



Sentencia número: 10/2023

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas, a nueve de enero de dos mil veintitrés.

Visto, para resolver el expediente 310/2022, relativo al juicio ordinario civil sobre Cancelación de Hipoteca por Prescripción, promovido por \*\*\*\*\* , en contra del \*\*\*\*\*; y,

### Resultando

**Primero.- Prestaciones.** 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 lo siguiente:

[...] a).- Declaración judicial que a operado la prescripción negativa del crédito hipotecario.

b).- Como consecuencia de lo anterior se ordene la cancelación del contrato de hipoteca al operarla prescripción prevista en el artículo 1508 del Código de Civil de Estado.

c).- Se ordene la cancelación de la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad del contrato de hipoteca ante la prescripción negativa operada.

d).- EL pago de los gastos y costas.

e).- Se ordene la demandado emita hoja de suspensión de la retención del porcentaje correspondiente del salario en lo subsecuente.

f).- El pago de la cantidad que resulte por concepto de la devolución de las amortizaciones realizadas a a favor de la demandada con motivo del descuento de mi salario, las que serán regulables en la vía incidental y en ejecución de sentencia.

g).- El pago de los intereses legales que se hayan generado por las aportaciones descontadas de mi salario desde el momento que se realizaron y hasta la devolución de las mismas.

h).- Expida la constancia de no adeudo en virtud de la cancelación de la hipoteca por prescripción. (Escrito inicial de demanda)

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.- Radicación.** 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 emplazada, produjera contestación conforme a lo que a sus derechos conviniera.

**Tercero.- Emplazamiento.** En la constancia de emplazamiento, se hizo constar la diligencia que se practicó para emplazar a la moral demandada, en el domicilio indicado por el actor; de la cual se desprende que fueron cumplidos los requisitos legales para ello, firmando en el acta correspondiente a dicha diligencia los que en ellas intervinieron y así quisieron hacerlo.

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

**Quinto.- Periodo Probatorio.** 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.- Preparación para sentencia.** Sin alegatos, se ordenó citar para oír sentencia, la cual se emite en los términos siguientes:

### **Considerando**



**Primero. Legislación aplicable.** 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. Vía.** La vía ordinaria en que se siguió este procedimiento, es el adecuado 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.- Legitimación de las partes.** La legitimación activa de \*\*\*\*\* se encuentra acreditada en virtud de ser a cuyo favor se encuentra la titularidad del bien materia del presente juicio.

Por último, también se encuentra acreditada la personalidad de quien comparece a nombre de la parte demandada; lo que se justifica con Poder General para Pleitos y Cobranzas, cual tiene valor probatorio en términos de los artículos 325 y 397 del código procesal civil del estado.

**Cuarto.-Litis.** En el presente Juicio Ordinario Civil sobre Cancelación de Inscripción de Hipoteca, por Prescripción Negativa, promovido por \*\*\*\*\*; la parte actora reclama como prestación principal del presente asunto, la declaración judicial de que ha operado a su favor la prescripción negativa respecto del crédito hipotecario que refiere en su demanda y su cancelación ante el Instituto Registral y Catastral de esta ciudad; lo anterior, basado en los hechos que enseguida se enuncian:

1.- Que en fecha catorce de junio de mil novecientos noventa y tres, celebró contrato de crédito con garantía hipotecaria con la moral demandada, respecto del bien detallado en las prestaciones.

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

3.- Que se pactó en dicho contrato como causales de rescisión o vencimiento anticipado; que al impago de los servicios; en lo que al caso interesa, la falta de pago del impuesto predial que para tal efecto se tiene registrado; afirmando que el segundo bimestre correspondiente a enero-febrero de 2000, no se ha cubierto el pago de tal impuesto, es decir que el periodo de prescripción abarcó desde el primero de enero de dos mil, al último día del mes de diciembre de dos mil cuatro, y que han transcurrido cinco años, para que operara la prescripción negativa ante la falta de pago de dicho impuesto y que ante la falta de pago de dicho servicio se actualizó la rescisión de contrato o vencimiento anticipado.

Bajo esa perspectiva de la parte actora; y una vez notificada de lo anterior la demandada, por conducto de su Apoderado General para Pleitos y Cobranzas, en esencia contestó los puntos y que a continuación se detalla:

En cuanto a las prestaciones dijo que son totalmente improcedentes las contenidas en los incisos a,b, d, d, e, f, g y h promovidas por la actora \*\*\*\*\* , y que se contestan de manera conjunta debida a la íntima relación que guardan entre sí; y que para el caso en concreto dijo que de ninguna manera se actualiza la prescripción negativa de la obligación principal, ni de la cancelación de la hipoteca, como erróneamente lo pretende el actor, por lo que tampoco es procedente que se cancele el gravamen, ni mucho menos que se devuelva ningún monto, ya que el actor parece confundir la acción de prescripción con la rescisión de contrato, aunado a que dice que el actor es quien ha incumplido con el contrato celebrado entre las partes, por lo que agrega que de ninguna manera es procedente devolverle ninguna cantidad, y que por el contrario, es el actor quien tendrá las consecuencias legales de dicho incumplimiento, como lo es la rescisión de contrato de otorgamiento de crédito y por lo tanto cubrir el adeudo que tiene con infonavit, dada la mora en que ha



incurrido, como lo reconoce el propio actor aunque no de la fecha que lo refiere de manera unilateral y falsa; agregó.

Por cuanto hace a los hechos dijo en síntesis y ese orden se asienta lo siguiente:

1.- Que es cierto que celebraron contrato de crédito con garantía hipotecaria y que se obligaron a los términos y condiciones.

2.- Que es cierto que, por ello no será materia de la litis.

3.- Que es improcedente de inoperante, ya que la cláusula de rescisión consiste en [...] sí el trabajador no pagó dos bimestres consecutivos el impuesto predial o los derechos por servicio de agua de la vivienda materia de esta operación, o no pagó cualquier otro adeudo fiscal a cargo del inmueble, obligándose a exhibir los comprobantes de pago cuando se los requiera el infonavit. (cláusula sexta), toda vez que no acredita los elementos marcados en los numerales 247 y 273 de la Ley adjetiva Civil del Estado, se transcriben:

[...] ARTÍCULO 247.- El escrito de demanda mencionará:

III.- Los hechos en que el actor funde su petición, narrándolos sucintamente, con claridad y precisión; de tal manera que el demandado pueda producir su contestación y defensa; (artículo 247 Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas).

[..] ARTÍCULO 273.- El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquéllos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos (artículo 247 Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas).

Continúa expresando que, la actora omite datos relevantes para determinar si realmente se encuentra en el supuesto contenido en el inciso 6 de la cláusula octava del contrato de crédito, -pues no menciona desde cuando es que la actora ha incumplido con el pago del impuesto predial y servicios de agua de la finca adquirida mediante el crédito otorgado, ya que dice que la actora sólo se limita a decir que dejó de pagar más de dos bimestres consecutivos de impuesto predial respecto del inmueble a que hace referencia en el escrito de demanda, por ello dice que no se puede inferir de la narrativa de hechos qué bimestres dejó de pagar; y que pensar lo contrario sería suplir a la actora la deficiencia de su demanda y tener por cierta una situación que desconoce la parte demandada, siendo imprecisa su demanda, toda vez que no acompaña documental alguna en la que se haga referencia a las fechas de inicio del término para que operara la prescripción negativa, sólo menciona que abarcó de enero de dos mil a diciembre de dos mil cuatro, y como se aprecia no han pasado cinco años, por su propio razonamiento que cita, sin tener una probanza para ello.

Por otra parte, expresa que al haber cumplido parcialmente con su obligación, con posterioridad a las fechas que refiere en su demandada para que se marque el inicio del plazo de la prescripción (cinco años), implica necesariamente el reconocimiento de que la obligación subsiste, por ello dice que no existe presunción legal y humana derivada de las constancias de autos, que se haga valer a su favor, y que debe de declararse improcedente, haciendo referencia al artículo 1516 del Código Civil del Estado de Tamaulipas que dice lo siguiente:

[...] ARTÍCULO 1516.- La prescripción se interrumpe:

I.- Por la presentación de la demanda o por cualquier género de requerimiento o de interpelación hecha al deudor. Se considerará la prescripción como no interrumpida si el actor desistiese del requerimiento, de la interpelación o de la demanda, o fuese ésta desestimada; y

II.- Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito o



tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

Empezará a contarse el nuevo término de la prescripción, en caso de reconocimiento de las obligaciones, desde el día en que se haga; si se renueva el documento, desde la fecha del nuevo título, y si se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde el vencimiento del nuevo plazo o prórroga (*Civil para el Estado de Tamaulipas Pág. 146*).

Respecto al punto cuatro, dijo que la devolución de todas y cada una de las amortizaciones que cita la actora, de ninguna manera son procedentes; sino que el actor es quién tendrá que asumir las consecuencias de la rescisión de contrato y por lo tanto cubrir el adeudo que tiene con el INFONAVIT, dada la mora en que ha incurrido y que reconoce la propia actora.

Por último. hizo referencia el demandada en su escrito de contestación de demanda a las excepciones que desea oponer, las siguientes:

a) excepción de litispendencia; b) la derivada de los artículos 1516, fracción II y 1520 del Código Civil del Estado de Tamaulipas; c) falta de acción y de derecho para demandar la cancelación de hipoteca; d) improcedencia de la vía. Las que serán abordadas en el momento oportuno, dentro de la presente resolución.

**Quinto. Material Probatorio.** 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 de la moral demandada, la que fue desahogada por conducto de su representante legal; cuyo desahogo se inserta a continuación:

[...] Secretaria de acuerdos: Siendo las once horas con treinta minutos del día siete (07) de noviembre del año dos mil veintidós fecha y hora ordenada en auto de fecha veintiuno de octubre del año en curso, para el efecto de llevar acabo el desahogo de la PRUEBA CONFESIONAL ofrecida por la parte actora a cargo de la parte demandada, esta diligencia se deriva del expediente 310/2022 relativo al Juicio Ordinario Civil que promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , nos encontramos reunidos virtualmente la de la voz Claudia Patricia Escobedo Jaime secretaria de acuerdos del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial con residencia en H. Matamoros, Tamaulipas, también conectado virtualmente el titular de este juzgado el Licenciado Gastón Ruiz Saldaña, para el desahogo de esta diligencia la parte demandada fue notificada mediante notificación personal electrónica el día veintiocho de octubre del año en curso sin que a la fecha haya comparecido a las instalación de este juzgado para el desahogo de la prueba en cuestión , con lo anterior doy uso de la voz al titular de este juzgado, es cuanto.

Juez: Programado para esta fecha no obstante a la inasistencia de la parte demandada, esto en virtud según la cuenta dada a sido legalmente notificada de la fecha y hora designada para el desahogo de la confesional a su cargo, por ende todo caso procederá a ser efectivo el apercibimiento correspondiente, el desahogo de la prueba referido se hará con base en el pliego de posiciones exhibido por la parte oferente de la prueba (muestra sobre) que este que contiene este sobre, sobre que esta cerrado y que en este momento abriré para calificar las posiciones, me tomare un momento para calificarlas. Han sido calificadas las posiciones le pido a la secretaria que acuda por el expediente para con base en el mismo desahogar la prueba.

Secretaria de acuerdos: Iniciare con las posiciones debidamente calificadas por el titular de este juzgado.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

- 1.- Que su representada \*\*\*\*\* celebró contrato de crédito con garantía hipotecaria con la suscrita. LEGAL
- 2.- Que su representada reconoce y admite que se pactó que en caso de incumplimiento del pago del impuesto predial operaría la rescisión del contrato de hipoteca ante el vencimiento anticipado. LEGAL
- 3.- Que su representada tiene conocimiento que se encuentra insoluto el pago del impuesto del predial desde el primer bimestre del año 2000, correspondiente a los meses de enero-febrero. LEGAL
- 4.- Que su representada tiene conocimiento que se encuentra insoluto por falta de pago el impuesto predial correspondiente del primer bimestre del año 2000 al sexto bimestre de 2004. LEGAL
- 5.- Que su representada tiene conocimiento que se encuentra insoluto por falta de pago el impuesto predial correspondiente al año 2000. LEGAL
- 6.- Que su representada tiene conocimiento que se encuentra insoluto por falta de pago el impuesto predial correspondiente al año 2001. LEGAL
- 7.- Que su representada tiene conocimiento que se encuentra insoluto por falta de pago el impuesto predial correspondiente al año 2002. LEGAL
- 8.- Que su representada tiene conocimiento que se encuentra insoluto por falta de pago el impuesto predial correspondiente al año 2003. LEGAL
- 9.- Que su representada tiene conocimiento que se encuentra insoluto por falta de pago el impuesto predial correspondiente al año 2004. LEGAL
- 10.- Que su representada tuvo el plazo de 5 años para demandarme el vencimiento anticipado del contrato de

crédito hipotecario a partir del primer bimestre del año 2000.  
LEGAL

11.- Que su representada omitió demandar la acción hipotecaria dentro del periodo que correspondió al PRIMERO DE enero de 2000 al último día de diciembre de 2004. 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 correspondió del primer bimestre del año 2000 al sexto bimestre del año 2004. LEGAL

13.- Que su representada está de acuerdo en que ha operado el vencimiento anticipado del crédito objeto del presente juicio desde mes de enero del año 2000. LEGAL

14.- Que a la fecha de presentación de la demanda su representada ha omitido presentar la demanda hipotecaria en contra de la suscrita. 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 primer bimestre del año 2000 que correspondió a los meses de enero-febrero. LEGAL

17.- Que su representada tiene conocimiento que se dejó de pagar el impuesto predial de manera ininterrumpida desde el primer bimestre del año 2000 al sexto bimestre del año 2004 que correspondió a noviembre-diciembre. LEGAL

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



Secretaria de acuerdos: Señoría pues el total de las posiciones que obran en el pliego. Es cuanto.

Juez: Gracias Licenciada, en este acto se declara confesa la persona moral absolvente en todas y cada unas de las posiciones que fueron calificadas de legales, con lo anterior se da por concluida la presente diligencia por ende instruyo a la Secretaria de acuerdos a cerrar la grabación y levantar el acta correspondiente.

**Secretaria de Acuerdos:** Siendo las once horas con cuarenta y tres minutos del día siete de noviembre del año en curso, se cierra la grabación de audio y video y se levanta el acta correspondiente, doy fe (prueba confesional exp 310/2022).

2).- Presuncional legal y humana consistente en todas las deducciones lógicas realizadas por el que juzga y que, le favorezca a los intereses del promovente.

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 actor.

3.- Instrumental de actuaciones consistente en todo lo que le favorezca a los intereses del promovente.

Medio de prueba con valor eficaz en términos del artículo 325 fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles; 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.

Material probatorio de la parte demandada.

1).- Documental pública consistente en copia certificada de la escritura número XIII-33766-I, celebrado entre las partes; se valora

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

2).- Actuaciones consistente en todos lo que conforma el expediente que traigan certeza a este juzgador para la emisión del fallo.

Medio de prueba con valor eficaz en términos del artículo 325 fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles; 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.

3).- Presuncional legal y humana consistente en todo lo que le favorezca a la parte oferente.

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 actor.

**Sexto.- Estudio de la acción.** Abordado el estudio de las probanzas ofrecidas, admitidas y desahogadas por este tribunal, es de decirse que la acción de estudio resulta infundada; lo anterior ya que, la parte demandada basó su acción en el impago del impuesto predial; y, si bien es cierto que tal causa es una de las que se considera el el contrato base de la acción, cierto también resulta infundada, es decir que no es posible que se declare fundada la acción toda vez que la basa en un incumplimiento de una prestación accesoria, argumentando que la causal invocada y motivo de vencimiento anticipado, se refiere al incumplimiento de una obligación accesoria, como lo es el impago del impuesto predial; y, no a la obligación



principal que es el pago de las amortizaciones del crédito otorgado; por ende se afirma, que no le compete al actor alegarla; sino que es potestad del acreedor determinar que por tal motivo se reclame el vencimiento anticipado del crédito, que por tal incumplimiento se dé por vencido anticipadamente el plazo para hacer efectiva la obligación principal; al respecto debe de decirse también que la Suprema Corte de Nación cuando ha declarado que la prescripción de la acción hipotecaria, cuando haya que operar el plazo, debe computarse a partir de que se incumple con la obligación principal del contrato; empezando a computarse una vez que la obligación de hace exigible; siendo potestad del acreedor que el incumplimiento dé una obligación accesoria se de por vencido anticipadamente en contrato; luego y, no obstante de que el acreedor pueda o no dar por vencido anticipadamente el contrato, sin que así lo hiciera, no por eso se actualiza el abandono de su derecho toda vez que el lapso sigue corriendo par efecto de la obligación principal, pues debe de entenderse que el acreedor al no exigir el pago por el incumplimiento del accesorio, dentro del plazo y al no darlo por vencido anticipadamente, ello no indica que abandone su derecho; sino que en todo caso lo hace con la intención de que el deudor continúe disfrutando del tiempo en que su beneficio se fijó.

En ese sentido debe de precisarse que es un hecho notorio para este juzgador que la actora; al margen de si cumplió o no con la obligación accesoria de pagos del impuesto predial; ha estado cumpliendo con el pago de la obligación principal, es decir con el pago de las amortizaciones del crédito otorgado; por ende, con base en el crédito a que se alude en el párrafo anterior; y que, en enguida se transcribirá, la acción resulta infundada.

Abundando y a lo anterior y robusteciendo el criterio de este juzgador, es importante precisar que, aún y cuando la parte demandada ha dicho en sus excepciones que opone la excepción de litispendencia, debe de decirse que sin ánimo de juzgar la misma; y sin entrar al estudio de ella, la misma es inoperante; lo anterior en virtud de que, una vez hecho la correspondiente inspección al respecto, se advierte que el expediente que refiere como es el

231/2020 radicado ante este tribunal en fecha dieciocho de agosto de dos mil veinte, promovido por la \*\*\*\*\* en contra de la moral el \*\*\*\*\*; se desprende que el mismo cuenta con sentencia de fecha siete de abril de dos mil veinte, la que fuera revocada en fecha treinta de junio de dos mil veintidós, por la Magistrada Presidenta la Licenciada \*\*\*\*\* , dentro del procedimiento relativo al Toca 233/2022; tal revocación fue en mérito de la apelación interpuesta por la parte demandada en tal juicio y, hoy demandado en diverso expediente (310/2022); en donde resultó que la parte actora aún y cuando dijo que estaba prescrita la acción, tal manifestación no fue probada al haberse interrumpido la prescripción negativa como lo adujo la autoridad competente; sí, toda vez que concluyó que tratándose de los créditos en los que se pactó el vencimiento anticipado del plazo para el pago de las obligaciones, el término de la prescripción inicia desde el incumplimiento del dedudor; en tal sentido dijo que al haber realizado la valoración de la ficha técnica jurídica del crédito número 93195058224, y que la actora acompañó a su demanda se pudo advertir que, efectuó pagos en los años: 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, del 2008 todas las amortizaciones, del 2009 sólo el mes de enero, del 2010, 2011 y 2012 ninguna, enero de 2013 hasta el 2015 en su totalidad las amortizaciones, en el 2012 nueve mensualidades, en los años 2017 y 2018 pagó once amortizaciones y en el 2019 pagó cuatro mensualidades; con lo anterior, se puede dilucidar en dicha resolución, que la parte actora realizó pagos irregulares al crédito que el Instituto del Fondo Nacional del Vivienda para los Trabajadores, lo que impidió que empezara a transcurrir el término prescriptivo a que alude el artículo 1508 del Código de Civil, dicho de otra manera por pagos irregulares se interrumpió la prescripción pretendida, pro ende al haber cumplido parcialmente la obligación se entiende que la obligación subsistía; declarando en consecuencia improcedente la acción principal de la prescripción negativa y las accesorias reclamadas en el juicio 231/2020 radicado ante este Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil de este municipio de Matamoros, Tamaulipas.

Lo anterior, encuentra apoyo en lo sustentado en la siguiente tesis:



*Registro digital: 179411 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materia(s): Civil Tesis: I.6o.C.342 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Febrero de 2005, página 1617 Tipo: Aislada.*

**ACCIÓN HIPOTECARIA. EL PLAZO PARA SU PRESCRIPCIÓN NEGATIVA TRANSCURRE A PARTIR DE QUE SE INCUMPLA LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL Y NO LA ACCESORIA AUNQUE EL PLAZO DE AQUÉLLA NO SE DÉ POR VENCIDO ANTICIPADAMENTE A PESAR DEL INCUMPLIMIENTO DE ÉSTA.**

*Tratándose de adeudos garantizados con hipoteca, el plazo de vencimiento legal o convencional, para la prescripción negativa previsto en las normas, genérica y específica, mencionadas en los artículos 1159 y 2918 del Código Civil para el Distrito Federal, no empieza a transcurrir durante el plazo voluntario pactado por las partes para el pago del adeudo principal. Es decir, no obstante que se convenga un plazo para el pago del adeudo que da origen al contrato en el que, además, se fija el pago de intereses ordinarios mensuales, durante el tiempo establecido, sobre saldos insolutos, como prestación accesoria y que en caso de que el deudor incumpla con esa obligación el acreedor podrá dar por vencido anticipadamente el plazo estipulado, ello no significa que a partir de este momento corra indefectiblemente el término de diez años para la prescripción de la acción hipotecaria a favor del deudor, sino que es potestad del acreedor que, por tal incumplimiento, dé o no por vencido anticipadamente el plazo para hacer efectiva la obligación principal. Por ende, no obstante que el acreedor pueda dar por vencido anticipadamente el plazo en comento, sin que así lo hiciera, no por eso se actualiza el abandono de su derecho, toda vez que el lapso sigue corriendo para efecto del cumplimiento de la obligación principal, pues debe entenderse que el acreedor, al no exigir el pago, por el incumplimiento accesorio, dentro del plazo y al no darlo por vencido anticipadamente, ello no indica que abandone su derecho, sino que, en todo caso, lo hace con la intención de que el deudor continúe disfrutando del tiempo que en su beneficio se fijó. Por lo mismo, si el deudor no paga el adeudo principal durante dicho plazo, implícitamente se entenderá que es su voluntad seguirlo disfrutando, de manera que la exigibilidad del crédito se actualizará hasta el vencimiento para el pago de la*

*deuda principal y no desde que se incumple con lo accesorio. Por ello, el que las partes acuerden un vencimiento anticipado, por el incumplimiento de la obligación accesorio, es potestad exclusiva del acreedor hacerlo o no valer, y si el deudor no cumple es un hecho que no le beneficia y sí, en cambio, resulta un ilícito cometido bajo su propio riesgo. SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

En concordancia con el diverso criterio jurisprudencial que enseguida se transcribe:

*Novena Época, Registro 178668. Instancia: Primera Sala. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXI, Abril de 2005. Materia(s): Civil Tesis: 1a./J.18/2002. Página: 501, de rubro:*

*[...]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 (Semana Judicial de la Federación y su Gaceta XXI, Abril de 2005).*

En tal virtud y, este juzgador ha determinado denotar como un hecho notorio, el expediente 231/2020 que ha sido referido en líneas anteriores; con el fin de razonar y delimitar a las circunstancias fácticas de conocimiento accesible, indubitable y sobre el cual no se advierta discusión, por ser rector en ambos procesos, pues aunque es diverso expediente, mismo juicio con la diferencia de diversa causal de vencimiento anticipado; existe identidad entre las partes y atendiendo a que la prestación principal resultó infundada por las consideraciones referidas en tal juicio, por ende la prestación accesoria alegada en el presente juicio debe de resultar infundada.

Por lo anterior, es que tal acción como se dijo resulta infundada, ya que si bien la parte actor segura que ha prescrito la acción hipotecaria al acreedor para hacer efectiva la garantía por motivo del transcurso de cinco años sin que se haya pagado el impuesto predial (que constituye una obligación accesoria), lo cierto es que, además de lo vertido en el párrafo anterior, se dice que es potestativo del

acreedor hacer valer o no tal facultad; por ende tal argumento le es eficaz para desvirtuar la pretensión del actor; por ende las prestaciones.

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 en el contrato base de la acción el cual consiste en contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, respecto del lote de terreno urbano ubicado en calle Manuel Aguilar, número 31 de este municipio de Matamoros, Tamaulipas; 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; sin embargo aún y cuando la parte actora ha expresado que se encuentra insoluto por falta de pago la causal que invoca, como base de su acción es decir la causal de impago de impuesto predial; se precisa que si bien pudiera asistirle la razón en el sentido de que no se actualiza el vencimiento anticipado por que la obligación principal subsiste, toda vez que aduce con el certificado de adeudos que la parte actora ha cumplido -aunque de manera intermitente con el pago de las amortizaciones-; y por ende no se actualiza el vencimiento anticipado alegado; debe de decirse que tal argumento encontró sustento en que la parte acreedora posee la facultad para hacer valer el derecho de dar por vencido el plazo anticipadamente, en los casos como el de la especie, en que se alega el incumplimiento de una obligación accesoria y no cuando la parte demandada presuma que al estar insoluto la prestación accesoria necesariamente deba de configurarse lo previsto por el numeral 1508 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas en correlación con el numeral 2295 del Código Civil, toda vez que, si en la especie la acción relativa a la obligación principal, es decir el pago de las amortizaciones, tal obligación fue garantizada con la hipoteca que consistió en un contrato de apertura de crédito simple con constitución de garantía hipotecaria, y el numeral 1508 del Código



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

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, debe de decirse que tal excepción se encuentra fundada, ya que la obligación principal de pago se encuentra vigente; que la causal invocada y motivo de vencimiento anticipado, no le compete al actor alegarla; sino que es potestad del acreedor saber cuando inicia el vencimiento anticipado del crédito, ya que por tal incumplimiento dé o no por vencido anticipadamente el plazo para hacer efectiva la obligación principal. Lo anterior se ve sustentado en que, en la acción hipotecaria y su plazo para que prospere la prescripción negativa empezó a transcurrir a partir de que se incumple con la obligación principal y no la accesoria, aunque el plazo de aquella no se dé por vendido anticipadamente a pesar del incumplimiento de ésta; sin soslayar que, para efectos de lo anterior, sólo el acreedor tiene la potestad de hacer valer su derecho de vencer anticipadamente el contrato. Argumentando con la misma que, es potestad de su representada el saber cuando iniciar el vencimiento del crédito por incumplimiento de pago del crédito otorgado. Por ello tal excepción resulta fundada.

Por la consideración anterior y como se dijo por cuestión de método a ningún fin practico conduce estudiar el resto de las excepciones; por ende se exime el estudio de las mismas.

En ese sentido, no es de declararse la prescripción de la acción hipotecaria derivada del contrato de mutuo con garantía hipotecaria base de esta acción, subsistiendo la obligación legal del actor de cumplir con el mismo.

Por otra parte, en cuanto a la prestaciones marcadas en los incisos f) y g), concernientes a el pago de la cantidad que resulte por concepto de devolución de las amortizaciones realizadas a favor de la demandada con motivo del descuento del salario y de los intereses que pudieron generarse por el descuento de las primeras; se le dice a la actora que al haber declarado infundada la prestación principal, las mencionadas resultan improcedentes.

En cuanto a la prestación reclamada en el inciso h) del capítulo de prestaciones de la demanda, debe de decirse que resulta infundada, pues el hecho de que haya resultado infundada o fundada la acción principal, que en este caso resultó infundada, es decir que no se configura la acción prescripción hipotecaria, implica que en ambos casos subsiste adeudo de la parte actora para con el instituto demandado.

Finalmente, y como la presente sentencia resultó ser adversa a los intereses del actor; además propició el servicio de asistencia profesional; se configura la hipótesis prevista en el numeral 128, del Código de Procedimientos Civiles.

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 infundada la acción sobre Cancelación de Hipoteca por Prescripción negativa, promovido por **\*\*\*\*\***, en contra de la el **\*\*\*\*\***.

**Segundo.-** Lo infundado de la acción deriva del hecho notorio derivado del expediente 231/2020 radicado en el presente juzgado el cual cuenta con sentencia firme, y que específicamente consiste en que la parte demandada ha estado cumpliendo con la obligación principal, por ende no ha transcurrido el término prescriptivo.

**Tercero.-** Finalmente, y como la presente sentencia resultó ser adversa a los intereses del actor; además propició el servicio de asistencia profesional; se configura la hipótesis prevista en el numeral 128, del Código de Procedimientos Civiles, se condena a la actora al pago de gastos y costas a pagar, a la demandada, lo que será en vía de ejecución de sentencia.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

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 310/2022 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 (LUNES, 9 DE ENERO DE 2023) por el JUEZ, constante de (número de fojas) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como*

*(confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.