

## Sentencia número 37/2022

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas, a veintidós de febrero de dos mil veintidós.

Visto, para resolver el expediente 413/2021, relativo al juicio ordinario civil sobre Cancelación de Hipoteca por Prescripción, promovido por Verónica Sequera Hernández en contra de la moral el \*\*\*\*\*; y,

**Resultando**

**Primero.-** Mediante escrito recibido en la oficialía de partes acudió ante este juzgado Verónica Sequera Hernández, 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 de la suscrita.*

*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 basó 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 moral 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.-** Se le tuvo a la moral demandada produciendo contestación en los términos de su escrito respectivo.

**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.-** La personalidad del licenciado Martín García Herrera, como apoderado general para pleitos y cobranzas del \*\*\*\*\*, se encuentra debidamente acreditada con la copia certificada del instrumento público a que se hace referencia en el auto en que se admitió la contestación de

demanda; la cual tiene valor probatorio en términos de los artículos 325 y 397 del código procesal civil del estado.

**Cuarto.-** El presente, trata de juicio ordinario civil sobre Cancelación de Inscripción de Hipoteca, por Prescripción Negativa, promovido por Verónica Sequera Hernández en contra del \*\*\*\*\*; en donde la parte actora reclama como prestación principal del presente asunto, la declaración judicial de que ha operado a su favor la prescripción negativa respecto del crédito hipotecario que refiere en su demanda y su cancelación ante el Instinto Registral y Catastral de esta ciudad; lo anterior, basado en los hechos que enseguida se enuncian:

1.- Que en fecha dieciséis de julio de dos mil tres, celebró contrato de crédito con garantía hipotecaria con el instituto demandado, dentro del que se pactó que en caso de incumplimiento de dos amortizaciones bimestrales consecutivas, operaría la rescisión del contrato de hipoteca ante el vencimiento anticipado por la falta de pago.

2.- Que con motivo del crédito laboral, se le asignó el bien inmueble ubicado en la calle Cerro del Bernal, número 19 del fraccionamiento Palo Verde de esta ciudad.

3.- Que se dejaron de cubrir las amortizaciones correspondientes a los meses de enero-febrero y marzo- abril de dos mil cuatro, y las subsecuentes, quedando, por ende, expedita la acción es entonces a partir del mes de mayo de dos mil cuatro, al treinta de abril de dos mil nueve, transcurriendo en exceso el tiempo de cinco años para que operara la prescripción negativa; es decir sin que el instituto demandado hubiere promovido la acción de cobro; por ende aduce que operó la acción de prescripción negativa en términos del artículo 1508 del Código Civil del Estado de Tamaulipas.

Bajo esa perspectiva de la parte actora, la moral demandada por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas del \*\*\*\*\* el licenciado Martín García Herrera, en esencia contestó los puntos y que a continuación se detalla:

*1. Que el hecho número uno era cierto, sin embargo se objeta la acción ejercida;*

2. El punto correlativo de hechos que se contesta es cierto, sin embargo se objeta en cuanto a la acción que pretende ejercitar.

3. Que lo narrado en el punto tres era falso, pues la actora funda su acción en el hecho de que han transcurrido más de cinco años para que la acción hipotecaria prescriba; cuando, dice, dicha acción prescribe en diez años.

**Quinto.-** Para acreditar su acción, la parte actora ofreció, durante el periodo de ofrecimiento de pruebas, el siguiente material probatorio:

1).- Confesional y declaración de parte, a cargo de la persona moral demandada, a través de su representante legal, cuyo desahogo se inserta a continuación:

*“...Secretaria de Acuerdos: Iniciamos con la grabación, buenos días, siendo las once horas con treinta minutos del día ocho de diciembre del año dos mil veintiuno, para el efecto de llevar a cabo la prueba confesional ordenada por auto de fecha once de noviembre del presente año, dentro del expediente 413/2021 relativo al juicio ordinario civil promovido por Verónica Sequera Hernández, en contra de Infonavit, para lo cual nos encontramos presentes y reunidos virtualmente quienes posteriormente mencionaré la de la voz Licenciada Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil, del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, con residencia en esta Ciudad, también se encuentra conectado virtualmente el titular de este juzgado Licenciado Gastón Ruiz Saldaña, hago constar que se encuentra conectada en la sala de videoconferencias contigua a este juzgado Silvia Cervantes Cortes, a quien pido por favor se identifique a través de la pantalla, para lo cual hago del conocimiento su señoría que la profesionista tiene personalidad acreditada en el expediente como apoderada legal del Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, quien esta facultada para absolver y articular posiciones por parte de su representada, para lo cual la protesto para que se conduzca con verdad en esta diligencia en la cual va a intervenir, apercibiéndola que en caso de no hacerlo, estaría cometiendo un delito denominado falsedad en declaraciones dadas ante una autoridad judicial ejercicio de sus funciones, para lo cual protesta, mexicana, de treinta y tres años de edad, soltera, con domicilio en Anís 717, Fraccionamiento Alejandro Briones sector 5, Altamira Tamaulipas, de profesión abogada.*

*Juez: Vamos a proceder al desahogo de la prueba confesional, con base en el pliego de posiciones que fue exhibido el cual se encuentra debidamente sellado y el cual aperturaré para efecto de que se desahogue la prueba a través de las posiciones. Han sido calificadas las posiciones le pido a la secretaria de acuerdos acuda por ellas para que en base en las mismas desahogar la prueba.*

Secretaria de Acuerdos: Empezaremos con la lectura de cada una de las posiciones que fueron calificadas, previamente por el titular de este juzgado:

1. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU REPRESENTADA \*\*\*\*\* , CELEBRÓ CONTRATO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA CON EL PODERDANTE DE LA SUSCRITA. LEGAL CONTESTÓ: SÍ.

2. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES 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 FALTA DE PAGO DE DOS O MÁS AMORTIZACIONES. LEGAL CONTESTÓ: NO.

3. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU REPRESENTADA TIENE CONOCIMIENTO QUE SE ENCUENTRAN INSOLUTAS POR FALTA DE PAGO LAS AMORTIZACIONES CORRESPONDIENTES AL BIMESTRE DE ENERO-FEBRERO DE 2004. LEGAL CONTESTÓ: NO, SU ÚLTIMO PAGO FUE SIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021.

4. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU REPRESENTADA TIENE CONOCIMIENTO QUE SE ENCUENTRAN INSOLUTAS POR FALTA DE PAGO LAS AMORTIZACIONES CORRESPONDIENTES AL BIMESTRE DE MARZO-ABRIL DE 2004. LEGAL CONTESTÓ: NO, TIENE PAGO REGULARES, EL ÚLTIMO PAGO SE REFLEJA EL SIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021.

5. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU REPRESENTADA TIENE CONOCIMIENTO QUE SE ENCUENTRAN INSOLUTAS POR FALTA DE PAGO LAS AMORTIZACIONES CORRESPONDIENTES A LOS BIMESTRES CORRESPONDIENTES DE ENERO-FEBRERO Y MARZO-ABRIL DE 2004. LEGAL CONTESTÓ: NO, TIENE PAGO REGULARES SIENDO EL ÚLTIMO PAGO EL SIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021.

6. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU REPRESENTADA ANTE EL INCUMPLIMIENTO OBSERVADO RESPECTO DEL CONTRATO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA POR FALTA DE PAGO DE DOS AMORTIZACIONES CONSECUTIVAS CORRESPONDIENTES A ENERO-FEBRERO Y MARZO-ABRIL DE 2004, TUVO EXPEDITA LA ACIÓN PARA HACER EFECTIVA LA HIPOTECA A PARTIR DEL MES DE MAYO DE 2004. LEGAL CONTESTÓ: NO, TIENE PAGOS REGULARES SIENDO EL ÚLTIMO PAGO ES EL SIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021.

7. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU REPRESENTADA SABE QUE DESDE LA FECHA DEL INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE LA AMORTIZACIÓN CORRESPONDIENTE A MARZO-ABRIL DE 2004, SE ACTUALIZÓ LA CAUSAL DE RESCISIÓN Y/O VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA. LEGAL CONTESTÓ: NO, TIENE PAGO REGULARES, SU ÚLTIMO PAGO FUE EL SIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021.

8. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU REPRESENTADA SABE QUE A PARTIR DEL MES DE MAYO DE 2003 EMPEZÓ A TRANSCURRIR EL TÉRMINO DE 5 AÑOS PARA QUE OPERARA LA PRESCRIPCIÓN NEGATIVA. LEGAL CONTESTÓ: NO, YA QUE TIENE PAGOS REGULARES SIENDO SU ÚLTIMO PAGO ES EL SIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021.

9. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU REPRESENTADA SABE QUE DESDE EL PRIMER DÍA DEL MES DE MAYO DE 2004 AL 30 DE ABRIL DE 2009 SU REPRESENTADA HA OMITIDO DEMANDAR LA RESCISIÓN Y/O VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA. LEGAL CONTESTÓ: NO, YA QUE SU ÚLTIMO PAGO FUE EL SIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021.

10. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU REPRESENTADA SABE QUE A PARTIR DE LA FECHA 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. LEGAL CONTESTÓ: NO, YA QUE TIENE PAGOS REGULARES Y EL ÚLTIMO PAGO FUE EL SIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021.

11. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU REPRESENTADA TIENE CONOCIMIENTO Y ADMITE QUE DESDE EL MES DE MAYO DE 2004 EL CONTRATO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA ESTÁ VENCIDO ANTICIPADAMENTE. LEGAL CONTESTÓ: NO, YA QUE TIENE PAGOS REGULARES SIENDO EL ÚLTIMO PAGO FUE EL SIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021.

12. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES 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 MAYO DE 2004. LEGAL CONTESTÓ: NO, YA QUE TIENE PAGOS REGULARES SIENDO EL ÚLTIMO PAGO EL SIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021.

13. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU REPRESENTADA OMITIÓ DEMANDAR LA ACCIÓN HIPOTECARIA DENTRO DEL PERIODO DEL PRIMERO DE MAYO DE 2004 AL ÚLTIMO DÍA DE ABRIL DE 2009. LEGAL CONTESTÓ: NO, YA QUE TIENE PAGOS REGULARES SIENDO EL ÚLTIMO PAGO EL SIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021.

14. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES 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. LEGAL CONTESTÓ: NO, YA QUE TIENE PAGOS REGULARES SIENDO EL ÚLTIMO PAGO EL SIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021.

15. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU REPRESENTADA TIENE CONOCIMIENTO QUE SE INCUMPLIÓ CON EL PAGO DE LAS AMORTIZACIONES CORRESPONDIENTES A LOS MESES DE MAYO DE 2004 A LA ACTUALIDAD. LEGAL CONTESTÓ: NO, YA QUE TIENE PAGOS REGULARES SIENDO EL ÚLTIMO PAGO EL SIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021.

16. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU REPRESENTADA TIENE CONOCIMIENTO QUE SE INCUMPLIÓ CON EL PAGO DE LAS AMORTIZACIONES CORRESPONDIENTES A LOS CINCO AÑOS POSTERIORES A MAYO DE 2004. LEGAL CONTESTÓ:

NO, YA QUE TIENE PAGOS REGULARES SIENDO EL ÚLTIMO PAGO EL SIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021.

17. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU REPRESENTADA TIENE CONOCIMIENTO QUE SE INCUMPLIÓ CON EL PAGO DE LAS AMORTIZACIONES CORRESPONDIENTES A LOS MESES DE MAYO DE 2003 A LA PRESENTACIÓN DE LA PRESENTE DEMANDA. LEGAL CONTESTÓ: NO, YA QUE TIENE PAGOS REGULARES SIENDO EL ÚLTIMO PAGO EL SIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021.

18. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU REPRESENTADA ADMITE SUMISIÓN A LOS HECHOS DE LA DEMANDA. LEGAL CONTESTÓ: NO.

19. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU REPRESENTADA ADMITE CONFORMIDAD CON LO MANIFESTADO POR LA SUSCRITA EN LA DEMANDA. LEGAL CONTESTÓ: NO.

20. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU REPRESENTADA ESTA DE ACUERDO EN QUE HA OPERADO EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CRÉDITO OBJETO DEL PRESENTE JUICIO. LEGAL CONTESTÓ: NO, YA QUE TIENE PAGOS REGULARES SIENDO EL ÚLTIMO PAGO EL SIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021.

21. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU REPRESENTADA ES CONFORME EN QUE SE CANCELE LA HIPOTECA AL OPERAR EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE CRÉDITO. LEGAL CONTESTÓ: NO.

22. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU REPRESENTADA ADMITE QUE SE HA OMITIDO POR PARTE DE LA SUSCRITA CUMPLIR CON EL PAGO DE LAS AMORTIZACIONES CORRESPONDIENTES A MAYO DE 2004 A ABRIL DE 2009. LEGAL CONTESTÓ: NO, YA QUE TIENE PAGOS REGULARES SIENDO EL ÚLTIMO PAGO EL SIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021.

23. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU REPRESENTADA ADMITE Y RECONOCE QUE HE OMITIDO CUMPLIR CON EL PAGO DE LAS AMORTIZACIONES POSTERIORES AL MES DE MAYO DE 2004. LEGAL CONTESTÓ: NO, YA QUE TIENE PAGOS REGULARES SIENDO EL ÚLTIMO PAGO EL SIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021.

24. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE SU REPRESENTADA RECONOCE Y ADMITE QUE HE OMITIDO CUMPLIR CON EL PAGO DE LAS AMORTIZACIONES CORRESPONDIENTES DE MAYO DE 2004 A ABRIL DE 2009. LEGAL CONTESTÓ: NO, YA QUE TIENE PAGOS REGULARES SIENDO EL ÚLTIMO PAGO EL SIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021.

25. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO QUE USTED EXHIBE A SU CONTESTACIÓN DE DEMANDA, MEDIANTE EL CUAL PRETENDE ACREDITAR PAGOS POSTERIORES AL PLAZO DE LA PRESCRIPCIÓN ES FALSO. LEGAL CONTESTÓ: NO, YA QUE ES UN ARCHIVO DIGITAL.

Secretaria de Acuerdos: Señoría es el total de las posiciones que constan en el pliego que fue previamente calificado es cuanto.

*Juez: Gracias, con lo anterior se culmina esta parte de la diligencia que corresponde a la prueba confesional mientras que la relativa a la declaración de parte resulta materialmente imposible su desahogo en virtud de la inasistencia de la parte oferente, en ese sentido instruyó a la secretaria de acuerdos para que proceda a cerrar la grabación y levante el acta correspondiente.*

*Secretaria de Acuerdos: Así es licenciado, en cumplimiento a ello siendo las once horas con cincuenta y dos minutos del día ocho de diciembre del año dos mil veintiuno, se cierra y se autoriza la presente diligencia se cierra la grabación de audio y video levantándose posteriormente el acta correspondiente..."*

- Se advierte que la parte demandada ofreció, bajo el principio de adquisición procesal, como medio de prueba de su intención contrato de compraventa con constitución de garantía hipotecaria, exhibido por su contraria; y toda vez que, el mismo obra en autos por haberse anexado a la demanda y que no hay controversia en cuanto al mismo, se tuvo por admitida tal probanza; la cual, a mayor abundamiento consistente en:

2).- Escritura número diecinueve mil ciento diecinueve del volumen ochocientos setenta y seis, emitida por el Licenciado Alberto A. Gil Dávila adscrito a la notaria pública número doscientos quince, cuyo titular es el Licenciado Ramón Durón Ruiz, con ejercicio en la ciudad de Victoria, Tamaulipas, escritura pública de fecha dieciséis de julio de dos mil tres, que contiene el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, celebrado entre el \*\*\*\*\* y Verónica Sequera Hernández, respecto del bien inmueble ubicado en calle Cerro del Bernal, número 19 del fraccionamiento Palo Verde de esta ciudad, lote 13, manzana 27; con una superficie de 107.32 mts<sup>2</sup> y 53.00 mts<sup>2</sup> de construcción; con las medidas y colindancias: al Norte 7.00 m con lote 12; al Sur en 7.00 con Calle Cerro del Bernal; al Este en 15.33 mts con calle Sierra Huelahuis; al Oeste en 15.00 mts con lote 14, a nombre de Verónica Sequera Hernández, con gravamen a favor del instituto demandado.

Medios probatorios los anteriores que si bien merecen valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 392, en relación con los artículos 325, 397 y 306 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas; también lo es que es menester de este juzgador advertir si son eficaces o no para acreditar su acción; lo que se hace a continuación:

- Respecto de la confesional y declaración de parte a cargo de Silvia Cervantes Cortés apoderada general para pleitos y cobranzas de la moral demandada; se precisa que si bien la parte demandada por conducto de su representante legal la precitada abogada acudió a absolver posiciones en la fecha y hora señalada; también lo es que, salvo la primer respuesta relativa a la celebración entre las partes del contrato que contiene la hipoteca cuya prescripción se promueve, fue contestada en sentido positivo; por lo tanto, ningún beneficio convictivo le genera tal prueba a la parte actora.
- Respecto de la documental concerniente el instrumento base de la acción en este juicio y que bajo el principio de adquisición procesal este juzgador precisó que serviría como medio de prueba (además de que la misma parte demandada lo ofertó); conforme al artículo 325 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, se le da el valor y alcance eficaz en virtud de que es un documento público, cuya formación estuvo encomendada por la ley, expedido por funcionario publico revestido de fe pública en ejercicio de sus funciones y dentro de los límites de su competencia, y que es el testimonio de la escritura que contiene el contrato con garantía hipotecaria, base de la acción.

La parte demandada el instituto demandado, por conducto de su apoderado, ofreció lo siguiente:

1).- Documental pública consiste en la copia certificada de la escritura número diecinueve mil ciento diecinueve de fecha dieciséis de julio de dos mil tres que contiene contrato de garantía hipotecaria celebrado entre la parte actora y la moral demandada.

- Con forme al artículo 325 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, se le da el valor y alcance eficaz en virtud de que es un documento público, cuya formación estuvo encomendada por la ley, expedido por funcionario publico revestido de fe pública en ejercicio de sus funciones y dentro de los límites de su competencia, y que es el testimonio de la escritura que contiene el contrato con garantía hipotecaria, base de la acción.

2).- La denominada "Documental Privada" consistente en certificado de adeudos de fecha cinco de octubre de dos mil veintiuno y que contiene el

desglose de los pagos y adeudos correspondientes al crédito otorgado a la parte actora.

- Respecto de tal prueba debe decirse que no genera convicción alguna en este juzgador, debido a que se trata de una impresión presumiblemente generada de un archivo de computadora, supuestamente elaborada por el Ciudadano Licenciado Juan José Luna Saeb, Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional Tamaulipas, del \*\*\*\*\*; sin embargo, la mencionada “certificación” no lo es.

Se sostiene lo anterior, porque no es firmada por el referido gerente jurídico; luego, no es una certificación por que, al carecer de firma, nadie “certifica” que el contenido y datos que la conforman se ajustan a los archivos del instituto demandado. Por lo anterior se afirma que lejos de ser una certificación o un documento oficial, se reduce a una mera impresión de un supuesto archivo electrónico, que no genera convicción alguna en este juzgador.

3).- Confesional y declaración de parte a cargo de la parte actora Verónica Sequera Hernández, cuyo desahogo se inserta a continuación:

*“... Secretaria de Acuerdos: Iniciamos con la grabación, buenos días, siendo las doce horas del día diecisiete de enero del año dos mil veintidós, para el efecto de llevar a cabo la prueba confesional y declaración de parte ofrecida por la parte demandada a cargo de la actora, ordenada por auto de fecha ocho de diciembre del año dos mil veintiuno, dentro del expediente 413/2021 relativo al juicio ordinario civil, promovido por Verónica Sequera Hernández en contra del \*\*\*\*\* , para lo cual nos encontramos presentes y reunidos virtualmente quienes posteriormente mencionaré la de la voz Licenciada Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil, del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, con residencia en esta Ciudad, también se encuentra conectado virtualmente el titular de este juzgado Licenciado Gastón Ruiz Saldaña, hago constar que para la diligencia se encuentra conectada virtualmente en la sala de videoconferencias Verónica Sequera Hernández, quien se identifica ante la cámara, a la cual protesto para que se conduzca con verdad en esta diligencia en la cual va intervenir, apercibiéndola que en caso de no hacerlo estaría cometiendo un delito denominado falsedad en declaraciones dadas ante una autoridad judicial en ejercicio de sus funciones, para lo cual protesta, mexicana, de cuarenta y cinco años de edad, estado civil separada, con domicilio en calle Cerro del Bernal número 19, Colonia Palo Verde, de profesión obrera, concedo el uso de la voz al titular de este juzgado.*

*Juez: En seguida vamos a realizar el desahogo de la prueba confesional previa protesta para que la absolvente se conduzca con verdad, le pido a la secretaria proteste a la absolvente.*

*Secretaria de Acuerdos: Verónica Sequera Hernández, protesta conducirse con verdad en esta diligencia en la cual va a intervenir, apercibiéndola que en caso de no hacerlo estaría cometiendo un delito denominado falsedad en declaraciones dadas ante una autoridad judicial en ejercicio de sus funciones.*

Verónica Sequera Henández: Sí, protesto.

*Juez: Habiéndose cumplido con la exigencia prevista por el Código de Procedimientos Civiles, en seguida se procederá al desahogo de la prueba confesional a cargo de la parte actora Verónica Sequera Hernández, en ese sentido se hace la precisión de que obra en autos un pliego de posiciones que se encuentra debidamente sellado exhibido por la parte demandada Infonavit, con base en el se desahogará la prueba. Han sido calificadas las posiciones le pido a la secretaria de acuerdos acuda por ellas para con base en el mismo desahogar la prueba.*

*Secretaria de Acuerdos: Empezaremos con la lectura de cada una de las posiciones que fueron calificadas, previamente por el titular de este juzgado:*

1. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED INTENTA SU ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN FUNDANDOSE PARA ELLO EN EL ARTÍCULO 1508 DEL CÓDIGO CIVIL. LEGAL CONTESTÓ: SÍ.
2. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED EJERCE SU ACCIÓN POR EL HECHO DE QUE HAN TRANSCURRIDO MAS DE CINCO AÑOS QUE REALIZÓ EL ÚLTIMO PAGO. LEGAL CONTESTÓ: SÍ.
3. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED HA REALIZADO PAGOS RECIENTES AL CRÉDITO QUE LE OTORGÓ MI REPRESENTADA. LEGAL CONTESTÓ: NO.
4. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED HA REALIZADO PAGOS AL CRÉDITO QUE LE OTORGÓ MI REPRESENTADA EN EL MES DE SEPTIEMBRE DEL 2021. LEGAL CONTESTÓ: NO.
5. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED HA REALIZADO PAGOS AL CRÉDITO QUE LE OTORGÓ MI REPRESENTADA EN EL MES DE OCTUBRE DEL 2021. LEGAL CONTESTÓ: NO.
6. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED TIENE CONOCIMIENTO QUE A LA FECHA QUE SE REALIZARON PAGOS ESTOS INTERRUMPIERON LA PRESCRIPCIÓN EN SU CONTRA. LEGAL CONTESTÓ: NO.
7. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED TIENE CONOCIMIENTO QUE EL ARTÍCULO 1508 DEL CÓDIGO CIVIL EN VIGOR EN EL ESTADO ESTABLECE EXCEPCIONES PARA LA PRESCRIPCIÓN. LEGAL CONTESTÓ: NO.
8. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED TIENE CONOCIMIENTO QUE PARA QUE PROCESA SU ACCIÓN SE REQUIERE UN LAPSO DE 10 AÑOS. LEGAL CONTESTÓ: NO.
9. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED TIENE CONOCIMIENTO QUE A LA FECHA JAMÁS HA OPERADO LA PRESCRIPCIÓN A SU FAVOR. LEGAL CONTESTÓ: NO.
10. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED TIENE CONOCIMIENTO QUE ADOLECE DE LEGITIMACIÓN ACTIVA PARA EJERCITAR LA ACCIÓN EN CONTRA DE MI REPRESENTADA. LEGAL CONTESTÓ: NO.
11. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED TIENE CONOCIMIENTO QUE MI REPRESENTADA ADOLECE DE LEGITIMACIÓN PASIVA PARA EJERCER LA ACCIÓN EN SU CONTRA. LEGAL CONTESTÓ: NO.

12. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED OMITIÓ ACREDITAR CON DOCUMENTO ALGUNO QUE DEJÓ DE PAGAR DESDE EL AÑO 2011. LEGAL CONTESTÓ: NO.

13. - QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED OMITIÓ ACREDITAR CON DOCUMENTO ALGUNO QUE HA OPERADO LA PRESCRIPCIÓN NEGATIVA A SU FAVOR. LEGAL CONTESTÓ: NO.

*Secretaría de Acuerdos: Señoría es el total de las posiciones que constan en el pliego que fue previamente calificado es cuanto.*

*Juez: Gracias licenciada, con lo anterior se concluye la presente prueba confesional y por cuanto hace a la diversa prueba de declaración de parte señalada para realizarse una vez concluida, resulta imposible su desahogo toda vez que no se encuentra vinculada a esta videoconferencia la parte oferente de la misma, para efecto de ofertar preguntas dentro de tal prueba, en ese sentido instruyo a la secretaria de acuerdos para que proceda a cerrar la grabación y levante el acta correspondiente.*

*Secretaría de Acuerdos: Así es licenciado, en cumplimiento a ello siendo las doce horas con diecisiete minutos del día diecisiete de enero del año dos mil veintidós, se cierra y se autoriza la presente diligencia se cierra la grabación de audio y video levantándose posteriormente el acta correspondiente...”*

■ En cuanto al valor y alcance probatorio de la probanza que antecede, en términos del artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles, se establece que se otorga valor probatorio a la citada confesional, por haberse desahogado conforme a derecho; sin embargo, su alcance convictivo es nulo.

En efecto, en virtud de las respuestas dadas al absolver posiciones en el medio de prueba referido se concluye que no hay reconocimiento alguno por parte de la demandada que se pueda entender como que reconoce algún hecho que riña con la acción que ejerce, o que se haya interrumpido la prescripción; lo anterior es así, ya que respondió negativamente de las preguntas de la tres a la trece; y, aún y cuando respondió afirmativamente a las dos primeras preguntas, (*las relativas a que la acción que intenta se funda en el artículo 1508 del Código Civil, y, que, ejerce tal acción porque han transcurrido más de cinco años de que realizó el último pago*), lejos de perjudicarlo, reiteran su dicho expresado en la demanda; e, incluso, la segunda pregunta envuelve una confesión por parte del instituto demandado.

Abundando al respecto, se precisa que la posición de mérito, es de la siguiente literalidad:

- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED EJERCE SU ACCIÓN POR EL HECHO DE QUE HAN TRANSCURRIDO MAS DE CINCO AÑOS QUE REALIZÓ EL ÚLTIMO PAGO. LEGAL

Luego, el Infonavit, al formular tal posición está aseverando que la actora ejerce la acción de prescripción, por haber transcurrido más de cinco años de su último pago.

A primera vista pareciera un hecho ajeno al articulante y únicamente propio del absolvente; sin embargo, si el pago se debió haber hecho al Infonavit, que es el que pregunta; entonces, debe de entenderse como una confesión; y es que, la leyenda “que diga el absolvente si es cierto como lo es”, no es un mero formulismo; sino que, representa una afirmación, una confesión de que el contenido de la posición es cierto, de ahí que se diga: “si es cierto,... como lo es”; por ende, debe concluirse que oferente de la prueba, es decir la moral oficial demandada, no logró con la confesional en análisis, obtener la confesión de la actora; en cambio, confesó, que han pasado mas de cinco años desde que Verónica Sequera Hernández realizó el último pago y que por ende, por tal motivo ejerce en su contra la acción de prescripción de la acción hipotecaria.

Las diversas probanzas denominadas instrumental de actuaciones; y, presuncional legal y humana, no generan beneficio alguno a la parte demandada como verá enseguida.

**Sexto.-** Con base en los anteriores medios probatorios, se precisa que la acción en estudio, resulta fundada, no así las excepciones opuestas.

De manera previa a exponer las consideraciones que soportan la afirmación anterior y con el propósito de contextualizar la materia litigiosa base de la acción, debe partirse que la actora ejerce su acción con base lo pactado con la demandada en la escritura pública número diecinueve mil ciento diecinueve, de fecha dieciséis de julio de dos mil tres, ya detallada con antelación; que contiene contrato de crédito hipotecario a favor de Verónica Sequera Hernández; la que tiene pleno valor probatorio y que fuera ofrecida como tal por ambas partes; de dicho documento se advierte que las partes celebraron un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, respecto del bien inmueble ubicado en calle Cerro del Bernal, número 19 del fraccionamiento Palo Verde de esta ciudad, lote 13, manzana 27; y, que, dentro del citado contrato, se pactó que en caso de incumplimiento de dos amortizaciones consecutivas o tres no consecutivas en el curso de un año operaría la rescisión del contrato de hipoteca ante el vencimiento anticipado por la falta de pago; por lo que, no está controvertido en este juicio, que con motivo de un crédito se le asignó

al actor el inmueble referido; ni, tampoco, que en el mencionado contrato 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.

Expuesto lo que antecede, y ya propiamente atendiendo al verdadero punto de litigio, inicialmente cabe apuntar que de conformidad con los artículos 1508, 2295 y 2335 fracción VII del Código Civil del Estado, se desprenden dos elementos constitutivos de la acción de prescripción negativa planteada por la parte actora, que son los siguientes:

- El impago del acreedor; y,
- El transcurso del tiempo fijado previamente en la ley.

Los cuales se encuentran debidamente justificados, toda vez que como se desprende del escrito inicial de demanda, en el hecho número tres, la parte actora se fundó esencialmente en que desde los bimestres enero-febrero y marzo-abril de dos mil cuatro, dejó de cubrir las amortizaciones correspondientes, operando la prescripción de la acción hipotecaria, a partir del mes de día uno de mayo de dos mil cuatro, hasta el último el día treinta de abril de dos mil nueve, sin que el instituto demandado hubiere promovido la acción referida; por ende aduce que operó la acción de prescripción negativa en términos del artículo 1508 del Código Civil del Estado de Tamaulipas.

Circunstancia que se encuentra debidamente probada, pues aunque es cierto que la institución enjuiciada a través de su apoderado en su contestación a dicho punto de hechos, haya referido que ello era falso, pues, desde su perspectiva, dicha acción prescribe en diez años; cierto resulta también que no señala el fundamento de tal afirmación categórica; es decir, en qué disposición legal se basa tal aseveración.

Por ende, debe de decirse a la parte demandada que tal argumento resulta infundado; lo anterior, es así, porque de los artículos 1508 y 2295 del Código Civil del Estado claramente se desprende, que el plazo para que prescriba el derecho hipotecario es el mismo que el de la obligación principal, y el plazo genérico de prescripción para solicitar el cumplimiento de cualquier obligación comienza a partir de que ésta se puede exigir; por ende, el plazo para que prescriba el derecho hipotecario corre a partir de

que la obligación principal se hace exigible; precisando que al no tener señalada una prescripción específica la obligación principal, tal término será el genérico, es decir, el de cinco años; amen de que no podría considerarse que el acreedor tenga la potestad de ejercitar la acción hipotecaria por incumplimiento en cualquier tiempo, dentro de la vigencia del contrato base de la acción, dado que, de ser así, se le estaría facultando para determinar, desde cuando comienza el plazo de la prescripción, lo que no es dable jurídicamente, puesto que aquella es una cuestión de orden publico y, consecuentemente no puede quedar al arbitrio de los contratantes.

De ahí, que si en el contrato base de la acción constan las obligaciones contraídas, las cuales derivan de un contrato de apertura de crédito con constitución de 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 (contrato de apertura de crédito), como punto de partida de tal cómputo, y no como refiere el apoderado del demandado, es decir, a los diez años.

En ese contexto, y para concluir, y siguiendo los lineamientos previstos en el numeral 2295 del Código Civil, si en la especie la acción relativa a la obligación principal garantizada con la hipoteca consiste en un contrato de apertura de crédito simple con constitución de garantía hipotecaria, y el numeral 1508 del Código Civil dispone que se necesita el lapso de cinco años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento, y si en el juicio cuya resolución nos ocupa; en el que su representada omitió demandar la acción hipotecaria dentro del periodo comprendido del uno de mayo de dos mil cuatro al día treinta de abril de dos mil nueve, ante el incumplimiento del pago de las amortizaciones referidas; esto es, cinco años, contados desde que la obligación pudo exigirse, para que se extinguiera el derecho de pedir su cumplimiento, de acuerdo con el artículo 1508 del Código Civil, sin que tampoco exista prueba alguna de que cualquiera de las partes hubiere interrumpido dicha prescripción, en términos del ordinal 1516 del citado ordenamiento; entonces, por todo ello este tribunal considera que se encuentran debidamente acreditados los elementos necesarios para que la presente acción de prescripción negativa se encuentre fundada; a lo anteriormente expuesto tiene aplicación la tesis de rubro y texto siguiente:

“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.”.

Ahora bien, la afirmación de que se encuentra acreditada la acción y no las excepciones, descansa en el hecho de que la actora afirma un hecho negativo.

En efecto, señala que no ha pagado las amortizaciones del crédito otorgado en la forma y periodicidad en que se obligó.

Como es de conocimiento general, los hechos negativos sustanciales no se prueban por quien los afirma (*a menos de que su afirmativa envuelva una afirmación, lo cual no es el caso*); sino que, la carga de probar que aquel hecho negativo afirmado es falso, corresponde a la contraparte del que sostiene la negación.

Lo anterior encuentra sustento en la lógica de que le resultaría imposible a

aquel que afirma no haber realizado algo, probar que efectivamente, no lo realizó; por ello, es que la carga probatoria se revierte a la contraparte, quien está obligado, en el caso de suscitar explícita controversia en relación a la negación de su adversario, a comprobar que es falso que aquel no haya hecho algo; es decir que lo hizo. Apoya estas consideraciones la siguiente tesis, aplicable por identidad de razón:

*Registro digital: 170306 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materia(s): Civil Tesis: I.3o.C.663 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVII, Febrero de 2008, página 2299 Tipo: Aislada*

*HECHOS NEGATIVO. FORMA EN QUE DEBEN DEMOSTRARSE POR LA PARTE QUE LOS FORMULA CUANDO CON BASE EN ELLOS SUSTENTA UNA ACCIÓN DE INCUMPLIMIENTO (INTERPRETACIÓN DE LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 282 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL). El artículo 282 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece que el que niega está obligado a probar cuando su negativa constituya un elemento constitutivo de su acción; esta regla no puede interpretarse literalmente, sino que debe tomarse en consideración la naturaleza tanto de la acción como de los hechos en que se funda, toda vez que sólo puede ser demostrado aquello que existe (hecho positivo), mas no así algo que no existe (hecho negativo sustancial). En este orden de ideas, la hipótesis normativa que nos ocupa atiende a la circunstancia de que no puede pretender obtener sentencia favorable quien sólo demanda con hechos negativos y pretende acreditar los mismos con su dicho, para así arrojar la carga de la prueba a la parte demandada; sino sólo aquel que, en todo caso, demuestra el hecho positivo que da origen al hecho negativo que se reclama. En consecuencia, cuando se demanda el incumplimiento de una obligación (aspecto negativo del cumplimiento), el actor tiene el deber procesal de acreditar la existencia de dicha obligación a efecto de demostrar que su incumplimiento es susceptible de actualizarse, mas no así la carga probatoria respecto del incumplimiento en cuestión, ya que éste constituye un hecho negativo sustancial que no es susceptible de ser demostrado. Más aún si se toma en consideración que el cumplimiento de una obligación se traduce en un hecho positivo, que debe ser demostrado por la parte demandada, ya que es ésta quien tiene la necesidad y facilidad lógica de acreditar esa situación a efecto de desvirtuar la acción ejercitada en su contra. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

Con base en lo anterior, se tiene que en el presente asunto la actora señaló como base de su acción, el no haber efectuado el pago de las amortizaciones relativas al crédito otorgado por la moral oficial demandada, mismo que se garantizó con la hipoteca del inmueble

adquirido; en el modo y tiempo en que se comprometió; por ello, al tratarse de un hecho sustancialmente negativo, la carga de acreditar lo contrario le correspondía al INFONAVIT; sin embargo, no lo hizo, ya que, la documental privada que exhibió junto con la contestación de la demanda que realizó, no puede tener el carácter de un certificado, ya que no se encuentra firmada por quien se afirma en el texto “certifica”, es decir el Licenciado Juan José Luna Saeb, quien se afirma es Gerente Jurídico de la Delegación Regional en Tamaulipas del referido Instituto; por ende, no es un certificado; ni, al menos, un documento, pues al carecer de firma, su calidad se reduce a una mera impresión de un supuesto archivo de computadora.

Si a lo anterior, se le agrega que la confesional a cargo de la actora, no le arrojó ningún beneficio a la parte demandada, pues no aceptó nada que desvirtuara su dicho y su acción; sino que por el contrario, como se dilucidó con antelación, la propia moral oficial articulante incurrió en confesión en tratándose de la posición número dos, se deberá concluir que tal probanza resultó ineficaz para acreditar las excepciones opuestas; teniendo igual resultado las diversas instrumental de actuaciones; y, la presuncional legal y humana; pues respecto de la instrumental no existe documento alguno que sea útil para justificar que no se ha consumado la prescripción que sostiene la actora; mientras que tratándose de la presuncional legal y humana se debe de declarar que de la ley y de los autos no se desprende presunción alguna en beneficio de la acreditación de las excepciones opuestas.

Mención aparte merece la “objeción” que realiza el instituto demandado del documento fundatorio de la acción, lo que realizó mediante escrito recibido el día nueve de noviembre de dos mil veintiuno.

Tal “objeción” descansa en un supuesto incumplimiento por parte del Licenciado Alberto A. Gil Dávila, adscrito en funciones de la notaría pública 215, con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas; ya que se afirma incumplió diversos artículos de la Ley del Notariado para el Estado de Tamaulipas, en concreto, los siguientes numerales (96, 97, 1, inciso a), inciso ii) y 112 fracciones 1, 2 y 3.

Las disposiciones antes señaladas aluden a la identificación que deben realizar los notarios públicos de las personas que intervienen en los actos de los cuáles dan fe; en ese sentido la persona moral demandada,

asevera que el notario mencionado no se aseguró de la identidad de las personas que participaron en el acto y que estamparon sus firmas.

Al respecto, debe de precisarse en principio, que al contestar el hecho número uno de la demanda, *-hecho que se refiere precisamente a la celebración del contrato de otorgamiento de crédito, compraventa y de hipoteca-*; el instituto demandado dijo lo siguiente: “1.- El punto correlativo de hechos que se contesta es cierto sin embargo se objeta en cuanto a la acción que pretende ejercita.”; es decir, acepta la celebración del contrato de referencia; lo que implica que reconoció la personalidad de su co-contratante, quien actuó en el mismo por sus propios derechos; por ende, no dable jurídicamente que ahora, señale que el fedatario no identificó fehacientemente a la acreditada, buscando con ello controvertir la legitimación en la causa para promover el presente juicio; sobre el particular resulta aplicable por identidad de razón la siguiente tesis:

**Registro digital:** 182575 **Instancia:** Segunda Sala **Novena Época Materia(s):** Civil **Tesis:** 2a. CXLVII/2003 **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVIII, Diciembre de 2003, página 109 **Tipo:** Aislada

**PERSONALIDAD. NO PUEDE DESCONOCERSE EN UNA ETAPA CONTENCIOSA LA QUE EXPRESAMENTE FUE ACEPTADA AL FORMALIZAR UN CONTRATO.** El hecho de que al celebrarse un contrato en representación de una sociedad mercantil el contratante reconozca a quien comparece a nombre de aquélla la personalidad con que se ostenta, consignándose ese carácter en el documento en que aquél se formaliza, implica una aceptación expresa en términos del artículo **1803 del Código Civil Federal**. Ahora bien, si posteriormente surge un conflicto que acarrea la tramitación de un juicio, bastará la exhibición del mencionado contrato para justificar la personería de quien representó a dicha sociedad, aun cuando no se exhiban los documentos en que conste el otorgamiento de la facultad de representación. Lo anterior tiene su fundamento en el respeto al principio de buena fe de los contratantes, puesto que no es jurídicamente aceptable el desconocimiento de la personalidad que expresamente fue aceptada en el momento de contratar, además de que quien la desconoce estaría actuando contra sus propios actos, ya que la aceptación de la representación en el acto de la firma implica un conocimiento cierto de que quien compareció a nombre de la sociedad está facultado para ejercer esa representación, es decir, el pacto de reconocimiento mutuo de personalidad trae consigo la actualización del principio *res inter alios acta* que surte efectos entre las partes, aunque sólo sea para ese negocio jurídico. Esto es, no es admisible que después de haber aprovechado los efectos de la contratación en una etapa no contenciosa de la relación jurídica, el demandado pretenda ser exonerado de toda responsabilidad por el posible incumplimiento de las obligaciones contraídas, alegando que la otra parte carece de personalidad, pues ello constituiría una actitud contraria a la probidad y buena fe que debe guardarse en los contratos.

*Incidente de excepción de falta de personalidad en el actor derivada del juicio ordinario civil federal 3/2002. MD Construcciones, S.A. de C.V. vs Suprema Corte de Justicia de la Nación. 29 de*

octubre de 2003. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: José Vicente Aguinaco Alemán. Secretario: Emmanuel G. Rosales Guerrero.

Aunado a lo anterior, no es cierto que el notario no haya identificado eficazmente a los comparecientes en el acto, ya que señaló expresamente: “--- YO, EL NOTARIO CERTIFICO: I.- Que a mi juicio los comparecientes se encuentran capacitados legalmente para la celebración de este acto y que me cercioré de su identidad conforme a la relación que agrego al apéndice des esta escritura con la letra “C”.-----”. Por ende, la referida objeción, resulta improcedente.

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 Cerro del Bernal, número 19 del fraccionamiento Palo Verde de esta ciudad, lote 13, manzana 27; 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 girarse 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 derivada del contrato de mutuo con garantía hipotecaria base de esta acción, y que ya no existe obligación legal del actor 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 lo 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 Cancelación de Hipoteca por Prescripción negativa, promovido en este juicio por Verónica Sequera Hernández en contra del \*\*\*\*\*; e infundadas las excepciones opuestas por la referida persona moral oficial.

**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 en calle Cerro del Bernal, número 19 del fraccionamiento Palo Verde de esta ciudad, lote 13, manzana 27; 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 suscrito en lo subsecuente y se abstenga de hacer algún cobro a la parte actora por concepto de pago del crédito sobre el cual ya se ha declarado judicialmente su prescripción negativa.

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

Notifíquese personalmente. 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 413/2021. Conste.

L'G/L'CPEJ/L'MCV

*El Licenciado(a) MARIA GRACIELA CANTU VANOYE, Secretario Projectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (MARTES, 22 DE FEBRERO DE 2022) por el JUEZ, constante de (número de fojas) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, 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.