



Sentencia número: 120/ 2022

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

Visto, para resolver el expediente 35/20221, relativo al juicio ordinario civil sobre Cancelación de Hipoteca por Prescripción, promovido por ***** en contra de la moral el *****; 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 de que ha operado la prescripción negativa del crédito hipotecario del suscrito.

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.

c) Se ordene la cancelación 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 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 previa cita de espera (dejada en poder de ***** en su calidad de empleado), misma que no aguardó representante legal buscado; en ese sentido se procedió a emplazar a *****; asentado 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 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; 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.- Se encuentra acreditada la legitimación de la parte actora *****; en virtud de actuar por sus propios derechos.

Por último, también se encuentra acreditada la personalidad de quien comparece a nombre de la parte demandada; lo que se justifica con poder general para pleitos y cobranzas de fecha diecisiete de febrero de dos mil veintiuno.

Cuarto.- En el presente Juicio Ordinario Civil sobre Cancelación de Inscripción de Hipoteca, por Prescripción Negativa, promovido por ***** en contra del *****; la parte actora reclamó 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 Instituto Registral y Catastral de esta ciudad; lo anterior, basado en los hechos que enseguida se enuncian:

- 1.- Que en fecha veinte de julio de dos mil diez celebró contrato de crédito con garantía hipotecaria con el instituto demandado, respecto del bien detallado en las prestaciones.
- 2.- Que con motivo de dicho contrato se le asignó el bien inmueble ubicado en calle ***** de esta ciudad.
- 3.- Que se pactó en dicho contrato como causal de rescisión o vencimiento anticipado; la falta de pago del impuesto predial que para tal efecto se tiene registrado con la clave catastral ***** afirmando que desde el quinto bimestre del dos mil diez no se ha pagado (es decir a partir uno de septiembre de dos mil diez al último día del mes de agosto de dos mil quince); y que han transcurrido más de cinco años y que ha operado la prescripción negativa (que ante la

falta de pago de dicho servicio se actualizó la rescisión de contrato o vencimiento anticipado); y por ende la prescripción negativa.

Bajo esa perspectiva de la parte actora; y una vez notificado de lo anterior, la moral demandada por conducto de su apoderada general para pleitos y cobranzas del ***** la Licenciada *****, en esencia contestó los puntos y que a continuación se detalla:

Por cuanto hace a las prestaciones dijo que todas las prestaciones dice que son improcedentes, ya que no ha operado la prescripción negativa, y que deberá ser desechada ya que el crédito se encuentra vigente de acuerdo a la documental que exhibe que consiste el certificado de adeudos expedido por el Instituto del fondo Nacional de la vivienda para los Trabajadores de fecha siete de noviembre de dos mil veintiuno; además indica tesis.

En específico respecto de la prestación b dijo que, niega que le asista el derecho para cancelar el contrato de la hipoteca ya que con lo comprobado anteriormente (con el certificado de adeudos) no operó la prescripción negativa.

Por lo que toca a la prestación c dijo que, niega que le asista el derecho a cancelación la inscripción del registro público de la Propiedad toda vez que se encuentra vigente el contrato, ya que la parte actora está realizando pagos; y que por lo tanto les hace derecho preferente el derecho.

Con respecto a la prestación d dijo que, niega que le asista derecho a pagar gastos y costas en el presente juicio.

Por último en cuanto a la prestación e dijo que, niega que se deba de expedir la hoja de retención del pago correspondiente ya que la parte actora aún tiene adeudo con la moral que representa.

Bajo esa premisa, la parte demandada, manifestó lo concerniente a su postura respecto de los hechos, de la manera siguiente:



- x Que respecto al hecho número 1 y 2, está de acuerdo con la parte actora.
- x En relación al hecho número 3 (que ha operado el vencimiento anticipado o rescisión de contrato por virtud del impago del impuesto predial) es improcedente en virtud del certificado de adeudos que exhibe en la que muestra que está realizando pagos.
- x Por cuanto al señalamiento que hizo sobre la prescripción por concepto de impuesto predial, dice deberá ser desechada ya que es competencia del municipio, el cual dice deberá de hacer el análisis de los antecedentes y documentos que obran el tesorería municipal, para determinar el adeudo.

Quinto.- Para acreditar su acción, la parte actora ofertó durante el periodo de ofrecimiento de pruebas; medios de convicción para acreditar su acción; los que son valorados 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 es menester de este juzgador advertir si son eficaces o no para acreditar su acción; lo cual se hace a continuación:

1.- Confesional a cargo del representante legal de *********, cuyo desahogo se inserta a continuación:

*“...Secretaria de acuerdos: siendo las once horas con treinta y tres minutos del día cinco de abril del año en curso, para efecto de llevar a cabo el desahogo de la prueba confesional, ofrecida por la actora a cargo de la demandada, esta diligencia se deriva del expediente 35/2022, relativo al juicio ordinario civil, promovido por ********* en contra de *********, hago constar que nos encontramos conectados virtualmente la de la voz Secretaria de Acuerdos de este juzgado y el Juez, para el desahogo de esta diligencia, la parte demandada fue notificada mediante notificación personal electrónica 2644 al correo electrónico que tiene autorizado al momento de apersonarse al juicio, habiéndose notificado de esta diligencia el día catorce de*

marzo del año en curso, sin que hubiera acudido a la diligencia, por lo tanto, doy cuenta con ello al titular de este juzgado.

Juez: procederemos al desahogo de la prueba confesional, esto lo haremos con base en el pliego de posiciones, que esta debidamente sellado y en este momento aperturare, para su respectiva calificación; se han calificado las posiciones, pido a la Secretaria de Acuerdos, acuda por el, para con base a ello, desahogar la prueba.

Secretaria de acuerdos: daré lectura integra y su respectiva calificación que obra dentro del pliego.

1.- Que su representada ***** celebró contrato de crédito con garantía hipotecaria con el suscrito. **LEGAL.**

2.- Que su representada reconoce y admite que se pacto que en caso de incumplimiento del pago del impuesto predial operaria la rescisión del contrato de hipoteca ante el vencimiento anticipado. **LEGAL.**

3.- Que su representada tiene conocimiento que se encuentra insoluto el pago del impuesto del predial desde el primer bimestre del año 2010. **LEGAL. LEGAL.**

4.- Que su representada tiene conocimiento que se encuentra insoluto por falta de pago el impuesto predial correspondiente al año 2011. **LEGAL.**

5.- Que su representada tiene conocimiento que se encuentra insoluto por falta de pago el impuesto predial correspondiente al año 2012. **LEGAL.**

6.- Que su representada tiene conocimiento que se encuentra insoluto por falta de pago el impuesto predial correspondiente al año 2013. **LEGAL.**



7.- Que su representada tiene conocimiento que se encuentra insoluto por falta de pago el impuesto predial correspondiente al año 2014. **LEGAL.**

8.- Que su representada tiene conocimiento que se encuentra insoluto por falta de pago el impuesto predial correspondiente al año 2015. **LEGAL.**

9.- Que su representada tuvo el plazo de 5 años para demandar a mi poderdante el vencimiento anticipado del contrato de crédito hipotecario a partir del quinto bimestre del año 2010. **LEGAL.**

10.- Que su representada omitió demandar la acción hipotecaria dentro del periodo que correspondió al primero de septiembre de 2010 al último día de agosto de 2015. **LEGAL.**

11.- Que su representada omitió demandar la acción hipotecaria dentro del plazo de cinco años posteriores a la fecha del incumplimiento de pago del predial que correspondió del quinto bimestre del año 2010 al cuarto bimestre del año 2015. **LEGAL.**

12.- Que su representada esta de acuerdo en que se ha operado el vencimiento anticipado del crédito objeto del presente juicio desde el mes de septiembre del año 2010. **LEGAL.**

13.- Que a la fecha su representada ha omitido presentar la demanda hipotecaria en mi contra. **LEGAL.**

14.- Que su representada ha omitido a la fecha hacer efectiva la garantía hipotecaria que pesa sobre la propiedad del suscrito. **LEGAL.**

15.- Que su representada tiene conocimiento que se dejó de pagar el impuesto predial desde el quinto bimestre del año 2010 que correspondió a los meses de septiembre-octubre.

LEGAL.

16.- Que su representada tiene conocimiento que se dejó de pagar el impuesto predial de manera ininterrumpida desde el quinto bimestre del año 2010 al cuarto bimestre del año 2015, que correspondió a julio-agosto. **LEGAL.**

17.- Que su representada tiene conocimiento que a la fecha subsiste el incumplimiento del pago del impuesto predial respecto de la propiedad objeto del crédito hipotecario que es motivo de la prescripción negativa. **LEGAL.**

Señoría, es el total de las posiciones que obran dentro del pliego

Juez: se declara confesa a la persona moral, de las posiciones que fueron calificadas de legales, con lo anterior se concluye la presente diligencia, instruyo a la Secretaria de Acuerdos, proceda a cerrar la grabación de audio y video y levantar el acta correspondiente.

Secretaria de acuerdos: siendo las once horas con cuarenta y tres minutos del día cinco de abril del año en curso, se cierra la grabación de audio y video y se levanta el acta correspondiente...”

Medio de prueba eficaz en virtud de la declaratoria de confesa fictamente de la parte demandada la *****; toda vez que fue omisa a presentarse a absolver posiciones. Por ende, se le tuvo asintiendo de las preguntas calificadas de legales; como se desprende de las preguntas de mérito siguientes: que existe contrato de crédito con garantía hipotecaria; que, su representada admite que se pactó que en caso de incumplimiento del pago del impuesto



predial operaría la rescisión del contrato de compraventa; que, su representada sabe que se encuentra insoluto los pagos del impuesto predial de los años comprendidos del dos mil diez al dos mil quince; que, su representada omitió demandar la acción hipotecaria dentro del plazo de cinco años posteriores a la fecha del incumplimiento de pago de predial que correspondió del quinto bimestre del año dos mil diez al cuarto bimestre del año dos mil quince; que su representada sabe que ha operado el vencimiento anticipado del crédito desde el mes de septiembre del año dos mil diez; que sabe que la actora dejó de pagar el impuesto predial de manera ininterrumpida desde el quinto bimestre del año dos mil diez al cuarto bimestres del año dos mil quince.

Por lo que se colige que se encuentra acreditada la acción; por ende deberán proceder las pretensiones del actor contenidas en su escrito inicial de demanda; ya que se obtuvo confesión por parte de la apoderada de la moral, a cuyo cargo se estuvo hacer efectiva la garantía hipotecaria, ante el impago del impuesto del predial; y por otra parte bajo vertiente diferente y por el trascurso del tiempo, se actualizaba la prescripción negativa; que bastan cinco años para que el supuesto hipotético se haya actualizado en virtud de la omisión de demandar a la actora en este juicio por motivo del vencimiento anticipado; por ende la garantía hipotecaria.

2.- Presuncional legal y humana.

Medio de prueba eficaz en términos del artículo 387 del Código de Procedimientos Civiles en correlación con el 389 y 390 del mismo ordenamiento legal en virtud de que, la parte que tachó de falsos los dichos; en ese sentido estuvo obligado a rendir la prueba que desvirtuara tales manifestaciones por la parte actora; se precisa que si exhibió certificado de adeudos, dicha documental fue encaminada acreditar que la parte actora ha seguido realizando pagos al crédito; situación que no está controvertida, ya que la parte actora basa su acción en impago del impuesto predial y no en las amortizaciones omisas del crédito celebrado entre las partes; por lo que es claro que no acreditó sus defensas la parte demandada en su escrito de

contestación de demanda; lo que no otorga certeza a este juzgador para presumir la posible razón en este juicio.

3.- Instrumental de actuaciones.

Medio de prueba con valor eficaz en términos del artículo 325 fracción VIII; en cuanto a que cuya formación estuvo encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público revestido de fe pública, y en funciones judiciales.

Se precisa que la parte demandada fue omisa en la presentación de pruebas que acrediten sus defensas contenidas en el escrito de contestación de demanda.

Sexto.- A la luz de las pruebas referidas por la parte actora y la omisión de la parte demandada en ofrecerlas

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 doce mil ochocientos treinta y tres de fecha veinte de julio de dos mil diez; que contiene contrato de crédito hipotecario a favor de *****; 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 ***** de esta ciudad; con superficie de 90 mts² de construcción 44.96 mts²; con las medidas y colindancias: al Norte, en 6.00 mts Calle ***** al Sur, en 6.00 con lote 29; al Este en 15.00 mts con lote 27; y, al Oeste, en 15.00 mts con lote 25; sujetándose dicho contrato entre las partes; **que contiene las causales de rescisión de contrato o vencimiento anticipado; y que, ante el incumplimiento del pago de los servicios, entre otros, el impuesto del**



pago predial; actualizándose ante tal omisión la rescisión de contrato; así como el vencimiento anticipado.

Cabe precisar que otras de las causales pactadas es 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 ante la falta de pago de los servicios, y 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, cuestiones anteriores que refiere la demandada; ahora bien, se advierte que lo antes expuesto no está controvertido; porque no es tema de la litis; ya que la prescripción no se ejerce por tales causales; sino por las diversas mencionadas.

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 incumplimiento de las obligaciones contraídas; y,
- El transcurso del tiempo fijado previamente en la ley.

Derivado de lo anterior cuando se ejerce la prescripción negativa de desprende de manera clara que los hechos que deben de probarse por el actor son la existencia de una obligación y a partir de la fecha en que dicha obligación se volvió exigible ha transcurrido el tiempo previsto por la ley para que opere la prescripción negativa. En ese sentido si bien es cierto que el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal dispone que la carga de las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos

constitutivos de sus pretensiones y que la fracción IV del artículo 282 del mismo ordenamiento señala que el que niega está obligado solo a probar cuando la negativa sea un elemento constitutivo de sus acciones, dicha regla general no es aplicable para el caso de la prescripción negativa, tanto porque se apoya en el hecho de que el acreedor de una obligación no ha exigido el cumplimiento de la obligación por determinado tiempo; lo anterior implica que, se le atribuye al acreedor demandado una conducta de abstención o negativa; que no es propia del actor, como porque la ley sustantiva al configurar la figura de la prescripción negativa estableció una presunción a favor del deudor en el sentido de que la falta de cumplimiento proviene de la inactividad del acreedor, por lo cual si la enjuiciante hace valer las consecuencias de la expiración en un plazo que da lugar a que no sea exigible la obligación, solo debe de probar la existencia de la obligación, cuándo fue exigible y cuándo expiró, mientras que el acreedor debe de demostrar que si requirió el pago o se actualizó algunos de los casos de la interrupción de la prescripción contemplados en el mismo ordenamiento legal.

Requisitos anteriores 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 en el periodo comprendido de uno de septiembre de dos mil diez al último día del mes de agosto de dos mil quince, dejó de cubrir los pagos correspondientes al impuesto predial actualizándose la rescisión de contrato y/o vencimiento anticipado, obligaciones contenidas en el documento base de la acción; por lo que al transcurrir el término para que el ***** ejerciera la acción hipotecaria; también se actualiza que ha operado la prescripción de la acción hipotecaria, sin que el instituto demandado hubiere promovido la acción referida; por ende manifiesta 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, bajo la premisa la actora (deudor) sólo debe de probar la existencia de la obligación, cuándo fue exigible y cuándo expiró, mientras que el



acreedor debe de demostrar que sí realizó el pago; aunado a 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, dice que no acreditó su acción con documento que acredite su dicho; cierto resulta que, la moral demandada se refiere al pago de las amortizaciones del crédito otorgado; lo que no forma parte de la litis, pues esta versa sobre el impago del impuesto predial.

Por ende, debe de decirse a la parte demandada que tal argumento resulta infundado; lo anterior, es así, por que la carga de la prueba conforme al 273 del Código de Procedimientos Civiles, en el que el actor debe de probar los hechos constitutivos de su acción y el reo de sus excepciones; en correlación con el 330 párrafo tercero, en virtud de que, su negativa envolvía una afirmación, le correspondía probar su afirmación, y por tanto debió exhibir documental privada con la debida certificación para compulsar del mismo ya que a el demandado y solo al demandado le competía desvirtuar tal presunción pretensión por parte de la actora; sin que la parte demandada ocurriera a exhibir dicha documental; en ese sentido operó la presunción contenida en el artículo 274 fracción I y II ya que, su negativa contenía afirmación de un hecho, y sobre tal hecho no ocurrió circunstancia que lo desvirtuara.

Ahora bien, se advierte que la parte actora funda su acción en la omisión de pago del impuesto predial y de agua potable por el transcurso del tiempo (periodo comprendido desde el **uno de septiembre de dos mil diez al último día del mes de agosto de dos mil quince**), y que para ello ofreció pruebas de su intención; ofreció la confesional por posiciones a cargo del representante legal de la moral demandada; sin que la misma haya comparecido a este juicio; por lo que se le declaró confeso de todas las posiciones calificadas de legales; de lo anterior se colige se encuentra confesión ficta a cargo del prenombrado en virtud de la confesión en cuanto a que: aceptó crédito con garantía hipotecaria con la parte actora; que, se pactó en caso de incumplimiento del pago del impuesto predial operaría la rescisión del contrato de hipoteca ante el vencimiento anticipado;

que, su representada tiene conocimiento de que se encuentra insoluto el pago del servicio del impuesto predial a partir del quinto bimestre del años dos mil diez; que, su representada sabe que tuvo el plazo de cinco años para demandar a la parte actora el vencimiento anticipado del contrato de crédito a partir del tercer bimestre del año dos mil ocho; que, su representada omitió demandar la acción hipotecaria dentro del periodo que correspondió del **uno de septiembre de dos mil diez al último día del mes de agosto de dos mil quince**; que, a la fecha su representada ha omitido presentar la demanda hipotecaria en contra de la parte actora; y, que, su representada ha omitido hacer efectiva la garantía que pesa sobre la propiedad de la parte actora.

Aunada a la confesión ficta que precede, la afirmación que se encuentra acreditada en la acción, descansa en que la actora afirma un hecho negativo.

En efecto, señala que no ha pagado los servicios del impuesto predial, el servios del agua potable; de lo que se colige que ha operado la rescisión de contrato; además de que por el trascurso del tiempo, es decir más de cinco años ha operado la prescripción negativa.

Como es de conocimiento general, los hechos negativa 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 los servicios, relativas al bien motivo del 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 *****; sin embargo, no lo hizo, ya que, no ofreció ninguna documental tendente a acreditar que la parte actora realizó pagos dentro del periodo de comprendido del **uno de septiembre de dos mil diez al último día del mes de agosto de dos mil quince**, y las subsecuentes, quedando expedita la acción entonces a partir del incumplimiento de pago; ni con la contestación a su demanda, menos en el periodo de ofrecimiento de pruebas.

Por lo que la parte demandada no aportó 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 las posiciones, por lo que se deberá concluir que no acreditó 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 rescisión del contrato y/o 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. Agregándose al anterior caudal probatorio, la confesional ficta señalada con antelación.

Es por tanto que, se presume acreditada la acción de la parte actora; es decir en virtud de la parte demandada no logró acreditar sus excepciones; y, se presume que la parte actora dejó de pagar y por tanto se actualiza la figura de rescisión de contrato y prescripción negativa a favor de la parte actora, en términos del artículo 1508 del Código Civil del Estado de Tamaulipas.

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 a partir del siete de julio de dos mil doce, fecha que se hizo exigible; y 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 del impuesto predial correspondiente relativo al bien motivo del 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 *****; sin embargo, no lo hizo, ya que, la documental privada que exhibió es una copia simple que se encuentra firmada por la persona que debiera de emitir certificación de ellos.

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 *****, de esta ciudad, finca ***** 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 hipotecaria 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 ***** en contra del *****; e infundadas las defensas 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

pesa sobre el bien inmueble en calle ***** , de esta ciudad, finca ***** 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 35/2022. Conste.

L'G/L'CPEJ/L'MCV

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.**

El Licenciado(a) MARIA GRACIELA CANTU VANOYE, 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 (número de la resolución) dictada el (JUEVES, 2 DE JUNIO 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 Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de diciembre de 2022.