



SENTENCIA NUMERO: 87.

- - - Nuevo Laredo, Tamaulipas, a **VEINTISIETE DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIDÓS.**-----

- - - **V I S T O S** para resolver en definitiva, los autos del expediente número **00219/2021**, relativo al **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN DE ACCIÓN DE REQUERIMIENTO DE PAGO Y CANCELACIÓN DE HIPOTECA**, promovido por el Ciudadano *********, en contra del *********, y en contra del *********, lo promovido por las partes, lo actuado por éste Juzgado, y cuanto de autos consta, convino y debió verse; y,-----

----- **R E S U L T A N D O:**-----

ÚNICO:- Por escrito de fecha de recibido treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno, el Ciudadano *********, promoviendo **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN DE ACCIÓN DE REQUERIMIENTO DE PAGO Y CANCELACIÓN DE HIPOTECA**, en contra del *********, y en contra del *********, demandándole el cumplimiento de las siguientes PRESTACIONES: “**A. Se declare la prescripción de la acción de requerimiento de pago contenida en el Instrumento Privado Número ***** relativo a Contrato Privado De Mutuo con Interés y Constitución En Garantía Hipotecaria respecto del inmueble consistente en la finca identificada como Finca**

número ***** siendo la fracción de los solares ***** , consistiendo la hipoteca que se combate en garantía hipotecaria a favor de ***** con participación del 100% para responder por un monto equivalente a 180,000 salarios mínimos mensuales vigentes en el Distrito Federal a un plazo de 30 años del contrato constituida en la inscripción Tercera de fecha 12 de julio de 2021 mediante Instrumento Privado Número ***** de fecha 26 de febrero de 1999. **B.** Se declare extinguida la hipoteca inscrita sobre el bien inmueble descrito en la prestación anterior girándose oficio al Instituto Registral y Catastral a fin de que cancele la inscripción del gravamen y/o hipoteca sobre el mencionado inmueble a favor del ***** constituida en la inscripción Tercera de fecha 12 de julio de 2021. **C.** El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente procedimiento hasta su total solución en todas sus instancias”.- Por proveído del nueve de septiembre de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda, mandándose emplazar a la parte demandada, lo cual se hizo mediante diversas diligencia de fecha nueve de diciembre de dos mil veintiuno, en los términos de ley.- En fecha veinticuatro de enero de dos mil veintidós, se ordenó que las subsecuentes resoluciones que contengan notificación personal a la parte demandada, se le realicen



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

por medio de Estrados en el sitio del Tribunal Electrónico del Poder Judicial del Estado; declarándose mediante esa misma fecha, a petición del actor, la **rebeldía** de la parte demandada, al no haber producido su contestación, teniéndoseles por admitidos, salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que se dejó de contestar, **abriéndose el juicio a pruebas** por el término de veinte días, dividido en dos periodos de diez días cada uno, el primero para ofrecer pruebas y el segundo para desahogar las ofrecidas.- Mediante proveído de fecha cuatro de febrero de dos mil veintidós, se tuvo al al Licenciado *********, asesor legal de la parte actora ofreciendo como pruebas que a su parte corresponden consistentes en las documentales públicas que adjuntó a su escrito inicial de demanda, confesional tácita, en los términos de dichas probanzas; mismas que se tuvieron por desahogadas por su propia y especial naturaleza, asimismo por diverso proveído de fecha once de febrero de dos mil veintidós, se le tuvo además ofreciendo además prueba testimonial, la cual obra en el cuaderno de pruebas respectivo.- Mediante proveído del uno de marzo de dos mil veintidós, se tuvo al Licenciado *********, con la personalidad que tiene reconocida en autos, ofreciendo alegatos que a su parte corresponde.- Por auto de fecha veinticinco de abril de dos

mil veintidós, a solicitud de la parte actora se citó a las partes para oír sentencia la cual es el caso de pronunciar, y,- -----

--- C O N S I D E R A N D O:- -----

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

--- SEGUNDO:- La parte actora, sustenta su acción refiriendo los siguientes **HECHOS:** “**PRIMERO.-** Como lo acredito con el Instrumento Privado Número ***** relativo a Contrato Privado de Mutuo Con Interés y Constitución en Garantía Hipotecaria en el cual intervinieron el suscrito ***** en mi carácter de trabajador acreditado y la demandada en ***** conocida como ***** representada por el licenciado ***** con el carácter de acreedor. Mediante el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

*instrumento A que refiere el punto anterior el suscrito adquirí el inmueble solares ***** . SEGUNDO.- Como lo acredito con la DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en CERTIFICACIÓN de fecha 12 de julio de 2021 expedida por el encargado del Despacho de la Oficina Registral de Nuevo Laredo del ***** , el suscrito con autorización de mi entonces cónyuge ***** adquirí por título de compraventa según la inscripción Segunda mediante Instrumento Privado Número ***** de fecha 26 de febrero de 1996 el inmueble citado imponiendo hipoteca en primer lugar y grado a favor del ***** con participación del 100 por ciento para responder por un monto equivalente a 180.0000 el salario mínimo mensual en el Distrito Federal. **TERCERO.-** En el contrato en la Cláusula Primera del capítulo denominado OTORGAMIENTO DE CRÉDITO se asienta el otorgamiento al suscrito de un crédito por un monto equivalente a 180 veces el salario mínimo mensual vigente en el distrito federal mismos que se indica el trabajador destinará para el pago de la casa habitación del precio de la operación de compraventa a que refiere la cláusula primera de capítulo de compraventa del instrumento en mención, así como el costo de cargas financieras, a que refiere el mismo instrumento señalado que el plazo para la amortización del crédito en su cláusula*

*Segunda comenzará a contar a partir del bimestre siguiente a aquél en que el patrón haya recibido el aviso de retención respectivo con un plazo de crédito a 30 años. EN la cláusula de tercera del contrato de otorgamiento de crédito con el inciso a) se asienta que el monto del crédito otorgado se irá reduciendo a la medida de los pagos que se vayan recibiendo y que el ***** traducirá a múltiplos de salario mínimo mensual tomando como base el monto del Salario Mínimo General Diario del Distrito Federal vigente durante el periodo al que corresponde la amortización y en el inciso b) señala que el trabajador se obliga a amortizar el crédito que se le ha concedido mediante los descuentos que su patrón habrá de efectuar a su salario mismo que serán calculados sobre un 25% de salario integrado que perciba. En el inciso c) de la misma cláusula tercera señala que si el trabajador deja de cubrir por causas imputables a él algún pago para la amortización de su crédito hecha la salvedad de la prórroga A que se refiere cláusula quinta del mismo capítulo el ***** le requerida y el trabajador se obliga a pagar las amortizaciones omisas. Se contempla también la hipótesis de que el trabajador quede sin empleo ya que en el inciso d) de la misma cláusula se señala que si el trabajador deja de percibir su salario por cualquier causa tendrá la*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

*obligación de seguir amortizando por su cuenta el crédito que le ha ido otorgado. Finalmente la cláusula novena intitulada CAUSALES DE RESCISIÓN señala que el ***** sin necesidad de aclaración judicial dará por rescindido el contrato de otorgamiento de crédito que concede al trabajador y dando por vencido anticipadamente el plazo del crédito y en su caso hará efectiva la garantía hipotecaria en los supuestos siguientes: Inciso l) si el trabajador deja de cubrir por causales imputables a dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso del año de las cuotas de amortización del crédito hecha la salvedad de la prórroga prevista en la cláusula quinta del mismo capítulo sin perjuicio de lo anterior, el ***** requerirá al trabajador el pago de amortizaciones omisas mas intereses moratorios en los términos que han quedado precisados en el inciso c) de la misma cláusula tercera. CUARTO.- Es el caso que en la fecha del 26 de Febrero de 2014 realice el pago correspondiente a esa amortización como estaba pactado en el Contrato Privado de Mutuo con Interés y Constitución en Garantía Hipotecaria celebrado con ***** siendo el último pago a favor de la demandada que realicé a la aquí demandada por la cantidad de \$1,400.00 pesos moneda nacional en equivalencia al pago*

*al salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal como estaba pactado, sin haber realizado el pago correspondiente siguiente ni ningún otro posterior, ni del capital ni de intereses. En consecuencia, el suscrito incurrió en la hipótesis asentada en la Cláusula Novena al dejar de cubrir la mensualidad siguiente pactada y fue en consecuencia que es la fecha del día siguiente del segundo pago omiso, cuando nace la acción para reclamar el cumplimiento y por ende el pago de todas las cantidades a que se obligó el suscrito, es decir en la fecha del 26 de abril de 2014, se cumplieron dos meses sin pagar la amortización y en la fecha del 27 de abril de 2014 nace el derecho de la demandada al requerimiento de los pagos vencidos y sus intereses moratorios, el cual debió realizarse en la fecha del 27 de abril de 2014, sin que dicha acción la hubiera ejercitado la demandada ***** y por lo tanto a la fecha ha en consecuencia y atendiendo al principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal igualmente se solicita la prescripción de la acción hipotecaria en términos de lo dispuesto por el numeral 2335 fracción VII del Código Civil vigente en la entidad y por tanto se cancele la hipoteca que versa sobre el inmueble ya referido ordenándose al ***** la cancelación del gravamen consistente en Hipoteca en*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

*Primer Lugar y Grado a favor del ***** (*****). Es decir, de la interpretación semántica del contrato, se desprende que el suscrito deje de cumplir con las obligaciones pactadas desde la fecha del 26 de abril de 2014 y al día. Efectivamente, de acuerdo al artículo 2295 del Código Civil vigente la acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la obligación principal, y el plazo se contará desde que puedan ejercerse los derechos que aquella obligación y ésta acción confieren al acreedor, teniendo entonces que la obligación principal lo era el pago del crédito y en caso de omisión de dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el mismo año, (2014) daría nacimiento a la acción de la demandada para reclamar el pago de las amortizaciones pactadas. El termino para reclamar el pago anticipado nació el vencimiento de la segunda amortización mensual no pagada, es decir el 27 de abril de 2014, sin que a la fecha ***** haya ejercitado dicha acción operando la prescripción de la misma y en consecuencia la de la acción hipotecaria, operando la prescripción de la hipoteca en primer lugar y grado constituida a favor de ***** e inscrita ante el ***** en la Inscripción Tercera de fecha 12 de julio de 2021, ya que la duración de la hipoteca necesaria es por el mismo tiempo que la obligación que*

con ella se garantiza conforme el Código Civil de Tamaulipas; ARTICULO 2314.- La hipoteca necesaria durará el mismo tiempo que la obligación que con ella se garantiza. QUINTO.- Es el caso que sobre la propiedad del suscrito como he indicado aún pesa la hipoteca, empero ya precluyó el derecho del acreedor de ejercitar la acción de requerimiento del pago de las amortizaciones vencidas y no cubiertas y sus intereses moratorios y en términos del artículo 2314 del Código Civil la hipoteca correspondiente, por ello es que promuevo el presente juicio en la vía sumaria siendo menester hacer hincapié que es nuestra legislación civil local la aplicable al caso en concreto, para obtener la liberación del inmueble de mi propiedad de todos los gravámenes originados a consecuencia del crédito ya descrito por existir la PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN con aplicación de la Legislación Civil local que sustento en virtud de que los artículos 11 y 12 del Código Civil del Estado disponen lo siguiente: 11.- Lo relativo a los bienes inmuebles localizados en el estado se regirán por las disposiciones de este Código. 12.- Los actos jurídicos en todo lo relativo a su forma, se regirán por las leyes donde se celebren; pero cuando hayan de tener ejecución en el Estado, las partes que en ellos intervengan puedan sujetarse a las formas previstas en este Código. En esa



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

tesitura, los contratos como el particular que fue celebrado en nuestro Estado que verse sobre bienes inmuebles ubicados en nuestra entidad así como los actos jurídicos que se ejecuten en este, se rigen y pueden formalizarse conforme a la Ley sustantiva local, bajo ese contexto no debe aplicarse otras leyes mas que la local salvo claro está que exista una laguna en la ley especial, así pues bajo la interpretación del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas es procedente el juicio que promuevo y debe declararse que HA PRESCRITO LA ACCIÓN DE REQUERIMIENTO DE PAGO DE LAS AMORTIZACIONES VENCIDAS con los gravámenes ceñidos sobre el inmueble de mi propiedad atendiendo a que la Ley Sustantiva Civil en comento dispone en sus artículos 1499 y 1508, previene: 1499.- "...prescripción es un medio de liberarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo...". 1508.- "...fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de cinco años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento...". En la especie la acción que nació a favor de la demandada lo fue el cumplimiento de los pagos de amortizaciones vencidas y no cubiertas, en la fecha del 27 de abril de 2014, es decir al día siguiente del cumplimiento de los dos meses a que se convino en la cláusula Novena

*del Contrato Privado de Mutuo con Interés y Constitución en Garantía Hipotecaria celebrado con ***** en la que se estableció que la aquí demandada requeriría el pago de las amortizaciones no cubiertas y sus intereses moratorios en caso de incurrir en alguna de las causales identificadas con el inciso 1) si el trabajador deja de cubrir por causa imputables a dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el curso del año de las cuotas de amortización del crédito hecha la salvedad de la prórroga prevista en la cláusula quinta del mismo capítulo sin perjuicio de lo anterior, el ***** requerirá al trabajador el pago de amortizaciones omisas mas intereses moratorios en los términos que han quedado precisados en el inciso c) de la misma cláusula tercera. Es decir se colige que se extingue el derecho de cumplir una obligación por el transcurso de cinco años, contados a partir de que se hiciera exigible, a su vez, los diversos 2269 y 2295, de la propia ley, estipula: 2295.- "...la acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la obligación principal. El plazo se contará desde que pueda ejercerse los derechos que a aquella obligación y esta acción confiera al acreedor...". Acorde a lo cual, la hipoteca es un derecho real que se constituye sobre inmueble sobre derechos reales para garantizar el cumplimiento de una obligación*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

principal y su preferencia en el pago, la que prescribe en igual tiempo que la obligación que garantiza y dicho plazo se contará desde que puedan ejercitarse los derechos de aquella obligación y esa acción confiere al acreedor, consecuentemente, los contratos garantizados con gravamen real sobre inmuebles ubicados en el Estado y se rigen por la ley sustantiva civil vigente. En este caso ya el derecho para exigir la acción derivada de la garantía otorgada prescribe en el término previsto para obligación principal, captado a partir de que, legalmente, pudo exigirse la obligación y el suscrito deje de cumplir con la obligación de pago. Es decir la parte demandada tuvo derecho para exigir la obligación a partir de que el suscrito dejara de cubrir los pagos, como en el caso aconteció estado en aptitud la parte demandada anticipado del adeudo en la fecha del 27 de abril de 2014. Por ende es a partir de que el deudor dejó de pagar en la que la obligación es exigible pues el demandado pudo exigir el cumplimiento de la obligación y por lo mismo, también empezó a correr el plazo para que extinguiera el derecho de pedir su cumplimiento, puesto que, el plazo para que opere la prescripción de la acción de cumplimiento de la obligación debe computarse desde el momento en que se incumple con la obligación del contrato principal y, en el

*caso, la obligación garantizada con hipoteca se trata de un otorgamiento de crédito, es decir, de un Contrato Privado de Mutuo con Interés y Constitución en Garantía Hipotecaria, mismo que al no contar plazo expreso para su prescripción, precisaría el plazo de cinco años, para que prescribiera, de tal suerte siendo exigible el pago del crédito a partir de la siguiente de la segunda mensualidad no pagada, es decir a partir del 27 de abril de 2014, pues como he indicado el pago relativo al 26 de marzo de 2014 y 26 de abril de 2021 ya no se efectuaron, mas al no haberlo hecho valer dentro del plazo que se concede para ello, se extinguió el derecho, para hacer efectivo el crédito sobre el inmueble dado en garantía y por ende los gravámenes que se encuentran inscrito sobre el bien bajo los datos de gravamen debidamente inscritos ante el ***** , bajo los datos de registro ya anotados anteriormente, debe quedar sin efectos al ser un acto accesorio de lo principal, por lo que debe seguir su misma suerte, lo anterior con apoyo en la jurisprudencia localizable bajo los datos siguientes: “PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA. EL PLAZO PARA QUE OPERE DEBE COMPUTARSE A PARTIR DE QUE SE INCUMPLE CON LA OBLIGACIÓN DEL CONTRATO PRINCIPAL Y NO DESDE EL VENCIMIENTO*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

ANTICIPADO DEL PLAZO ORIGINALMENTE PACTADO EN EL MISMO (LEGISLACIÓN FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO). (SE TRANSCRIBE). Misma que resulta aplicable por analogía pues, si bien interpreta legislaciones diversas, éstas coinciden con la vigente en el Estado de Tamaulipas, en señalar que la prescripción de la acción hipotecaria comienza a computarse una vez que la obligación principal se hace exigible. A mayor abundamiento, cabe destacar que el plazo para la prescripción de la acción hipotecaria que da origen al gravamen, debe regirse por la ley civil vigente en el Estado pues, tratándose de la Constitución, régimen y extinción de los derechos reales sobre inmuebles, así como los contratos de arrendamiento y de uso temporal de tales bienes, y los bienes muebles, se rigen por el derecho del lugar de su ubicación, la ley especial aplicable es el Código de Procedimientos Civiles de cada estado, en tanto que la obligación garantizada, dependerá de la ley sustantiva de cada Estado; como se ha definido en la jurisprudencia y tesis siguientes: LA ACCIÓN DERIVADA DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL DE (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2295 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS).- (SE TRANSCRIBE). De conformidad con lo transcrito, se sigue que tratándose de obligaciones

de tracto sucesivo, si se incumple con cualquiera de ellas, la acreedora puede hacer valer sus acciones en contra de la deudora desde ese incumplimiento aunque el contrato no haya terminado debido a que existen mas obligaciones pendientes, de ahí que desde el momento en que venció el segundo requerimiento de pago convenido."- - - - -

- - - - - Por su parte, los demandados, no comparecieron a contestar la demanda entablada en su contra, por lo que se les declaró la rebeldía y se les tuvo por admitidos los hechos de la demanda que se dejó de contestar.- - - - - **TERCERO.**- El artículo 113 del

Código Adjetivo Civil del Estado, impone que al pronunciarse sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyen la acción y si alguna de ellas fuere procedente, se abstendrá el juez de entrar al fondo del negocio dejando a salvo los derechos del actor.

Pero si dichas excepciones no fueren procedentes, se decidirá el fondo del negocio condenando o absolviendo según el resultado de la valuación de las pruebas aportadas por las partes. En tal imperio, es pertinente

establecer que en el presente caso si bien, no existe excepción dilatoria alguna que se haya propuesto, si se

advierte por este H. Tribunal una **FALTA DE**

LEGITIMACIÓN PASIVA en el demandado



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

***** , en virtud de que no se encuentra legitimado pasivamente en la causa, para responder del reclamo del accionante, esto es así, toda vez que la acción en estudio es la de prescripción de la acción hipotecaria, más no así, la un juicio de nulidad de los actos jurídicos que refiere en las prestaciones que le fueron reclamadas al precitado demandado, pues no se encuentra en ninguno de los supuestos a que se refiere el artículo 227 del Código de Procedimientos Civiles, al no intervenir directamente en la relación contractual del otorgamiento del crédito, que le fuera concedido por la institución de crédito demandada, es decir, si bien la accionante ejerció su derecho de demandar el presente juicio, el precitado demandado, no le violentó derecho alguno, respecto del contrato privado de compraventa y contrato de mutuo con interés y constitución en garantía hipotecaria; por lo que se declara la FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA en el demandado antes referido.-

Por otra parte, el artículo 273 del citado Código, establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero que sólo cuando el actor haya probado los hechos fundatorios de su acción, el reo estará obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de los hechos probados por el actor, o bien a demostrar hechos que sin excluir los hechos

probados, vengan a impedir o extinguir sus efectos jurídicos.- - - - -

- - - En lo conducente disponen los artículos 2269, 2295 y 2335 fracción VII del Código Civil vigente en el Estado, 125 y 126 fracción VI, 130, 137 y 138 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, que a la letra dicen: “La hipoteca es un derecho real que para garantizar el cumplimiento de una obligación principal y su preferencia en el pago, se constituye sobre inmuebles determinados o sobre derechos reales”; que **“La acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la obligación principal. El plazo se contará desde que puedan ejercerse los derechos de aquella obligación y esta acción confiere al acreedor”**; que “La hipoteca se extingue, debiendo declararse judicialmente su cancelación, a petición de parte interesada en los siguientes casos:VII.- Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria, o la obligación principal...; que “La cancelación podrá ser total o parcial, según resulte de los respectivos documentos, su práctica estará prevista en el Reglamento”; que “Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso, la cancelación total cuando: VI.- Por prescripción en los términos del artículo 130 de esta ley.” que “...Las cancelaciones se harán en la forma que fije la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

ley, pero para su validez deberán contener los datos necesarios a fin de que con toda exactitud se conozca cuál es la inscripción que se cancela, la causa por la que se hace la cancelación y su fecha”, que “El registro puede ser cancelado a petición de parte cuando el derecho quede extinguido por disposición de la ley o mandamiento judicial”; y que “Fuera de los casos expresamente señalados, sólo por resolución judicial podrán cancelarse las inscripciones que estuvieren hechas en el Registro Público”.-----

- - - La parte actora, para justificar su acción, desahogo como pruebas: **LA DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en CERTIFICACIÓN, de fecha doce de julio de dos mil veintiuno, expedido por el ***** del Estado de Tamaulipas, con residencia en esta ciudad, prueba la anterior a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, acreditándose con este que la FINCA NO. ***** , DE ESTE MUNICIPIO DE NUEVO LAREDO, TAMAULIPAS, correspondiente a la fracción de los *****; derechos ampara: 100.00% (cien por ciento) de propiedad y como Titulares: ***** y ***** , el cual es objeto del presente juicio, mismo que reporta como GRAVAMEN el siguiente: “GRAVÁMENES:

HIPOTECA EN PRIMER LUGAR Y GRADO, MEDIANTE CONTRATO DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA, A FAVOR DE *****, ***** (*****), CON PARTICIPACIÓN DEL 100%, PARA RESPONDER POR UN MONTO EQUIVALENTE A 180.0000 S.M.M.D.F., PLAZO DEL CONTRATO DE CRÉDITO: 30 AÑOS, CONSTITUIDA EN LA INSCRIPCIÓN 3a DE FECHA DOCE DE JULIO DE DOS MIL VEINTIUNO, MEDIANTE INSTRUMENTO PRIVADO NÚMERO *****, DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 199, QUE CELEBRARA CON EL ***** (*****)", de la cual demanda su cancelación; **LA TESTIMONIAL**, misma que tuvo verificativo en fecha veintitrés de febrero de dos mil veintidós, a las doce horas, y a cargo de los testigos los ciudadanos *****, quienes coincidieron al responder: Que conocen a *****; Que saben que el demandado es el *****; Que saben que la ubicación del inmueble adquirido a crédito por el señor ***** es por la *****; Que el motivo por el cual señor ***** , dejó de pagar el crédito al ***** , es porque en el dos mil catorce, tuvo una época muy difícil; respondiendo a la razón de su dicho la primera de ellos: "porque yo me fui a vivir con el para cuidar a mi tía, es por lo que yo se perfectamente que el perdió todo, perdió trabajo, tenía



deudas hasta con el agua estaba endeudado, pero fue porque no tenía razón de si, fue por lo mismo de mi tía, que ella padecía cáncer y se puso muy delicada, de hecho ese mismo año ella falleció pero en diciembre”; y el segundo de ellos: “pues nos dimos cuenta porque lo apoyamos como parte de la familia y la otra de hecho mi hija estuvo presente, pues de hecho mi profesión fue enfermero profesional, entonces yo siempre he inculcado a mis hijas que apoyen en cuanto esas cuestiones a la familia y la apoyo”; diligencia que tiene valor probatorio conforme a lo establecido en los artículos 392 y 409 de la Codificación Procesal Civil en vigor, y con la que se acredita que a los atestes les consta personalmente la relación contractual celebrada entre las partes. Obra además la **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en copia certificada por el Licenciado *****, Jefe del Área de Servicios Jurídicos de *****, del instrumento número *****, celebrado en fecha veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve, ante el *****, en el que consta **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, celebrado por una parte el ciudadano *****, como el “vendedor”, y de la otra parte comparece el ciudadano ***** en lo sucesivo “el trabajador”, así como también **CONTRATO DE MUTUO y CONSTITUCIÓN EN GARANTÍA HIPOTECARIA**, que

celebran por una parte en su carácter de “acreedor” **EL ***** EN LO SUCESIVO EL “*****”,** representado en ese acto por su apoderado el señor Licenciado ***** y de otra parte en su calidad de “deudor” el **“TRABAJADOR”,** con el consentimiento de su cónyuge Sra. ***** , respecto de la casa marcada con el número ***** ubicada en la calle ***** , ***** ; y a la que se le concede valor probatorio en base a lo establecido por los artículos 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y con el cual se tiene por acreditado que el ***** “*****”, representado en ese acto por el Licenciado ***** y ***** , con el consentimiento de su cónyuge Sra. ***** , celebraron un **CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y CONSTITUCIÓN EN GARANTÍA HIPOTECARIA,** mismo que cuenta con un gravamen, el cual dio motivo al presente juicio; haciendo hincapié que el gravamen de la finca antes referida y que fue motivo del contrato ya señalada, mediante el cual en la cláusula única, se asentó que el trabajador (*****), para garantizar el pago del crédito que reconoce deber, en los términos que han quedado precisados en la cláusula primera del capítulo “otorgamiento de crédito”, hipoteca en primer grado a favor del ***** la vivienda a que se hace referencia en la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

cláusula primera del capítulo “compraventa” de ese instrumento, aceptándolas el ***** en garantía y la señora ***** , como cónyuge del trabajador (*****), y este por su propio derecho, aceptó hipotecar los derechos que tiene o pudieran tener sobre el inmueble materia del contrato tantas veces citado, con motivo de sus capitulaciones matrimoniales o por su régimen matrimonial; Ahora bien, en la citada cláusula en su párrafo tercero, se advierte que convinieron las partes en que la vigencia de la hipoteca es por un plazo de veinte años, contados a partir de la firma del citado instrumento, y por el dicho del accionante, en su escrito inicial de demanda en el punto cuarto, éste refirió que en fecha veintiséis de febrero de dos mil catorce realizó el último pago de amortización como estaba pactado en el multicitado contrato base de la acción por la cantidad de \$1,400.00 (MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), sin haber realizado el pago correspondiente siguiente, ni ningún otro posterior, en esa tesitura, **y al haber vencido el plazo de la hipoteca en el año dos mil diecinueve y al haber transcurrido mas de veintitrés años de la celebración del CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y CONSTITUCIÓN EN GARANTÍA HIPOTECARIA**, que realizara el ciudadano ***** , con la persona moral

denominada ***** (*****), dentro del cual se asentó que el inmueble se encuentra gravado con hipoteca en primer grado a favor del “*****”, sin que obre prueba alguna que, la parte demandada hubiera ejercido alguna acción hipotecaria, y que conforme a la Cláusula única, la parte actora se comprometió a liquidar el adeudo que existía a cargo de “la parte vendedora” a favor del ***** “*****”, esto con el fin de liquidar en su oportunidad la hipoteca existente, respecto del inmueble afecto al presente juicio, mismo que quedó debidamente inmatriculado bajo la finca ***** , de este Municipio; Ahora bien, atendiendo el material probatorio aportado por la parte actora, se llega a la firme convicción que el derecho de la institución demandada para ejercer la acción hipotecaria en contra del ciudadano ***** , ya se encuentra prescrita, esto es así, en virtud de que, el derecho de cobro de la demandada, al actor, respecto de su obligación de pago que se pactó en el contrato base de la acción denominado **CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y CONSTITUCIÓN EN GARANTÍA HIPOTECARIA**, de fecha veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve, y que el ciudadano ***** se comprometió a liquidar el adeudo existente a cargo del ***** “*****”, por el gravamen que reporta a favor



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

de este último, dentro del instrumento número ***** ,
celebrado en fecha veintiséis de febrero de mil novecientos
noventa y nueve, ante el ***** , ya se encuentra
prescrito, toda vez, que si bien la parte actora argumentó
en su demandada, que el crédito que adquirió el ciudadano
***** , dejó de cubrir el pago correspondiente al mes de
marzo de dos mil catorce así como los posteriores, tanto de
capital como de intereses, aunado al hecho que, no obra
en autos constancia alguna donde haya sido requerido de
pago el accionante *****; por lo anterior, así como
tampoco contestó la demanda la persona moral
demandada, por lo que se declaró la rebeldía del mismo,
teniendosele por admitidos, salvo prueba en contrario, los
hechos de la demanda que dejó de contestar, no
acreditándose **que se haya renovado o requerido el
pago**, razón por la cual el accionante corroboró su dicho.
Ahora bien, bajo la premisa de que no hubieren efectuado
el pago total del crédito a la parte demandada, es entonces
a partir de que incumplió con el pago de las amortizaciones
o en su caso a partir de que debió de finiquitar el crédito,
cinco años posteriores a la firma del contrato ya
multicitado, para ejercitar la acción hipotecaria, por
incumplimiento de contrato de mutuo con interés y garantía
hipotecaria en primer lugar, base de la acción, por lo que a

partir de la fecha señalada en el contrato base de la acción, la demandada se encontraba en aptitud legal de demandar el vencimiento anticipado por contrato, lo que no aconteció, por lo que tomando en consideración que a la fecha en que se presentó la demanda la parte accionante, **que lo fue el treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno, ya habían transcurrido mas de siete años**, sin que la parte demandada hubiere ejercido su derecho de cobro, a través de la acción hipotecaria respectiva, por virtud de incumplimiento de pago contado a partir del mes de marzo del año dos mil catorce como lo menciona el accionante, **y por el solo transcurso del tiempo conforme a lo dispuesto por el artículo 1508 en concordancia con los diversos 2295 y 2335 fracción VII del Código Civil vigente en el Estado, el ejercicio de la acción de cobro, por parte de la demandada, se encuentra prescrita**; En tal virtud **se declara procedente** la acción de prescripción de la acción hipotecaria opuesta por el Ciudadano *********, en contra del ******* “*****”**, por los razonamientos legales antes expuestos, sirviendo de apoyo a lo anterior la siguiente tesis: “Novena Época. Registro: 188710. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Octubre de 2001.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Materia(s): Civil. Tesis: XIX.2o.34 C. Página: 1071.

ACCIÓN HIPOTECARIA. SU TÉRMINO PRESCRIPTIVO ES EL MISMO DEL DE LA ACCIÓN DERIVADA DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL QUE GARANTIZA (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2295 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS).

De la interpretación del artículo 2295 del Código Civil del Estado, que textualmente dispone: "La acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la obligación principal. El plazo se contará desde que puedan ejercerse los derechos que aquella obligación y esta acción confieren al acreedor.", se colige que la acción hipotecaria prescribe en un término igual al en que prescribe la acción relativa a la obligación principal que garantiza; de tal manera que no debe confundirse con el término de duración o vencimiento del contrato garantizado con la hipoteca, dado que el citado ordenamiento claramente establece que la acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que prescribe la acción derivada de la obligación principal, y el plazo inicia desde que se pueden ejercer los derechos que aquella obligación y acción confieren al acreedor. Por ello, si se reclama la ejecución de la hipoteca ante el incumplimiento de la obligación relativa al pago del adeudo, y en el contrato constan las obligaciones contraídas, las cuales

pueden derivar del otorgamiento de la apertura de un contrato de crédito con garantía hipotecaria, resulta obvio que para evidenciar si existe o no la prescripción de la acción hipotecaria debe estarse al mismo término de prescripción de la acción relativa a la obligación principal garantizada con la hipoteca, como punto de partida de dicho cómputo. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO. Amparo directo 768/2000. Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex Accival, S.A. de C.V. 31 de mayo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Olga Iliana Saldaña Durán. Secretario: Gerardo Marcelino Sánchez Chairez; aunado a lo anterior, obra la **CONFESION FICTA**, que se desprende del hecho de que la parte demandada no compareció a producir su contestación de demanda, lo que deviene en Confesional Tácita, es decir en una admisión de los hechos alegados por la actora en la demanda, además de que no obra desahogada prueba alguna de la parte demandada que desvirtúe los citados hechos o las pruebas ofrecidas por la demandante, por lo que se concede a esta Confesional, valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 268 y 393 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado; por lo que tomando en consideración que desde el **veintiséis de**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

marzo de dos mil catorce , a la fecha de que presentó la demanda la parte accionante, que lo fue el **treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno**, sin que la demandada hubiera ejercido su derecho de cobro, a través de la acción hipotecaria respectiva, ya que la prescripción se basa precisamente en que la obligación principal del pago de crédito, ya fue liquidado, o en su caso igualmente se encuentra prescrita **por el sólo transcurso del tiempo conforme a lo dispuesto por el artículo 1508 en concordancia con los diversos 2295 y 2335 fracción VII, del Código Civil vigente en el Estado, del Código Civil vigente en el Estado, el ejercicio de la acción de cobro, por parte de la demandada, se encuentra prescrita**; en tal virtud y del estudio del material probatorio aportado por la parte actora, y las consideraciones legales antes expuestas, **el Suscrito Juez procede a declarar procedente la acción de prescripción de la acción hipotecaria ejercitada por el Ciudadano *******, en contra del ***** “*****”; y se declara judicialmente la prescripción de la acción hipotecaria, y como consecuencia se ordena la cancelación y la extinción de la inscripción de la afectación de gravamen que reporta la casa marcada con el número ***** ubicada en la calle ***** , ***** , y que fue celebrada dentro del

CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y
CONSTITUCIÓN EN GARANTÍA HIPOTECARIA bajo el
Instrumento número *****, en fecha veintiséis de
febrero de mil novecientos noventa y nueve, ante el
*****, propiedad de la parte actora; por lo que una vez
que se declare ejecutoriada la presente resolución,
procédase en términos de lo dispuesto por el artículo 651
fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente en
el Estado, debiéndose girar atento oficio al Ciudadano
Director del ***** del Estado de Tamaulipas, con
residencia en esta ciudad, para que proceda a la
cancelación del gravamen antes descrito.- No pasa
desapercibido para este H. Tribunal, que existe una falta de
legitimación pasiva en el codemandado *****
pues de ninguna forma violentó derecho alguno del actor,
pues es ajeno a la constitución de la garantía hipotecaria;
por lo que ha lugar a absolverse de las prestaciones que
le fueron reclamadas en este juicio. Tratándose la presente
de una sentencia declarativa, y que las partes no
procedieron con temeridad o mala fé, con fundamento en lo
dispuesto por el artículo 131 fracción I, del Código de
Procedimientos Civiles vigente en el Estado, no se hace
especial condena en costas judiciales, por lo que cada una
de las partes reportará las que hubiere erogado con motivo



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

- **PRIMERO.**- Ha procedido el presente **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN DE ACCIÓN DE REQUERIMIENTO DE PAGO Y CANCELACIÓN DE HIPOTECA**, promovido por el Ciudadano *********, en contra del *********, mas no así en contra del *********, por las consideraciones legales aquí expuestas.- - - - -

- - - - - **SEGUNDO.**- La parte actora justificó su acción. La parte demandada, no se excepcionó.- En consecuencia:- -

- - - **TERCERO.**- Se declara judicialmente la prescripción de la acción hipotecaria, y como consecuencia se ordena la cancelación y extinción de la inscripción de la afectación que reporta la casa marcada con el número ********* ubicada en la calle *********, *********, y que fue celebrada dentro del **CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS Y CONSTITUCIÓN EN GARANTÍA HIPOTECARIA** bajo el Instrumento número *********, en fecha veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve, ante el *********, propiedad de la parte actora; por lo que una vez que se declare ejecutoriada la presente resolución,

procédase en términos de lo dispuesto por el artículo 651 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, debiéndose girar atento oficio al Ciudadano Director del ***** , con residencia en esta ciudad, para que proceda a la cancelación del gravamen antes descrito.- - - - - **CUARTO:-** Se absuelve al codemandado ***** , CON RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD, del cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas dentro del presente juicio, por las consideraciones expuestas en la parte considerativa de esta sentencia.- - - - -

- - - - - **QUINTO:-** Tratándose la presente de una sentencia declarativa, y que las partes no procedieron con temeridad o mala fé, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 131 fracción I, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, no se hace especial condena en costas judiciales, por lo que cada una de las partes reportará las que hubiere erogado con motivo de la tramitación del presente juicio.- - - - -

- - - - - **SEXTO:-** Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.-----

- - - **SÉPTIMO:- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- Así lo resolvió y firma **electrónicamente** el Ciudadano Licenciado *********, Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial en el Estado, actuando con la C. Licenciada *********, Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe.- DOY FE.-----

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

Lic. ***.**

C. Secretaria de Acuerdos.

Lic. ***.**

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

La Licenciada NELIA MARISOL RUIZ ORTIZ, Secretaria Proyectista, adscrita al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL TERCERO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 87 (ochenta y siete) dictada el (LUNES, 27 DE JUNIO DE 2022) por el JUEZ, constante de 17 (diecisiete) 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.