



Sentencia número: 13/2023

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

Visto, para resolver el expediente 362/2022, relativo al juicio ordinario civil sobre Cancelación de Hipoteca por Prescripción, promovido por ***** en contra de la moral el *****; 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 el pago de lo siguiente:

- [...] a).- La declaración de que ha operado en mi favor la prescribió de la acción hipotecaria, correspondiente al contrato que celebramos y que más adelante precisaré.
- b) como consecuencia de lo anterior, se determine la imposibilidad jurídica de INFONAVIT ejercer en mi contra la acción hipotecaria.
- c) como diversa consecuencia de lo anterior, ordenar la cancelación ante el Registro Público de la Propiedad, de la anotación relativa a la hipoteca que a favor del INFONAVIT pesa sobre el bien inmueble de mi propiedad.
- d) En caso de no existir allanamiento por parte del demandado, se le condene al pago de los gastos y costas generados con motivo de la tramitación de este juicio (capítulo de prestaciones).

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 emplazado, produjera contestación conforme a lo que a sus derechos conviniera.

Tercero.- Llamamiento a juicio. 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 Beatriz Pizaña Paz en su calidad de empleada, y constando su filiación), misma que no aguardó el representante legal buscado, ya que por cuestiones personales no pudo esperar refirió; en ese sentido se procedió a emplazar a INFONAVIT; 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.- Por perdido el derecho. 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.- 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 a las partes 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 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.- Legitimación. Se encuentra acreditada la personalidad de la parte actora en virtud de actuar bajo sus propios derechos; pues además ***** es propietario de la finca identificada en el Registro Público de la Propiedad, con los datos de registro bajo la finca 49905, que corresponde al bien inmueble en sito en calle *****; según se desprende de la escritura pública número mil trescientos sesenta y seis, del índice de la notaría pública 181 a cargo del notario el Licenciado Salvador Salazar Palencia, con residencia en esta ciudad, misma que se agregó a la demanda en copia certificada.

Cuarto.- Litis. 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 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 doce de julio de dos mil diez 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 calle *****.

3.- Que se pactó en dicho contrato la apertura de crédito simple con constitución de garantía hipotecaria, y que derivado de las cláusulas primera, específicamente en su segundo párrafo se acordó que se acordaba la voluntad en celebrar ambas partes, expresamente las cláusulas tercera, cuarta, sexta, octava , novena, décima primera, décima segunda, décima cuarta, décima sexta a décima octava y vigésima a vigésima séptima que se consignaban en el apartado A, del capítulo III de las condiciones generales de contratación; asegurando que dichas condiciones deben de ser considerada como un hecho notorio, en términos de la Jurisprudencia con registro digital 2003033 DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN. SU APLICACIÓN Y SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO, BASTA SU COPIA SIMPLE PARA OBLIGAR A CONSTATAR SU EXISTENCIA Y TOMARLA EN CUENTA.

4.- Además, expresó que dichas clausulas contienen las causas de vencimiento anticipado, de entre las cuales dice que: [...] c) El trabajador no realice puntual e íntegramente, por causa imputables a él, 2 (dos) pagos consecutivos o 3 (tres) no consecutivos en el curso de 1 (un) años las amortizaciones mensuales del saldo de capital y de los demás adeudos que tuviere.

5.- Bajo protesta de decir verdad asegura que el último pago realizado fue en el año de dos mil diez; es decir hace más de once años por ende se ha actualizado la hipótesis prevista, al haber transcurrido el plazo prescriptivo de cinco años para que el INFONAVIT ejerciera la acción hipotecaria, sin que se hubiera hecho.

Sexto.- 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.- Documental pública consistente en copia certificada por el Instituto Registral y Catastral del Estado por conducto de su Subdirectora la Licenciada *****; de la escritura pública número 1,200 de fecha doce de julio del dos mil diez; que contiene el contrato de crédito simple con constitución de garantía hipotecaria a favor de la parte demandada, respecto del bien materia del presente juicio identificado con el número de finca ***** de este municipio de Matamoros, Tamaulipas.

Medio de prueba eficaz 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 fe estuvo encomendada por la ley, expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones, revestido de fe pública; que contiene contrato base se la acción, celebrado entre el actor y demandado con constitución de garantía hipotecaria.

2.- Documental pública consistente en la certificación emitida por el Instituto Registral y Catastral del Estado respecto de la finca ***** de este municipio de Matamoros, Tamaulipas.

Medio de prueba eficaz en términos del artículo 325 fracción II del Código de Procedimientos Civiles, se le da el valor y alcance eficaz en virtud de que es un documento público, cuya fe estuvo encomendada por la ley, expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones, revestido de fe pública; que contiene la publicidad del contrato base se la acción, celebrado entre el actor y demandado con constitución de garantía hipotecaria.

3.- Actuaciones judiciales.

Medio de prueba eficaz 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 fe estuvo encomendada por la ley, expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones, revestido de fe pública; que contiene contrato base se la acción, celebrado entre el actor y demandado con constitución de garantía hipotecaria.

4.- Presuncional legal y humana consistente en presunción hecha por el juez en cuanto a aquello que le favorezca al oferente de la prueba. Medio de prueba eficaz en términos del artículo 387 del Código de Procedimientos Civiles en correlación con el 268 del mismo ordenamiento legal, en virtud de la declaración el rebeldía de la parte demandada; teniéndole por admitidos los hechos contenidos en el escrito inicial de demanda.

Las cuales fueron desahogadas por su propia y especial naturaleza en términos del artículo 325 del Código de Procedimientos Civiles.

5.- confesión ficta, relativa al reconocimiento de los hechos narrados en la demanda por parte del ***** al incurrir en rebeldía, debiéndose tener como ciertos los hechos sobre los cuales no generó explícita controversia.

Prueba a la que se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo establecido por el artículo 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.

Por último se precisa que relativo al medio de prueba ofrecido como confesional a cargo del representante legal y/o apoderado general para pleitos y cobranzas de la moral demandada; cuyo desahogo no obra en autos, en virtud de que si bien dicha prueba fue ofrecida y admitida, la misma no fue desahogada ya que la parte oferente fue omisa a hacer promoción alguna para que se desahogara; por lo tanto no le genera ningún beneficio haberse admitido.

Séptimo.- Estudio de la acción. Con base en los anteriores medios probatorios, 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 mil trescientos sesenta y seis de fecha doce de julio del dos mil diez; que contiene contrato de crédito hipotecario a favor de *****; la que tiene pleno valor probatorio y que fuera ofrecida por la parte actora; y que, 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 calle Miguel Hidalgo, número 140, Lote 23, manzana 38 de la Colonia Francisco I Madero; con una superficie de 252.00 mts²; con las medidas y colindancias, siguientes: al Noreste en 10.30 mts con calle Miguel Hidalgo; al Sureste en 24.96 mts con lote 24; al Suroeste en 9.95 mts con lote 41; y, al Noroeste en 25.00 mts con lote 42; inscrito en el Registro Público de la Propiedad con el número de finca ***** en este municipio de Matamoros, Tamaulipas; en el que se sujetaron a dicho contrato entre las partes; a los términos y condiciones contenidas en el mismo contrato base de la acción; que contiene las causales de rescisión de contrato o vencimiento anticipado; y que, ante el incumplimiento del pago desde el mes de ; actualizándose ante tal omisión la rescisión de contrato; así como el vencimiento anticipado; sin que la parte actora ejercitara la acción hipotecaria en su contra.

Debe de precisarse, que de entre otras, una 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; 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, lo cual la parte actora aduce que tal omisión fue desde el año dos mil diez, y que a la fecha han transcurrido en exceso, es decir once años. 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 se desprende de manera clara que los hechos que deben de probarse por el actor son la existencia de una obligación y a partir de la fecha en que dicha obligación se volvió exigible ha transcurrido el tiempo previsto por la ley para que opere la prescripción negativa. En ese sentido si bien es cierto que el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal dispone que la carga de las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones y que la fracción IV del artículo 282 del mismo ordenamiento señala que el que niega está obligado solo a probar cuando la negativa sea un elemento constitutivo de sus 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 cinco, la parte actora se fundó esencialmente en que a partir del año dos mil diez es que realizó su último pago correspondiente a las amortizaciones pactadas en el contrato base



de la acción; sin que la parte demandada haya hecho uso de su derecho para hacer efectiva la garantía hipotecaria y que, por ello se ha actualizado la rescisión de contrato y/o vencimiento anticipado, obligaciones contenidas en el documento base de la acción; por lo que al transcurrir el término para que el Infonavit 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 si requirió el pago; en ese sentido bajo la premisa de que no hubo manifestación de la parte demandada para desvirtuar las pretensiones de la parte actora; se le tiene por aceptados los hechos contenidos en la demanda en su contra (parte demandada).

Ahora bien, se advierte que la parte actora funda su acción en la omisión de pago de las amortizaciones pactadas en el contrato base de la acción; y que para ello ofreció pruebas de su intención la documental pública consistente en contrato de crédito con constitución de garantía hipotecaria celebrado entre las partes, con el que se advierte la obligación respecto de las las amortizaciones del crédito, y que en efecto no ha pagado de la forma en que se otorgó y periodicidad en que se obligó; por lo que se actualiza la prescripción negativa.

Aunada a la confesión ficta que precede, la afirmación que se encuentra acreditada en la acción, descansa en que la actora afirma un hecho negativo; ya que no ocurrió a dar contestación a la demanda; por lo que como se advierte no hubo nada que desvirtuara las pretensiones de la parte actora por virtud de la declaración el rebeldía, admitiendo los hechos que dejó de contestar; lo anterior encuentra sustento en la siguiente tesis:

Es orientador, el criterio sustentado del Octavo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Primera Región, con residencia en Naucalpan de Juárez, Estado de México, Numero de Registro 2015342, Décima Época, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tesis (I Regional) 80.1 C (10a.), Libro 47, Octubre de 2007, Tomo IV, Pagina 2430, Tesis Aislada. Materia Civil, con rubro y texto siguiente:

[...] DEMANDA. SU FALTA DE CONTESTACIÓN IMPLICA TENER POR ADMITIDOS LOS HECHOS AFIRMADOS POR EL ACTOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 228 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES). Del precepto citado se advierte que el legislador impuso al demandado la obligación de contestar la demanda, refiriéndose a todos y cada uno de los hechos, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, y que se tendrán por admitidos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario. Ahora bien, los numerales 223 a 233 del ordenamiento mencionado, que regulan "la demanda y su contestación", no contienen precepto específico que establezca la consecuencia de la falta de contestación de la demanda (como lo hacen otras legislaciones), por lo que, en el supuesto de que el demandado no asumiera esa carga procesal, a pesar de haber sido emplazado, la consecuencia es que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, atento al principio que dice: "donde la ley no distingue, el juzgador no debe hacerlo...".

En efecto, señala que no ha pagado las amortizaciones en el periodo en que se obligó, por más de cinco años; de lo que se colige que ha operado la rescisión de contrato; además de que por el trascurso del tiempo, es decir más de cinco años ha operado la prescripción negativa.

Como es de conocimiento general, los hechos 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 que es falso, le corresponde a la contraparte del que sostiene la negación;



circunstancia que no pasó por que la parte demandada no compareció a dar contestación a la demanda instaurada en su contra.

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 NEGATIVOS. FORMA EN QUE DEBEN DEMOSTRARSE POR LA PARTE QUE LOS FORMULA CUANDO CON BASE EN ELLOS SUSTENTA UNA ACCIÓN DE INCUMPLIMIENTO (INTERPRETACIÓN DE LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 282 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL). El artículo 282 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece que el que niega está obligado a probar cuando su negativa constituya un elemento constitutivo de su acción; esta regla no puede interpretarse literalmente, sino que debe tomarse en consideración la naturaleza tanto de la acción como de los hechos en que se funda, toda vez que sólo puede ser demostrado aquello que existe (hecho positivo), mas no así algo que no existe (hecho negativo sustancial). En este orden de ideas, la hipótesis normativa que nos ocupa atiende a la circunstancia de que no puede pretender obtener sentencia favorable quien sólo demanda con hechos negativos y pretende acreditar los mismos con su dicho, para así arrojar la carga de la prueba a la parte demandada; sino sólo aquel que, en todo caso, demuestra el hecho positivo que da origen al hecho negativo que se reclama. En consecuencia, cuando se demanda el incumplimiento de una obligación (aspecto negativo del cumplimiento), el actor tiene el deber procesal de acreditar la existencia de dicha obligación a

efecto de demostrar que su incumplimiento es susceptible de actualizarse, mas no así la carga probatoria respecto del incumplimiento en cuestión, ya que éste constituye un hecho negativo sustancial que no es susceptible de ser demostrado. Más aún si se toma en consideración que el cumplimiento de una obligación se traduce en un hecho positivo, que debe ser demostrado por la parte demandada, ya que es ésta quien tiene la necesidad y facilidad lógica de acreditar esa situación a efecto de desvirtuar la acción ejercitada en su contra. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Con base en lo anterior, se tiene que en el presente asunto la actora señaló como base de su acción, el no haber efectuado el pago de las amortizaciones, relativo al bien motivo del crédito otorgado por la moral oficial demandada, mismo que se garantizó con la hipoteca del inmueble adquirido; en el modo y tiempo en que se comprometió; por ello, al tratarse de un hecho sustancialmente negativo, la carga de acreditar lo contrario le correspondía al INFONAVIT; sin embargo, no lo hizo, ya que, no compareció a juicio, quedando expedita la acción entonces a partir de que ocurrió el incumplimiento; es por tanto que, se presume acreditada la acción de la parte actora; se presume que la parte actora dejó de pagar y por tanto se actualiza la figura de rescisión de contrato y prescripción negativa a favor de la parte actora, en términos del artículo 1508 del Código Civil del Estado de Tamaulipas.

En ese contexto, y para concluir, y siguiendo los lineamientos previstos en el numeral 2295 del Código Civil, si en la especie la acción relativa a la obligación principal garantizada con la hipoteca consiste en un contrato de apertura de crédito simple con constitución de garantía hipotecaria, y el numeral 1508 del Código Civil dispone que se necesita el lapso de cinco años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento, y si en el juicio cuya resolución nos ocupa; en el que su representada omitió demandar la acción hipotecaria a partir del uno de abril de dos mil once, 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 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.

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 respecto del bien inmueble ubicado calle Miguel Hidalgo, número 140, Lote 23, manzana 38 de la Colonia Francisco I Madero; con una superficie de 252.00 mts²; con las medidas y colindancias, siguientes: al Noreste en 10.30 mts con calle Miguel Hidalgo; al Sureste en 24.96 mts con lote 24; al Suroeste en 9.95 mts con lote 41; y, al Noroeste en 25.00 mts con lote 42; inscrito en el Registro Público de la Propiedad con el número de finca ***** en este municipio de Matamoros, Tamaulipas.

Lo anterior, una vez que causa firmeza procesal esta resolución, debiendo expedirse a la parte actora copia certificada de la misma, previo pago de derechos, y girarse oficio al Director del Instituto Registral y Catastral del Estado, con residencia en esta ciudad, para que proceda a la cancelación del gravamen respectivo.

En ese sentido, al encontrarse prescrita la acción hipotecaria derivada del contrato de mutuo con garantía hipotecaria base de esta acción, y que ya no existe obligación legal del actor de cumplir con el mismo, se ordena a la institución demandada que emita la hoja de la suspensión de la retención del porcentaje correspondiente del salario del actor en lo subsecuente y se abstenga de hacerle algún cobro por



concepto de pago del crédito sobre el cual ya se ha declarado judicialmente su prescripción.

Finalmente, respecto a la prestación marcada con el inciso d), se dice que aún cuando la parte demandada no acudió a dar contestación a la demanda y por tanto no se allanó como lo expresó; en virtud de que no se observó temeridad o mala fe por parte de la institución crediticia demandada; no es dable a condenársele al pago de gastos y costas; por ello 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 con respecto del bien inmueble ubicado calle Miguel Hidalgo, número 140, Lote 23, manzana 38 de la Colonia Francisco I Madero; con una superficie de 252.00 mts²; con las medidas y colindancias, siguientes: al Noreste en 10.30 mts con calle Miguel Hidalgo; al Sureste en 24.96 mts con lote 24; al Suroeste en 9.95 mts con lote 41; y, al Noroeste en 25.00 mts con lote 42; inscrito en el Registro Público de la Propiedad con el número de finca ***** en este municipio de Matamoros, Tamaulipas.

Tercero.- Una vez que causa firmeza procesal de la presente resolución, expídase a la parte actora copia certificada de la misma, previo pago de derechos, y gírese oficio al Instituto Registral y

Catastral del Estado, con sede en esta ciudad para que proceda a la cancelación de los gravámenes precisados con antelación.

Cuarto.- Se ordena a la institución demandada que emita la hoja de la suspensión de la retención del porcentaje correspondiente del salario del suscrito en lo subsecuente y se abstenga de hacer algún cobro a la parte actora por concepto de pago del crédito sobre el cual ya se ha declarado judicialmente su prescripción negativa.

Quinto.- No se hace especial condena en el pago de gastos y costas generadas por la tramitación de este asunto.

Notifíquese 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.

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.

Notificandose la parte demandada, en esta propia fecha, en la que se publica la presente sentencia, por medio de estrados electrónicos, se tiene por notificada de la misma, por tal medio, a la parte demandada, en virtud del apercibimiento efectuado en autos, en cuanto a que, por no haber señalado correo electrónico, las notificaciones personales se le harán por medio de estrados electrónicos.

La parte actora quedará notificada de la presente sentencia a través de la correspondiente cédula de notificación, que será enviada a



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

través del correo electrónico, que para tales efectos ha proporcionado.

Enseguida se publicó y fijó en lista del día en el expediente 362/2022.
Conste.

L'G/L'CPEJ/L'MCV

***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 (MARTES, 10 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.