



SENTENCIA 185 (CIENTO OCHENTA Y CINCO).-

- - - Ciudad Reynosa, Tamaulipas, **veinticuatro de agosto de dos mil veintidós.-**

- - - **V I S T O S.-** para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número **0196/2022**, relativo al Juicio Sumario Civil sobre Prescripción Negativa y Cancelación de Hipoteca, promovido por *******, por sus propios derechos en contra del ***** (***)**, y;-

RESULTANDOS.

- - - **PRIMERO.-** Mediante escrito recibido en fecha **doce de mayo de dos mil veintidós**, compareció ante éste Juzgado *******, por sus propios derechos, promoviendo Juicio Sumario Civil sobre Prescripción Negativa y Cancelación de Hipoteca, en contra del ***** (***)**, de quien reclamó las siguientes prestaciones: "I.- La declaración judicial mediante la cual se determine que ha operado prescripción, por el simple transcurso del tiempo del derecho que le asiste al ***** (***)**, para ejercitar la acción real hipotecaria emanada del CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CREDITO CON CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA, entre otros, que según consta en la escritura pública inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas bajo la Sección Primera, número 35, legajo 2025, de fecha 22 de enero de 2008, y Sección Segunda, Número 80322, legajo 2030, de fecha 22 de enero de 2008, del municipio de Reynosa, Tamaulipas.- II.- La cancelación de la hipoteca a favor de la suscrita, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, bajo la sección segunda, número 80, legajo 2030, de fecha 22 de enero de 2008, del municipio de Reynosa, Tamaulipas.-III.- Declaración judicial mediante el cual se ordene al *******, la cancelación o baja de su sistema electrónico o registros, del número de crédito 2807257797 a nombre de la suscrita *******, derivado del contrato de hipoteca.- IV.- El pago de gastos y costas judiciales que se realicen por la tramitación del presente juicio.-"

- - - **SEGUNDO.**- En fecha **dieciséis de mayo de dos mil veintidós**, encontrándose la demanda ajustada a derecho, se le dio entrada y se ordenó su registro en el Libro de Gobierno respectivo, y con las copias simples allegadas, debidamente requisitadas, se ordenó se corriera traslado a la demandada en su domicilio señalado, emplazándola para que dentro del término de diez días ocurriera a éste juzgado a producir su contestación si a sus intereses conviniere.- Consta que en autos que el **veinticuatro de mayo del año en curso**, la Actuaría Adscrita a la Central de Actuarios de ésta Adscripción, notificó y emplazó a la parte demandada.-

- - - Por auto del **veinticuatro de junio de la presente anualidad**, se declaró la rebeldía de la parte demandada, en virtud de no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra y se le tuvo por admitidos los hechos de la demanda que dejó de contestar, salvo prueba en contrario; se fijó la litis y se abrió el juicio a prueba, por el término común a las partes de veinte días, divididos en dos períodos de diez días cada uno, el primero para ofrecer y el segundo para desahogar las pruebas que legalmente fueran admitidas, certificando el cómputo respectivo la Secretaria de Acuerdos de éste Juzgado sobre su inicio y conclusión.- Por último, mediante proveído del **diecinueve de agosto de dos mil veintidós**, se citó a las partes para oír sentencia, misma que se pronuncia al tenor de los siguientes: -

C O N S I D E R A N D O S.

- - - **PRIMERO.**- Éste Juzgado es competente para conocer y decidir en el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto en los artículos 101 y 102 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, los ordinales 109, 113, 115, 172, 182, 185, 192, 195 y demás relativos del Código Procedimientos Civiles



así como en los numerales 4°, 7° y 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, ambos ordenamientos vigentes en el Estado. -

- - - **SEGUNDO.**- Atendiendo lo anterior, tenemos que ***, compareció por sus propios derechos dentro del presente juicio, a demandar al *** (***), la prescripción negativa y cancelación de hipoteca, del contrato celebrado entre los mismos; por lo que en términos de lo que dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles, se procede a analizar las pruebas aportadas en el juicio.-

- - - A efecto de acreditar los elementos constitutivos de su acción la parte actora ofreció de su intención las siguientes pruebas:-

- - - **DOCUMENTALES.**- Consistentes en:

- - - 1.- Copia certificada por fedatario público de primer testimonio del Acta Número 11,625 (ONCE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO), Volumen CDLI (CUADRINGENTESIMO QUINCUGESIMO PRIMERO), de fecha 20 de septiembre de 2007, que contiene Contrato de Compraventa otorgado por la empresa ***, representada por su apoderada ***, como parte vendedora y por otra parte compareció ***, como compradora; así mismo celebraron un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, suscrito por el *** (***), representado por el licenciado ***, en su carácter de Acreedor, contratos que se celebraron ante la fe del LIC. ***, Adscrito en funciones a la Notaría Público Número 43, con ejercicio legal en ciudad Reynosa, Tamaulipas; cuyo gravamen hipotecario por la cantidad de 142.2146 VSMM se encuentra inscrito a favor del ***, en el *** (hoy *** dependiente ***), en la Sección Segunda, Número 80, legajo 2030, de fecha 22 de enero de 2008, municipio de Reynosa, Tamaulipas.- Probanza a la que se le concede pleno

valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que con la misma se acredita que la parte actora celebró con el *** (***) , en fecha 20 de septiembre de 2007, un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria y la existencia de un gravamen a favor de dicho instituto, respecto al bien inmueble afecto al presente expediente.-

- - - 2.- Impresión de constancia de semanas cotizadas en el IMSS, de fecha 08 de febrero de 2022, a nombre de la empleada ***, en donde se hace constar que su fecha de aja laboral lo fue el 16 de enero de 2017.-

Documental a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en los artículos 324, 325, 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles, al no haber sido impugnada por la contraparte.-

- - - **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.**- Consistente en todo lo actuado dentro del presente expediente, en cuanto beneficie a sus interereres. Probanza a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles, empero se encuentra a las resultas de que enlazado con las restantes pruebas sea aplicable en el juicio.-

- - - Por otra parte, la demandada ***, (***) , no ofreció medios probatorios de su intención.-

- - - **TERCERO.**- Se procede a analizar los elementos que comprenden la acción ejercitada por la actora, y así tenemos que de acuerdo al material probatorio antes valorado y de conformidad con lo que dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles, que refiere que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo sus excepciones, por lo que se



procede al análisis de la Prescripción Negativa de Cobro de Crédito y Cancelación de Hipoteca, que reclama la parte accionante al *** (***).-

- - - Al efecto tenemos que el Código Civil, en sus artículos 2295, 2314, 2335 establecen: “La acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la obligación principal...” La hipoteca necesaria durará el mismo tiempo que la obligación que con ella se garantiza.” “La hipoteca se extingue debiendo declararse judicialmente su cancelación, a petición de parte interesada en los siguientes casos: I... II.- Cuando se extinga la obligación que sirvió de garantía, salvo los casos de hipoteca de propietario;” Así mismo los artículos 124, 126 fracción II y 128 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio preveen lo siguiente: “Las inscripciones y anotaciones se cancelarán mediante la presentación de solicitud, acompañada del documento en que conste la extinción del derecho registrado, sea por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona, por confusión, por consentimiento de las partes, por declaración judicial o por disposición de la ley...” “ Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total cuando: II.- Se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado...” “Cancelado un asiento se presume extinguido el derecho al que el mismo se refiere.”.-

- - - Ahora bien, de las argumentaciones vertidas por la parte actora, se desprende que solicita la Prescripción de la hipoteca que obra en el inmueble de su propiedad, por virtud de la celebración del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, mismo que fue consignado en el Acta Número 11,625 (ONCE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO), Volumen CDLI (CUADRINGENTESIMO QUINCAGESIMO PRIMERO), de fecha 20 de septiembre de 2007, en atención a que ha transcurrido el tiempo de la prescripción a su favor, pues a la fecha han pasado más de cinco años desde que la accionante refiere haber dejado de cumplir con su obligación de pago a

su cargo, que lo fue desde que causó baja de su empleo, que lo fue el dieciséis de enero de dos mil diecisiete, sin que al ahora accionante, le hubiesen exigido el pago del crédito. Por lo que ante dichas circunstancias, se encuentra plenamente facultado para reclamar la cancelación del mismo al haber transcurrido en perjuicio del *** (***), el término concedido para reclamar el pago de la obligación principal, luego entonces, cualquier derecho se ha extinguido sobre el mismo.-

- - - De acuerdo al material transcrito con antelación y de los argumentos vertidos por la actora se deduce que los elementos a probar son: a).- La existencia del crédito cuya cancelación se reclama y b).- Que haya trascurrido el término que indica la ley para extinguir la obligación que recae en el mismo.-

- - - Y para tales efectos exhibió Copia certificada por fedatario público de primer testimonio del Acta Número 11,625 (ONCE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO), Volumen CDLI (CUADRINGENTESIMO QUINCUGESIMO PRIMERO), de fecha 20 de septiembre de 2007, que contiene Contrato de Compraventa otorgado por la empresa ***, como parte vendedora y por otra parte ***, como compradora; así como también un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, suscrito por el *** (***), en su carácter de Acreedor y *** como deudor, contratos que se celebraron ante la fe del LIC. ***, Adscrito en Funciones a la Notaría Pública Número 43, con ejercicio legal en ciudad Reynosa, Tamaulipas, documental a la cual se le concedió pleno valor probatorio; acreditándose así, la existencia del crédito cuya cancelación reclama, pues con éste queda de manifiesto que la demandada le otorgó un crédito, cuyo monto equivale a 142.2146 veces el



salario mínimo mensual, y a su vez el actor garantizó el pago del mismo mediante la hipoteca de una casa con superficie de 102.00 metros cuadrados, ubicada en la calle Flor de Mirasoles número 106, Lote 4, Manzana 94, del Fraccionamiento San Valentin, de ciudad Reynosa, Tamaulipas, inmueble que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE.- En 6.00 seis metros lineales con calle Flor de Mirasoles; AL SUR.- En 6.00 seis metros lineales con Lote 23; AL ORIENTE.- En 17.00 diecisiete metros lineales con Lote 05 y AL PONIENTE.- En 17.00 diecisiete metros lineales con Lote 03; contando con clave catastral 31-01-27-230-004; predio que es propiedad de la accionante ***, cuyo gravamen hipotecario por la cantidad de 142.2146 VSMM se encuentra inscrito a favor del ***, en el *** (hoy *** dependiente ***), en la Sección Segunda, Número 80, legajo 2030, de fecha 22 de enero de 2008, municipio de Reynosa, Tamaulipas, razón por la cual se acredita plenamente el primero de los elementos.-

- - - Por cuanto hace al segundo de los elementos, es decir, si se actualiza o no la prescripción de la obligación principal garantizada con la hipoteca, por el mero transcurso del tiempo, de conformidad con lo que dispone el artículo 1508 del Código Civil vigente en el Estado, el cual regula la prescripción de las obligaciones, la parte demandada únicamente tenía el lapso de cinco años contados desde que la obligación pudo exigirse, para reclamar la misma, tomando en cuenta lo manifestado por el accionante en su escrito de demanda inicial, que ha incumplido con su obligación de pago a su cargo, desde la fecha que causó baja de su empleo, que lo fue el **dieciséis de enero de dos mil diecisiete**, sin que al ahora accionante, le hubiesen exigido el pago del crédito, por lo que al cuantificar el tiempo que ha

transcurrido desde la fecha última invocada hasta la fecha de interposición del presente juicio que lo fue el día doce de mayo de dos mil veintidós, ha transcurrido el término de 5-cinco años, 03-tres meses y 26-veintiséis días, sin que la ahora parte demandada haya reclamado el pago de lo adeudado por la vía legal o en forma extrajudicial, puesto que fue declarado en rebeldía, al no dar contestación a la demanda instaurada en su contra, ni ofreció medios de convicción que desvirtuara el dicho de la parte actora, incumpliendo con ello los extremos del artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles; por lo que en el presente caso si se actualiza la extinción del derecho inscrito en el gravamen que solicita su cancelación la accionante, al haber operado la prescripción de la obligación principal garantizada con la hipoteca por el mero transcurso del tiempo, al no haberse ejercitado en contra de la deudora acción alguna para reclamar el cumplimiento del mismo, lo anterior es así, toda vez que no existe prueba que acredite lo contrario, ya que resulta de explorado derecho que el término de la prescripción empieza a computarse una vez que se incumpla en la obligación y no a partir de haberla adquirido, por lo que el derecho de la demandada para reclamar el pago del mismo se encuentra por demás prescrito y por ende, el de exigir la garantía otorgada a su favor, toda vez que de acuerdo a lo que dispone el artículo 2270 del Código Civil vigente en el Estado la existencia, validez y duración de la hipoteca depende de la existencia, validez y duración de la obligación principal, luego entonces, la demandada en estricto acato a lo ordenado en el artículo 1508 del citado ordenamiento legal solamente gozaba de cinco años para exigir el pago del crédito que le otorgó a la actora y al no realizarlo en dicho término es por lo que se deduce que también prescribió en el mismo



plazo y en su perjuicio su derecho de reclamar la garantía hipotecaria.-
Teniendo senda aplicación a lo anteriormente expuesto y fundado, la tesis jurisprudencial que se transcribe a continuación: “...Novena Época. Núm. de Registro: 178668. Instancia: Primera Sala Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005 Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 18/2005 Página: 501.- **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 ANTICIPADO DEL PLAZO ORIGINALMENTE PACTADO EN EL MISMO (LEGISLACIONES FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO).** El Código Civil Federal y el Código Civil del Estado de Jalisco coinciden en señalar que la prescripción de la acción hipotecaria comienza a computarse una vez que la obligación principal se hace exigible. Además, ambas legislaciones establecen que la exigibilidad de una obligación de pago acontece desde el momento en que su pago no puede rehusarse conforme a derecho, lo cual sucede desde el vencimiento de la obligación, porque en tanto no se produzca dicho vencimiento, el deudor se puede rehusar al cumplimiento conforme a derecho. Por tanto, esta clase de obligaciones es exigible desde el momento en que se incumple con ellas, incluso cuando se otorga al acreedor el derecho para declarar el vencimiento anticipado del plazo originalmente pactado en el contrato por incumplimiento del deudor, ya que lo que determina la exigibilidad de la obligación es el incumplimiento y no ese vencimiento anticipado. Por lo anterior, el plazo para que opere la prescripción de la acción hipotecaria debe computarse desde el momento en que se incumple con la obligación del contrato principal, y no cuando el plazo originalmente pactado en éste se termina o vence anticipadamente, ya que considerar lo contrario contravendría el principio de seguridad que inspira al sistema jurídico mexicano, porque se estaría facultando al acreedor para determinar desde cuándo comienza el cómputo del plazo de la prescripción, cuestión que al ser de orden público, no puede quedar al arbitrio de los contratantes.- Contradicción de tesis 121/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados en Materia Civil, Quinto del Tercer Circuito y Séptimo del Primer Circuito. 26 de enero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz.

Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.- Tesis de jurisprudencia 18/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dieciséis de febrero de dos mil cinco.”-

- - - **CUARTO.**- En consecuencia, se declara procedente el presente Juicio Sumario Civil sobre Prescripción Negativa y Cancelación de Hipoteca, promovido por ***, por sus propios derechos en contra del *** (***), toda vez que la parte actora justificó los elementos constitutivos de su acción y la demandada fue declarada en rebeldía, por ende: -

- - - Se declara la extinción de los derechos que tiene el *** (***), en relación al Crédito número 2807257797, otorgado a ***, que a su favor se encuentra inscrito, por el monto equivalente a 142.2146 veces el salario mínimo mensual y sobre el inmueble identificado como casa con superficie de 102.00 metros cuadrados, ubicada en la calle Flor de Mirasoles número 106, Lote 4, Manzana 94, del Fraccionamiento San Valentin, de ciudad Reynosa, Tamaulipas, inmueble que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE.- En 6.00 seis metros lineales con calle Flor de Mirasoles; AL SUR.- En 6.00 seis metros lineales con Lote 23; AL ORIENTE.- En 17.00 diecisiete metros lineales con Lote 05 y AL PONIENTE.- En 17.00 diecisiete metros lineales con Lote 03; contando con clave catastral 31-01-27-230-004; predio que es propiedad de la accionante ***, cuyo gravamen hipotecario por la cantidad de 142.2146 VSMM se encuentra inscrito a favor del ***, en el *** (hoy *** dependiente ***), en la Sección Segunda, Número 80, legajo 2030, de fecha 22 de enero de 2008, municipio de Reynosa, Tamaulipas.-

- - - Una vez que la presente sentencia cause firmeza, gírese atento oficio al DIRECTOR ***, con residencia en ésta Ciudad, a efecto de que proceda a la



cancelación del referido asiento existente en el inmueble propiedad de la parte actora en términos de lo dispuesto en el artículo 126 fracción II de la Ley del ***. -

- - - De igual forma, una vez que cause estado el presente expediente, gírese atento oficio al *** (***) , para que proceda a dar de baja o cancele en su sistema electrónico o de registro, el crédito número 2807257797, otorgado a ***, por el monto equivalente a 142.2146 veces el salario mínimo mensual, derivado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, de fecha 20 de septiembre de 2007.-

- - - Por otra parte, por haber sido adverso el presente fallo, se condena a la demandada al pago de los gastos y costas que la actora haya erogado con la tramitación del presente juicio conforme al artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles, mismos que serán regulables en la vía incidental.-

- - - Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en lo dispuesto en los artículos 105, 112, 113, 115, 118, 470, 471 y demás del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es de resolverse y se resuelve:-

- - - **PRIMERO.**- Se declara procedente el presente Juicio Sumario Civil sobre Prescripción Negativa y Cancelación de Hipoteca, promovido por ***, por sus propios derechos, en contra del *** (***) .-

- - - **SEGUNDO.**- Se declara la extinción de los derechos que tiene el *** (***) , en relación al Crédito número 2807257797, otorgado a ***, que a su favor se encuentra inscrito, por el monto equivalente a 142.2146 veces el salario mínimo mensual, sobre el inmueble propiedad del actor, cuya ubicación, descripción y datos de registro se encuentran precisados en el último considerando de ésta sentencia.-

- - - **TERCERO.**- En su momento procesal oportuno, gírese atento oficio al DIRECTOR DEL ***, con residencia en ésta Ciudad, a efecto de que proceda a la cancelación del referido asiento existente en el inmueble propiedad de la parte actora.-

- - - **CUARTO.**- Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, gírese atento oficio al *** (***), para que proceda a dar de baja o cancele en su sistema electrónico o de registro, el crédito número 2807257797, otorgado a ***, por el monto equivalente a 142.2146 veces el salario mínimo mensual, derivado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, de fecha 20 de septiembre de 2007.-

- - - **QUINTO.**- Se condena a la demandada al pago de los gastos y costas que la actora haya erogado con motivo de la tramitación del presente juicio, las cuales serán regulables vía incidental.-

- - - Se precisa que la presente sentencia solo es firmada electrónicamente, 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 Secretaría Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte.-

- - - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- Así lo resolvió y firma la Jueza Tercera de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con Secretaria de Acuerdos, que autoriza y da fe.-**DOY FE.**-

LIC. MARIA DEL ROSARIO JUDITH CORTÉS MONTAÑO
JUEZA

LIC. SANJUANA LÓPEZ VARGAS
SECRETARIA DE ACUERDOS



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

13

- - - Enseguida se publicó en lista del día.-CONSTE.-

L'MCM/L'SLV/L'NABM

El Licenciado(a) NORMA ADRIANA BLANCO MOLINA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO TERCERO CIVIL DEL QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (185) dictada el (MIÉRCOLES, 24 DE AGOSTO DE 2022) por el JUEZ, constante de (13) 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.