Sentencia número: 155/2022

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

Visto, para resolver el expediente 117/2022, 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 a mi favor.*
>
> *b) como consecuencia de lo anterior, se ordene la cancelación del contrato de hipoteca al operar la prescripción prevista en el artículo 1508 del Código Civil.*
>
> *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.*

SENTENCIAS

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 y responsable de esas oficinas; constando su filiación); en ese sentido al día siguiente, 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 declarándose la correspondiente rebeldía en virtud de no haber comparecido a producir contestación; no obstante el legal emplazamiento.

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 citar a las partes 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 personería de la parte actora, en virtud de actuar en su propio derecho; y, de ser titular del crédito, lo que se justifica con el instrumento base de la acción.

Cuarto.- En el presente Juicio Ordinario Civil sobre Cancelación de Inscripción de Hipoteca, por Prescripción Negativa, promovido por ********** en contra del **********; la parte actora reclama como prestación principal del presente asunto, la declaración judicial de que ha operado a

SENTENCIAS

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 trece de febrero del año dos mil catorce celebró contrato de crédito con garantía hipotecaria con el instituto demandado, respecto del bien materia de este juicio.

2.- Que con motivo de dicho contrato se le asignó el bien inmueble ubicado en ********** de esta ciudad.

3.- Que se pactó en dicho contrato como causal de rescisión o vencimiento anticipado la falta de pago del impuesto predial; afirmando que desde el primer bimestre correspondiente a enero -febrero dos mil catorce, es entonces a a partir del segundo bimestre de marzo a abril del dos mil catorce que inició el término para que operara la prescripción negativa; es decir fue de uno de marzo de dos mil catorce al ultimo día de febrero de dos mil diecinueve; y que han transcurrido los cinco años y que ha operado la prescripción negativa, ante la falta de pago del impuesto predial se actualizó la rescisión de contrato o vencimiento anticipado; y por ende la prescripción negativa.

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 del día veintiséis de mayo del año dos mil veintidós, fecha y hora ordenada por auto de fecha veintiuno de abril del año en curso, para el efecto de llevar a cabo la prueba confesional ofrecida por la actora a cargo de la demandad dentro del expediente 117/2022 relativo al juicio ordinario civil, que promueve **********, en contra del **********; doy cuenta que nos encontramos reunidos, conectados virtualmente la de la voz Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos de este juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil, de este Cuarto Distrito Judicial en el Estado con residencia en esta ciudad; también el titular de este juzgado el Licenciado Gastón Ruiz Saldaña; doy cuenta que para la diligencia del día de hoy, la parte demandada fue debidamente notificada como consta en autos en fecha veintidós de abril del año en curso, y que a este momento no ha habido persona alguna en este juzgado para el desahogo de esta diligencia; doy el uso de la voz al titular.*

Juez: En virtud de la cuenta dada, no obstante la inasistencia del absolvente, la misma se desahogara, para lo cual se precisa que se encuentra cerrado el pliego que se exhibió y el cual se apertura para ser

calificas las posiciones contenidas y con base a ello dar lectura a las mismas. Ha sido calificado.

Secretaria de Acuerdos: Doy cuenta que fueron calificadas las preguntas contenidas en el pliego de posiciones; para lo cual daré lectura integra y su calificación.

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

2.- Que su representada reconoce y admite que se pactó 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 predial desde el segundo bimestre del año 2014, correspondiente a los meses marzo-abril. LEGAL.

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

5.- Que su representada tiene conocimiento que se encuentra insoluto por falta de pago el impuesto predial correspondiente al año 2016. LEGAL.

6.- Que su representada tiene conocimiento que se encuentra insoluto por falta de pago el impuesto predial correspondiente al año 2017. LEGAL.

7.- Que su representada tiene conocimiento que se encuentra insoluto por falta de pago el impuesto predial correspondiente al año 2018. LEGAL.

8.- Que su representada tiene conocimiento que se encuentra insoluto por falta de pago el impuesto predial correspondiente al primer bimestre año 2019. LEGAL.

9.- Que su representada tiene conocimiento que se encuentra insoluto por falta de pago el impuesto predial correspondiente a partir del segundo bimestre del año 2014 al primer bimestre del año 2019. LEGAL.

10.- 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 segundo bimestre del año 2014 LEGAL.

11.- Que su representada omitió demandar la acción hipotecaria dentro del periodo que correspondió al primero de marzo de 2014 al último día de febrero de 2019. LEGAL

12.- Que su representada omitió demandar la acción hipotecaria dentro del plazo de 5 años posteriores a la fecha del incumplimiento de pago del predial que

SENTENCIAS

correspondió al segundo bimestre del año 2014 al primer bimestre del año 2019. LEGAL.

13.- Que su representada está de acuerdo en que ha operado el vencimiento anticipado del crédito objeto del presente juicio desde el mes de marzo del año 2014 LEGAL.

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

15.- Que su representada ha omitido a la fecha hacer efectiva la garantía hipotecaria que pesa sobre la propiedad de la suscrita. LEGAL.

16.- Que su representada tiene conocimiento que se dejó de pagar el impuesto predial desde el segundo bimestre el año 2014 que correspondió a los meses de marzo-abril. LEGAL.

17.- Que su representada tiene conocimiento que se dejo de pagar el impuesto predial de manera ininterrumpida desde el segundo bimestre del año 2014 al primer bimestre del año 2019 que correspondió a enero-febrero. LEGAL.

18.- Que su representada tiene conocimiento que 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.

Juez: Se declara confesa a la persona moral oficial demandada, de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales, con lo anterior se da por concluida la presente diligencia, instruyo a la secretaria de acuerdos a efecto de que proceda a cerrar la grabación y a levantar el acta correspondiente.

Secretaria de Acuerdos: Siendo las once horas con catorce minutos del día veintiséis de mayo del año dos mil veintidós, se cierra la grabación de audio y video y se levanta el acta correspondiente. DOY FE..."

Medio de prueba eficaz en virtud de la declaratoria de confesa fictamente de la parte demandada; toda vez que fue omiso a presentarse a absolver posiciones.

Por lo que se colige que se encuentra acreditada la acción; por ende las pretensiones del actor contenidas en su escrito inicial de demanda; ya que se obtuvo confesión por parte del apoderado de la moral, a cuyo cargo 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 el pago de las amortizaciones pendientes; por motivo del vencimiento anticipado; por ende la garantía hipotecaria.

Presuncional legal y humana consistente en presunción hecha por el juez en cuanto a aquello que le favorezca.

SENTENCIAS

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 demandada estuvo obligado a rendir la prueba que desvirtuara tales manifestaciones por la parte actora; sin que obre en autos prueba que desvirtúe las pretensiones del actor.

Instrumental de actuaciones consistentes en todo lo actuado, que le favorezca a las partes; y, que obra en autos.
Medio de prueba con valor eficaz en términos del artículo 325 fracción VIII; en cuanto a que cuyas actuaciones públicas y su 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.

Sexto.- Con base en el anterior medio probatorio, se precisa que la acción en estudio, resulta fundada.

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 ********** de fecha trece de febrero de dos mil catorce; que contiene contrato de crédito hipotecario a favor de **********; la que tiene pleno valor probatorio y que fuera ofrecida por la parte actora; 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 ********** de esta ciudad; con una superficie de 96.00 mts² y de construcción 94.65 mts²; con las siguientes medidas y colindancias: al Norte en 8.00 mts con **********; al Sur en 8.00 mts con lote 53; al Este

en 12.00 mts con lote 24; y al Oeste en 12.00 mts con lote 22; registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo la finca número ********** de esta ciudad; 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; 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 la diversa mencionada.

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 trascurrido 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 acción, 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 marzo de dos mil catorce al último de febrero del año dos mil diecinueve dejó de cubrir los pagos correspondientes al impuesto predial actualizándose la rescisión de contrato y/o vencimiento anticipado, obligaciones contendidas 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 se realizó el pago negado.

Ahora bien, se advierte que la parte actora funda su acción en la omisión de pago del impuesto predial por el trascurso del tiempo (periodo comprendido desde el uno de marzo de dos mil catorce al último de febrero del año dos mil diecinueve), y que para ello ofreció pruebas de su intención; ofreció la confesional por posiciones a cargo del represente 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.

Aunado al medio de prueba pretendido con la confesional a cargo del apoderado general de la moral demandada; por haberse declarado confeso de las posiciones calificadas de legales; de lo que se colige se encuentra confesión ficta a cargo del prenombrado en virtud de la a la

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

Además de lo anterior obra en autos la confesión ficta relativa al reconocimiento tácito por parte del instituto demandado al incurrir en rebeldía, debiéndose tener como ciertos los hechos sobre los cuales no generaron explicita controversia.

Prueba a la que se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo establecido por el articulo 268 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, toda vez que no se advierte la existencia de pruebas en contrario que desvirtúen las manifestaciones realizadas por la parte actora en su escrito de demanda, respecto de los hechos en los cuales hizo descansar sus pretensiones.

En efecto, señala que no ha pagado el impuesto predial; 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.

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; al incurrir en rebeldía, debiéndose tener como ciertos los hechos sobre los cuales no generaron explicita controversia.

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 C6digo 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 uno de marzo de dos mil catorce, 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

SENTENCIAS

> 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 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. 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 **********, ********** de esta ciudad. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la finca número ********** 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 es decir el que se aprecia en la escritura agregada a la demanda inicial y que tiene los siguientes datos de número de finca ********** de esta ciudad.

En ese sentido, al encontrase 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 **********.

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 **********, ********** de esta ciudad. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la finca número ********** 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 del gravamen que pesa sobre el bien ubicado en **********, ********** de esta ciudad. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la finca número ********** de esta ciudad., de este municipio de Matamoros, Tamaulipas.

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 117/2022. 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, 7 DE JULIO 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.

SENTENCIAS

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.