ordenó citarlas para oír sentencia, la cual se emite en los términos siguientes:

### **Considerando**

**Primero.-** El suscrito, Juez Primero de Primer Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los artículos 14, párrafo II y 16, párrafo I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 173, 185 y 192, fracción II, del código procesal civil del Estado de Tamaulipas; y, 38, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

**Segundo.-** La vía ordinaria en que se siguió este procedimiento, es la adecuada en términos del artículo 462 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que la acción de prescripción negativa ejercida no tiene señalada una tramitación especial.

**Tercero.-** Enseguida este tribunal se pronuncia respecto de lo fundado o no de la acción ejercida.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

La parte actora, \*\*\*\*\* reclama del \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* la declaración judicial de que ha operado a su favor la prescripción negativa, respecto de la obligación de pago que precisa en su demanda y por ende la cancelación de la hipoteca que pesan sobre un bien inmueble de su propiedad, ubicado en calle \*\*\*\*\* , número 39, del fraccionamiento \*\*\*\*\* , de esta ciudad; lo anterior, ya que afirma haberse actualizado la prescripción negativa, a partir del uno de noviembre de dos mil trece, al último día del mes de octubre de dos mil dieciocho, sin que el instituto demandado hubiere ejercido el derecho de cobro respectivo.

La institución demandada no produjo contestación, a pesar de haber sido emplazado para ello.

**Curato.-** Para acreditar su acción, el actor ofreció como de su intención, el siguiente material probatorio:

1).- Documental pública consistente en copia certificada por notario público del instrumento público número siete mil novecientos ochenta y siete, de fecha dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, que contiene los contratos de compraventa y de crédito simple con garantía hipotecaria, celebrado entre el \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , y \*\*\*\*\* , de cuyas cláusulas se advierte que dicho crédito fue sobre el terreno ubicado en calle \*\*\*\*\* , número 39, del fraccionamiento \*\*\*\*\* , de esta ciudad.

Medio probatorio que merece valor probatorio conforme a los artículos 392, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

2).- Confesional, a cargo del instituto demandado, cuyo desahogo fue el siguiente:

*“En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas siendo las diez horas (21) veintiuno días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), fecha y hora ordenada por auto de fecha treinta de agosto del año en curso; para el efecto de llevar a cabo la prueba confesional ofrecida por la parte actora a cargo de la parte demandada \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* por conducto de su representante legal; esto es dentro del expediente número 00329/2021 relativo al Juicio JUICIO ORDINARIO CIVIL promovido por \*\*\*\*\* ; para lo cual se hace que nos encontramos reunidos la de la voz Caludia Patricia Escobedo Jaime,*

Secretaria de Acuerdos de este juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil, con residencia en este Cuarto Distrito Judicial en el Estado; también el titular de este juzgado el Licenciado Gastón Ruiz Saldaña; se hace referencia que fue notificado mediante los estrados electrónicos, en fecha treinta de agosto del año en curso y hasta el este momento no hay nadie para el desahogo de este probanza; doy cuenta al titular de este juzgado.

Juez.- En virtud de que no fue presente la parte demandada no obstante la notificación que se le hiciera, lo procedente es desahogar en su ausencia y se precisa que obra en autos pliego de posiciones y con base en el se desahogará la prueba. Ha sido calificado, pido a la Secretaria acuda por el.

Secretaria de Acuerdos.- Fueron calificadas todas y cada una de las posiciones; daré lectura íntegra (se inserta texto pdf).

PLIEGO DE POSICIONES QUE DEBERÁ ABSOLVER LA PARTE DEMANDADA EN LA FECHA Y MOMENTO QUE SE SEÑALE DENTRO DE LA PRESENTE PRUEBA CONFESIONAL.

PREVIO SUS GENERALES Y BAJO PROTÉSTA DE DECIR VERDAD QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES:

1.- Que su representada INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES celebró contrato de crédito con garantía hipotecaria con la suscrita.

2.- Que su representada reconoce y admite que se pactó que en caso de incumplimiento de dos amortizaciones consecutivas o tres no consecutivas, operaría la rescisión del contrato de hipoteca ante el vencimiento anticipado por la falta de pago de dos o más amortizaciones.

3.- Que su representada tiene conocimiento que se encuentran insolutas por falta de pago las amortizaciones correspondientes al bimestre de JULIO-AGOSTO DE 2013.

4.- Que su representada tiene conocimiento que se encuentran insolutas por falta de pago las amortizaciones correspondientes al bimestre de SEPTIEMBRE-OCTUBRE DE 2013.

5.- Que su representada tiene conocimiento que se encuentran insolutas por falta de pago las amortizaciones correspondientes a los bimestres de JULIO A OCTUBRE de 2013.

6.- Que su representada ha omitido demandar la rescisión del contrato ante el incumplimiento de pago de las amortizaciones correspondientes del mes de JULIO A OCTUBRE de 2013.

7.- Que su representada, ante el incumplimiento observado respecto del contrato de crédito con garantía hipotecaria por la falta de pago de las amortizaciones consecutivas correspondientes de JULIO-AGOSTO Y SEPTIEMBRE-OCTUBRE de 2013, tuvo expedida la acción para hacer efectiva la hipoteca a partir del mes de NOVIEMBRE de 2013.

8.- Que su representada sabe que, desde la fecha del incumplimiento de pago de la amortización correspondiente a SEPTIEMBRE-OCTUBRE de 2013, se actualizó la causal de rescisión y/o vencimiento anticipado del contrato de crédito con garantía hipotecaria.

9.- Que a partir del primer día del mes de NOVIEMBRE de 2013 al último día del mes de OCTUBRE de 2013, ha operado el vencimiento anticipado para que ejercitara la acción hipotecaria.

10.- Que omitió ejercitar la acción hipotecaria en el periodo que corresponde del primer día del mes de NOVIEMBRE de 2013 al último día de OCTUBRE de 2013 ante el incumplimiento del pago de las amortizaciones correspondientes a los bimestres de JULIO-AGOSTO Y SEPTIEMBRE-OCTUBRE de 2013.

11.- Que al omitir ejercitar la acción hipotecaria en el periodo que corresponde del primer día del mes de NOVIEMBRE de 2013 al último día de OCTUBRE de 2013 ante el incumplimiento del pago de las amortizaciones correspondientes a los bimestres de JULIO-AGOSTO Y SEPTIEMBRE-OCTUBRE de 2013, se actualizó la prescripción negativa.

12.- Que su representada sabe que, desde la fecha del incumplimiento de pago de la amortización correspondiente a SEPTIEMBRE-OCTUBRE de 2013, se actualizó la causal de rescisión y/o vencimiento anticipado del contrato de crédito con garantía hipotecaria.

13.- Que su representada sabe que, a partir del mes de NOVIEMBRE de 2013 empezó a transcurrir el término de 5 años para que operara la prescripción negativa.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

- ✓ 14.- Que su representada sabe que, desde el primer día del mes de NOVIEMBRE del año 2013 y a la actualidad ha omitido demandar la rescisión y/o vencimiento anticipado del contrato de crédito con garantía hipotecaria.
- ✓ 15.- Que su representada sabe que, a partir de la fecha en que se hizo exigible el derecho para reclamar el pago de la hipoteca a la actualidad ha transcurrido en exceso el plazo de 5 años.
- ✓ 16.- Que su representada tiene conocimiento y admite que desde el mes de NOVIEMBRE de 2013 el contrato de crédito con garantía hipotecaria está vencido anticipadamente.
- ✓ 17.- Que su representada tuvo el plazo de 5 años para demandar a la suscrita el vencimiento anticipado del contrato de crédito hipotecario a partir del mes de NOVIEMBRE DE 2013.
- ✓ 18.- Que su representada omitió demandar la acción hipotecaria dentro del periodo del 1º de NOVIEMBRE de 2013 al último día de OCTUBRE de 2018.
- ✓ 19.- Que su representada omitió demandar la acción hipotecaria dentro del plazo de 5 años posteriores a la fecha del incumplimiento de pago de la segunda amortización consecutiva correspondiente a SEPTIEMBRE-OCTUBRE DE 2013
- ✓ 20.- Que su representada admite sumisión a los hechos de la demanda.
- ✓ 21.- Que su representada admite conformidad con lo manifestado por el suscrito en la demanda.
- ✓ 22.- Que su representada está de acuerdo en que ha operado el vencimiento anticipado del crédito objeto del presente juicio.
- ✓ 23.- Que su representada es conforme en que se cancele la hipoteca al operar el vencimiento anticipado del contrato de crédito.
- ✓ 24.- Que pactamos expresamente y de común acuerdo que en caso de incumplimiento de dos amortizaciones continuas, operaría la rescisión del contrato de hipoteca ante el vencimiento anticipado.

PROTESTO LO NECESARIO.

H. MATAMOROS, TAM. A 24 de AGOSTO del 2021

  
VALENTIN HERNANDEZ RESENDIZ  
ASESOR JURIDICO

LIC MARIO ENRIQUE CEDILLO CHARLES

*Juez.- Ante la incomparecencia de la parte demandada se declara confeso a la parte demandada; instruyo a la Secretaria de Acuerdos a fin de que cierre la grabación.*

*Secretaria de Acuerdos.- siendo las diez horas con trece minutos del día en que se actúa se cierra la grabación y se levanta el acta correspondiente.*

3).- Además del elemento probatorio que antecede, obra en autos la confesión ficta relativa al reconocimiento de los hechos narrados en la demanda por parte del \*\*\*\*\* al incurrir en rebeldía, debiéndose tener como ciertos los hechos sobre los cuales no generó explícita controversia.

Prueba a la que se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo establecido por el artículo 268 del Código de Procedimientos

Civiles en el Estado, toda vez que no se advierte la existencia de pruebas en contrario que desvirtúen las manifestaciones realizadas por la parte actora en su escrito de demanda, respecto de los hechos en los cuales hizo descansar sus pretensiones.

**Quinto.-** Una vez precisados los hechos configurativos de la acción y realizada la valoración de las pruebas ofertadas por la parte actora en líneas que anteceden, se precisa que la acción en estudio resulta fundada.

Lo anterior así se estima, porque conforme a los hechos planteados por el actor, en el contrato de crédito que es fundatorio de esta acción, se pactó a través su cláusula de rescisión, que las partes establecieron esencialmente su voluntad de que además de los casos en que la ley así lo ordenara, el actor podría dar por vencido anticipadamente, sin necesidad de notificación o aviso previo alguno al trabajador, ni de declaración judicial previa, el plazo para el pago del crédito otorgado y exigir el total del saldo de capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deberían pagarse en los términos de dicho contrato, si la parte demandada realizaba puntal e íntegramente, por causas imputables a ésta, dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso de un año de las amortizaciones mensuales del saldo de capital y de los demás adeudos que tuviere, salvo en el supuesto de que le hubiese otorgado la prórroga prevista en dicho contrato; y en su escrito inicial de demanda el actor afirma que ha incumplido con tales pagos, **a partir del uno de noviembre de dos mil trece, al último día del mes de octubre de dos mil dieciocho**, sin que la acreedora le hubiere exigido el pago respectivo.

En ese sentido, considerando que la parte demandada no contestó a ese respecto, no obstante haber sido legalmente emplazada para ello, es por lo que se tiene por acreditado que ésta ha omitido exigir el pago respectivo a pesar de su facultad para hacerlo, de conformidad con lo previsto por el artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles de Estado de Tamaulipas, que dispone, en lo conducente, que por falta de contestación se tendrán por admitidos los hechos de la demanda que se dejaron de contestar, sin que en autos exista prueba que desvirtúe dicha presunción de certeza.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Es orientador, el criterio sustentado del Octavo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Primera Región, con residencia en Naucalpan de Juárez, Estado de México, Numero de Registro 2015342, Décima Época, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tesis (I Regional) 80.1 C (10a.), Libro 47, Octubre de 2007, Tomo IV, Pagina 2430, Tesis Aislada. Materia Civil, con rubro y texto siguiente:

*“DEMANDA. SU FALTA DE CONTESTACIÓN IMPLICA TENER POR ADMITIDOS LOS HECHOS AFIRMADOS POR EL ACTOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 228 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES). Del precepto citado se advierte que el legislador impuso al demandado la obligación de contestar la demanda, refiriéndose a todos y cada uno de los hechos, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, y que se tendrán por admitidos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario. Ahora bien, los numerales 223 a 233 del ordenamiento mencionado, que regulan "la demanda y su contestación", no contienen precepto específico que establezca la consecuencia de la falta de contestación de la demanda (como lo hacen otras legislaciones), por lo que, en el supuesto de que el demandado no asumiera esa carga procesal, a pesar de haber sido emplazado, la consecuencia es que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, atento al principio que dice: "donde la ley no distingue, el juzgador no debe hacerlo.".*

En consecuencia, deberá decretarse la prescripción negativa respecto de las obligaciones pecuniarias derivadas del contrato fundatorio de esta acción y cancelarse el gravamen hipotecario que pesa sobre el bien inmueble **ubicado en calle \*\*\*\*\***, **número 39**, **del fraccionamiento \*\*\*\*\***, de esta ciudad.

Lo anterior, una vez que causa firmeza procesal esta resolución, debiendo expedirse a la parte actora copia certificada de la misma, previo pago de derechos, y gírarse oficio al Director del Instituto Registral y Catastral del Estado, con residencia en esta ciudad, para que proceda a la cancelación del gravamen respectivo.

En ese sentido, al encontrarse prescrita la acción hipotecaria derivada del contrato de mutuo con garantía hipotecaria base de esta acción, y que ya no existe obligación legal de la actora de cumplir con el mismo, se ordena a la institución demandada que emita la hoja de la suspensión de la retención del porcentaje correspondiente del salario del actor en lo subsecuente y se abstenga de hacerle algún cobro por

concepto de pago del crédito sobre el cual ya se ha declarado judicialmente su prescripción.

Finalmente, como no se observó temeridad o mala fe por parte de la institución crediticia demandada; por tanto, no se hace especial condena en el pago de gastos y costas generadas por la tramitación de este asunto.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos 105 fracción III, 109, 113 y 118 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se:

### **Resuelve**

**Primero.-** Resultó fundada la acción sobre declaración de prescripción de hipoteca, ejercida en este juicio sumario civil por \*\*\*\*\* en contra del \*\*\*\*\*.

**Segundo.-** Se decreta judicialmente la prescripción negativa respecto de las obligaciones pecuniarias derivadas del contrato fundatorio de esta acción y cancelarse el gravamen hipotecario que pesa sobre el bien inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\*, número 39, del fraccionamiento \*\*\*\*\*, de esta ciudad.

**Tercero.-** Una vez que causa firmeza procesal de la presente resolución, expídase a la parte actora copia certificada de la misma, previo pago de derechos, y gírese oficio al Instituto Registral y Catastral del Estado, con sede en esta ciudad para que proceda a la cancelación de los gravámenes precisados con antelación.

**Cuarto.-** Se ordena a la institución demandada que emita la hoja de la suspensión de la retención del porcentaje correspondiente del salario del actor en lo subsecuente y se abstenga de hacerle algún cobro por concepto de pago del crédito sobre el cual ya se ha declarado judicialmente su prescripción.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**Quinto.-** No se hace especial condena en el pago de gastos y costas generadas por la tramitación de este asunto.

**Notifíquese personalmente y cúmplase.** Así lo resolvió el licenciado Gastón Ruiz Saldaña, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, quien actuando asistido de la licenciada Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe, lo firman eléctricamente, 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 Secretaria Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte.

Enseguida se publicó y fijó en lista del día en el expediente 329/2021. Conste.

L'G/L'CPEJ/L'JINV.

**Precisión de los efectos de la notificación.**

En esta propia fecha, en la que se publica la presente sentencia, por medio de estrados electrónicos, se tiene por notificada de la misma, por tal medio, a la parte demandada, en virtud del apercimiento efectuado en autos, en cuanto a que, por no haber señalado correo electrónico, las notificaciones personales se le harán por medio de estrados electrónicos.

La parte actora quedará notificada de la presente sentencia a través de la correspondiente cédula de notificación, que será enviada a través del correo electrónico, que para tales efectos ha proporcionado.

*El Licenciado JONATHAN ISAIAS NAVARRO VASQUEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (360/2021) dictada el (JUEVES, 25 DE NOVIEMBRE DE 2021) por el JUEZ, constante de (10) 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 Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 20 de mayo de 2022.