



### Sentencia número: 23/2023

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

Visto, para resolver el expediente 404/2022, relativo al juicio ordinario civil sobre Cancelación de Hipoteca por Prescripción, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*; y,

#### Resultando

**Primero.-** Mediante escrito recibido en la oficialía de partes acudió ante este juzgado \*\*\*\*\* , promoviendo juicio ordinario civil sobre Cancelación de Hipoteca por Prescripción en contra del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, de quien reclamó lo siguiente:

[...] A) La cancelación, en el inmueble de mi propiedad, del gravamen hipotecario que en él se encuentra anotado en Registro Público de la Propiedad, cuyos datos tanto del inmueble como el gravamen, mas adelante se señalarán.

B) Como consecuencia e lo anterior, de o cumplir voluntariamente con l cancelación del demandado; se gire atento oficio por este juzgador al Registro público de la Propiedad a su Oficina en esta ciudad, para que se haga la cancelación correspondiente.

C) EL pago de gastos y costas del juicio (capitulo de prestaciones del 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.-** Se tuvo por recibida la demanda, ordenándose formar el expediente respectivo y emplazar a juicio a la parte demandada en el domicilio señalado por el demandante, con las copias de traslado, para que dentro del término de diez días, posteriores a que fuera legalmente emplazado, produjera contestación conforme a lo que a sus derechos conviniera.

**Tercero.-** En el acta levantada con motivo del emplazamiento, se hizo constar la diligencia que se practicó para emplazar a la moral demandada, en el domicilio indicado por el actor; de la cual se desprende que previa cita de espera (dejada en poder de \*\*\*\*\* en su calidad de empleada, con número de empleado \*\*\*\*\*; constando su filiación), para efecto de que esperara al día siguiente el representante legal al actuario; sin embargo el primero no aguardó ya que por cuestiones laborales no pudo esperar, refirió tal empleada; en ese sentido se procedió a emplazar a \*\*\*\*\* , por conducto de la prenombrada empleada; asentado que fueron cumplidos los requisitos legales para ello, firmando en el acta correspondiente a dicha diligencia los que en ellas intervinieron y así quisieron hacerlo.

**Cuarto.-** Se tuvo a la moral demandada por no contestando la demanda, declarándose la correspondiente rebeldía por no haber comparecido a producir contestación; no obstante el legal emplazamiento.

**Quinto.-** Se abrió el juicio a pruebas por el término de cuarenta días comunes a las partes; los primeros veinte días para ofrecer y los días restantes para recibirlas y desahogarlas.

**Sexto.-** Sin alegatos; se ordenó citar a las partes para oír sentencia, la cual se emite en los términos siguientes:

### **Considerando**

**Primero.-** El suscrito, Juez Primero de Primer Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado es competente para conocer y



resolver el presente asunto, de conformidad con los artículos 14, párrafo II y 16, párrafo I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 173, 185 y 192, fracción II, del código procesal civil del Estado de Tamaulipas; y, 38, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

**Segundo.-** La vía ordinaria en que se siguió este procedimiento, es la adecuada en términos del artículo 462 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que la acción de prescripción negativa ejercida no tiene señalada una tramitación especial.

**Tercero.-** Se encuentra acreditada la personalidad de la parte actora en virtud de actuar bajo sus propios derechos; pues además **\*\*\*\*\***, según contrato de compraventa exhibido es propietaria de la finca identificada en el Registro Público de la Propiedad, con el número de finca **\*\*\*\*\*** de este municipio de Matamoros, Tamaulipas; que corresponde al bien inmueble sito en **\*\*\*\*\*** mts<sup>2</sup> con una superficie de 55.00 mts<sup>2</sup>; con las siguientes medidas y colindancias: **\*\*\*\*\***; según se desprende de la escritura pública diecisiete mil doscientos veintisiete de fecha nueve de marzo de dos mil veintidós del índice de la notaría pública 143 a cargo del Notario el Licenciado Lauro Ricardo Dávila Mendoza, con residencia en esta ciudad; misma que se agregó a la demanda en copia certificada; que contiene contrato de compraventa celebrado entre Marcos Landín Cazares, representado por conducto de su apoderada Cristela del Rocio Landín Cazares, en su carácter de parte vendedora y por la otra, es decir la compradora a **\*\*\*\*\***.

**Cuarto.-** En el presente Juicio Ordinario Civil sobre Cancelación de Inscripción de Hipoteca, por Prescripción Negativa, promovido por **\*\*\*\*\*** en contra **\*\*\*\*\***; la parte actora reclama como prestación principal del presente asunto, la declaración judicial de que ha operado a su favor la prescripción negativa respecto de un crédito con garantía de hipoteca celebrado entre Marcos Landín Cazares en su calidad de garante hipotecario y **\*\*\*\*\*** En su carácter de acreedor; dicho contrato fue celebrado en fecha veinticinco de agosto de dos mil cinco ante el Licenciado José Ives

Soberón Tijerina, Notario Público número 163 con residencia en esta ciudad de Matamoros, Tamaulipas; al que le correspondía el número de instrumento 1,798, respecto del lote de terreno urbano ubicado en calle Ignacio Zaragoza, constante de de una superficie de 55.25 mts<sup>2</sup>; con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\*; para responder por la cantidad de \$80,000.00 (ochenta mil pesos 00/100 moneda nacional) a favor de \*\*\*\*\*; y que se encuentra registrado ante el Instituto Registral y Catastral del Estado con el número de finca \*\*\*\*\* de este municipio de Matamoros, Tamaulipas; solicitando el actor su cancelación ante el Instituto Registral y Catastral de esta ciudad; lo anterior, basado en los hechos que enseguida se enuncian:

1.- Asegura la actora que es legítima propietaria y poseedora de inmueble identificado con el número de finca \*\*\*\*\* , ya que lo adquirió por medio de compraventa celebrada entre Cristela del Rocio Ramírez (representante legal de Marcos Landín Cazares).

2.- Que Jesús Landín Cazares falleció en fecha veinticuatro de julio de dos mil dieciséis; además expresa que, del veinticinco de agosto de dos mil cinco, el prenombrado adquirió deuda con \*\*\*\*\* , deuda en que se pactó garantía hipotecaria a favor del acreedor.

3.- Que el crédito fue por la cantidad de \$80,000.00 (ochenta mil pesos 00/100 moneda nacional); que se firmó el diecinueve de agosto de dos mil cinco, con la cláusula quinta de la que se advierte el plazo el cual fue, pagadero en dos años; asegurando que el último debía ser el veinte de agosto de dos mil siete.

4.- Dijo que, sin que sea algo que a la actora le incumba, dado que no tiene conocimiento, si el crédito se pagó o no; y que partiendo del supuesto en que no haya pagado, han transcurrido catorce años a partir del vencimiento de dicho contrato de crédito con garantía hipotecaria; y que, ha transcurrido en exceso del término de la prescripción; no solamente de la garantía hipotecaria; sino de la deuda total, sin que haya reclamado el pago el acreedor, refiriendo el artículo 2295 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, ya que



establece que la acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la obligación principal; 1508 que el plazo es de cinco años; y que de la fecha en que \*\*\*\*\*, pudo ejercer sus derechos han pasado más de catorce años, por lo que asegura que han transcurrido en exceso el plazo que establece la prescripción para que opere.

**Quinto.-** Para acreditar su acción, la parte actora ofertó durante el periodo de ofrecimiento de pruebas; medios de convicción para acreditar su acción; los que son valorados conforme a lo establecido por los artículos 392, en relación con los artículos 325, 397 y 306 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas es menester de este juzgador advertir si son eficaces o no para acreditar su acción; lo cual se hace a continuación:

1.- Documental pública consistente en la copia certificada del primer testimonio del contrato de compraventa, ante la presencia del Licenciado Lauro Ricardo Dávila Mendoza, Notario Público número 172 con residencia en esta ciudad; que contiene contrato de compraventa celebrado entre Marcos Landín Cazares, celebrado por conducto de su apoderada Cristela del Rocío Landín Ramírez en su carácter de parte vendedora; y, por la otra parte \*\*\*\*\*, en su carácter de parte compradora, respecto del bien lote de terreno urbano ubicado en calle Ignacio Zaragoza, constante de de una superficie de 55.25 mts<sup>2</sup>; con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\*; y que se encuentra registrado ante el Instituto Registral y Catastral del Estado con el número de **finca** \*\*\*\*\* de este municipio de Matamoros, Tamaulipas; tal operación según se desprende de dicho instrumento fue por concepto de dos lotes; sin embargo se precisa que el lote materia del presente asunto es identificado como el lote “a” por el que se pactó la cantidad de \$208,697.00 (doscientos ocho mil seiscientos noventa y siete pesos 00/100 moneda nacional).

Medio de prueba que 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 de compraventa celebrado entre la parte actora \*\*\*\*\* y Marcos Landín Cazares, celebrado por conducto de su apoderada Cristela del Rocío Landín Ramírez en su carácter de parte vendedora; base de la acción.

2.- Documental publica consistente en el acta de defunción de Jesús Landín Cazares de fecha veinticuatro de julio de dos mil dieciséis.

Medio de prueba que se valora en términos del artículo 325, fracción IV en virtud de que es un documento auténtico que se haya en libros de actas, de los archivos públicos dependientes del Gobierno Federal, o de los particulares de los Estados, de los Ayuntamientos y del Distrito y Territorios Federales; no obstante de que el anterior merece tal calificativa se dice que la presentación del mismo no le genera ningún valor probatorio en virtud de que Jesús Landín Cazares, no figura en el contrato base de la acción; sino el diverso Marcos Landín Cazares; por ende no tiene valor probatorio su ofrecimiento.

3.- Documental publica consistente en el reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria, acta numero 1,798 ante la fe del Notario número 163 José Ives Soberón Tijerina, donde se grabó la propiedad de la parte actora por la cantidad de \$80,000.00 (ochenta mil pesos 00/100 m. n.) en favor de Cervezas Cuauhtémoc Moctezuma Sociedad Anónima de Capital Variable.

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 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 de crédito con constitución de garantía hipotecaria celebrado entre la parte vendedora Marcos Landín Cazares,



celebrado por conducto de su apoderada Cristela del Rocío Landín Ramírez y, por la otra Cervezas Cuauhtémoc Moctezuma Sociedad Anónima de Capital Variable; el cual es eficaz para probar la obligación de pago derivada de dicho contrato con el cual en caso de impago la acción hipotecaria era legítima de la parte acreedora.

Asentado lo anterior, es de precisarse que si bien no se advierte a simple vista de los instrumentos allegados base de la acción, que haya vínculo contractual de la parte actora en el presente juicio con la empresa a cuyo favor se encuentra dicho gravamen que se pretende cancelar por motivos prescriptivos; también es cierto que, al imponerse de tales documentos en especial del contrato de compraventa, de advierte que existe transmisión de los derechos reales mediante escritura pública número 17,227 celebrada en fecha nueve de marzo de dos mil veintidós a favor de \*\*\*\*\*; en ese sentido, se precisa que, atendiendo a las constancias y a la causa de pedir, se entiende que nos encontramos ante la figura jurídica de la causahabencia; la cual se actualiza, en términos generales, cuando el causante por su causahabiente y éste adquiere los mismos derechos y queda sometido a las mismas obligaciones contraídas por aquél, respecto de un derecho idéntico.

Lo anterior es así, debido a que como se ha dicho la actora adquirió de Marcos Landin Cázares, por conducto de su apoderada Cristela del Rocía Landín Ramirez, la mencionada finca \*\*\*\*\* de este municipio, sobre la cual pesa el gravamen referido; en ese sentido, al al constituir la hipoteca un gravamen establecido sobre la mencionada finca, el hecho de que tal propiedad haya dejado de ser propiedad de aquel que recibió el crédito garantizado con la citada hipoteca, no quiere decir que tal hipoteca se haya extinguido; sino que, permaneció sobre el bien, por ende, en el hipotético caso de que la acreedora en el contato de crédito y beneficiaria de la hipoteca "Cervezas Moctezuma, S. A. de C. V., hubiera ejercido la acción hipotecaria, la misma eventualmente procedería aunque la propiedad ya no fuera de Marcos Landin Cázares, sino de \*\*\*\*\* , es decir la penombrada tendría -por el hecho de haber adquirido un inmueble hipotecado- la obligación de responder, incluso con dicho bien, respecto del pago del

crédito insoluto; sin embargo, a la par de esa obligación, existe el derecho de, *-en el caso de que no se hubiere ejercido la acción hipotecaria y ésta hubiera prescrito, como en el presente caso sucedió-*, demandar la prescripción de la acción hipotecaria y como consecuencia, la cancelación de la anotación de gravamen en el Registro Público de la Propiedad.

Lo anterior es así, ya que si el causante figuró como comprador en el contrato de crédito con garantía hipotecaria, el causahabiente ahora debe ser considerado como su sustituto pues adquirió los derechos derivados de dicho contrato que ahora forman parte de los derechos del causahabiente; dicho de otra manera el causante Marcos Landín Cazares, debe de ser considerado como causante, y quien lo sustituye es **\*\*\*\*\*** a quien se le denomina causahabiente por virtud del contrato de compraventa, y transmisión de la propiedad o de los derechos reales respecto del bien inmueble y quien ha adquirido los derechos derivados de dicho contrato ahora forman parte del causahabiente, es decir éste deberá de soportar las consecuencias del hecho jurídico, al haber celebrado contrato formal de compraventa el causante Marcos Landín Cazares, con la causahabiente quien es **\*\*\*\*\***, se tiene que con dicho contrato de cesión de derechos reales que se encuentra -legítimada la causahabiente- para ejercer la acción que intenta así como que, tal instrumento le es eficaz para probar su dicho.

Ahora bien, debe de hacerse una precisión, respecto a que la parte actora en su escrito inicial ha expresado que Jesús Landín Cazares fue quien adquirió deuda con Cervezas Cuauhtémoc Moctezuma Sociedad Anónima de Capital Variable, y que además se encuentra fallecido; al efecto se precisa que del contrato primero, quien adquirió la deuda fue Marcos Landín Cazares, celebrado por conducto de su apoderada Cristela del Rocío Landín Ramírez; no así el diverso prenombrado; además debe de advertirse del mismo que la fecha de celebración fue el veinticinco de agosto de dos mil cinco, por lo que atendiendo la causa de pedir se infiere que fue un error el haberse



señalado el diverso y no Marcos Landín Cazares; lo anterior se encuentra probado como se dijo en el contrato exhibido.

Además de lo asentado, también se dice que derivado del clausulado del contrato en especial de la cláusula primera que contempla el reconocimiento de adeudo por dicha cantidad; y por cuanto hace a la clausula quinta se contempló que el plazo para liquidar el adeudo sería no mayor a dos años; contados a partir del diecinueve de agosto de dos mil cinco y concluyendo el día veinte de agosto de dos mil siete; y, que en caso de no cumplir se garantizaba el pago con el inmueble de su propiedad, lo que quedó plasmado en el contrato de crédito con garantía hipotecaria a favor de Cervezas Cuauhtémoc Moctezuma Sociedad Anónima de Capital Variable.

4.- Documental pública consistente en certificado de publicidad en el que consta gravamen a favor de Cervezas Cuauhtémoc Moctezuma Sociedad Anónima de Capital Variable, para responder por la cantidad de \$80,000.00 (ochenta mil pesos 00/100 m. n.).

Medio de prueba que se valora en términos del artículo 325, fracción V 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; del cual se desprende que la parte demandada es a cuyo favor se encuentra el gravamen, que en este caso es para responder por la cantidad de \$80,000.00 (ochenta mil pesos 00/100 moneda nacional).

5.- Instrumental de actuaciones consistentes en todo lo actuado, que le favorezca a las partes; y, que obra en autos.

Medio de prueba con valor eficaz en términos del artículo 325 fracción VIII; en cuanto a que cuyas actuaciones públicas y su formación estuvo encomendada por la ley, dentro de los límites de su

competencia, a un funcionario público revestido de fe pública, y en funciones judiciales.

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

De manera previa a exponer las consideraciones que soportan la afirmación anterior y con el propósito de contextualizar la materia litigiosa base de la acción, debe partirse que la actora ejerce su acción con base lo pactado con la demandada en el instrumento público número 17,227 de fecha nueve de marzo de dos mil veintidós, protocolo a cargo del Licenciado Lauro Ricardo Dávila Mendoza, Notario Público número 143 con residencia en esta ciudad; que contiene contrato de compraventa entre Marcos Cázares, quien fue representado por Rocío Landín Ramírez y por la otra parte en calidad de compradora **\*\*\*\*\***; respecto del bien descrito; la que tiene pleno valor probatorio y que fuera ofrecida por la parte actora; ahora bien como se ha dilucidado en el caso que se estudia se ha actualizado la figura de causahabencia, por ello es necesario analizar el contrato primero así como el segundo, mediante los cuales deben de buscarse la sustitución del causante por el causahabiente, quien a su vez éste adquirió los derechos de propiedad respecto del bien materia del juicio.

Asentado lo anterior, se analiza la figura de causahabencia.

- Es el sucesor jurídico de una persona o sea quien ha adquirido una propiedad o un derecho de otra persona que a su vez se llama causante.

Junto a las partes, en determinados actos jurídicos, están aquellas personas que por un acontecimiento posterior a la realización del mismo, adquieren en forma derivada los derechos y las obligaciones de quienes fueron sus autores. A aquellos que se les conoce con el nombre de causahabientes, a éstos con el de causantes.

Existen dos especies de causahabientes: a) a título universal y b) a título particular. La primera se presenta cuando el causahabiente sustituye al causante en todo su patrimonio o



en una parte alícuota de él, la segunda cuando la sustitución se refiere únicamente a derechos u obligaciones determinadas en forma específica.

El causahabiente a título universal puede serlo mortis causa o por transmisión intervivos, como es el caso de la transmisión de todo el patrimonio de una persona moral; mientras que el causahabiente a título particular puede serlo por cesión de derechos y obligaciones o por subrogación.

Dilucidado lo anterior, se analiza la acción intentada con base en el documento base de la acción del causante, que es donde emergió la obligación del tutor, el cual es el instrumento público número 1,798 de fecha veinticinco de agosto de dos mil cinco protocolizado ante el Licenciado José Ives Soberón Tijerina, Notario Público número 163 con residencia en Matamoros, Tamaulipas; que contiene contrato de crédito con garantía hipotecaria celebrado entre Cervezas Cuauhtémoc Moctezuma, S. A., de C. V., en su calidad de acreedor y por la otra parte Marcos Landín Cázares, en su calidad de comprador, quien a su vez en la presente acción es el causante, respecto del lote de terreno urbano ubicado en calle Ignacio Zaragoza, constante de una superficie de 55.25 mts<sup>2</sup>; con las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\*; y que se encuentra registrado ante el Instituto Registral y Catastral del Estado con el número de **finca \*\*\*\*\*** de este municipio de Matamoros, Tamaulipas, advirtiéndose que de dicho documento se advierte que se pactó un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria; sujetándose el mismo a causales de pago y plazo para el pago como se advierte de la cláusula quinta que dice que el deudor se obligó a liquidar el adeudo que en dicho instrumento reconoció en un plazo, no mayor a dos años contados a partir del día diecinueve de agosto de dos mil cinco y concluyendo el plazo de pago al día veinte de agosto de dos mil siete; siendo el caso que aseguró la parte actora que sin necesidad de decir si el crédito fue pagado o no (ya que no lo sabe), han pasado más de catorce años a partir del vencimiento del plazo para el pago, por ende, el acreedor Cervezas Cuauhtémoc Moctezuma, S. A., de C. V., pudo haber hecho efectivo el contrato de crédito con constitución de garantía

hipotecaria; y, no lo hizo; en ese sentido en términos del artículo 2295 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, así como el diverso 1508 del mismo ordenamiento que contempla el plazo de prescripción para el pago de las obligaciones, es que acude a ejercer los derechos que en este caso se le reconoce como causahabiente, es decir se le tiene en sustitución del causante Marcos Landín Cázares.

En seguida se analiza lo que la legislación de nuestro estado contempla acerca de los elementos de la acción ejercida:

En primer momento se analiza que una de las causas de la extinción y por ende la cancelación de la hipoteca ante el Registro Público de la Propiedad es la extinción de pago, es decir es la causa liberadora de la obligación.

Bajo esa consideración se estudia lo siguiente:

*“...ARTÍCULO 2334.- La hipoteca produce todos sus efectos jurídicos contra tercero mientras no sea cancelada su inscripción.*

*“...Artículo 2335.- La hipoteca se extingue, debiendo declararse judicialmente su cancelación a petición de parte interesadas en los siguientes casos:*

*II.- Cuando se extinga la obligación que sirvió de garantía, salvo los casos de hipoteca de propietario;*

***III.- Cuando se resuelva o extinga el derecho del constituyente de la hipoteca sobre el bien gravado;...”***

Analizados los artículos anteriores, debe de decirse que, los contratos producen efectos entre las partes aunque no se inscriban, pero para que surtan los mismos frente a terceros se requiere de un



procedimiento especial, que consiste en la anotación del mismo en el Registro Público de la Propiedad; y que para que dichos efectos dejen de producirse, el mismo proceso que les dió origen debe de seguirse; en ese sentido y, en virtud de la íntima relación que mantiene la hipoteca con el asiento registral a cuyo inmueble se refiere, la garantía despliega todos sus efectos en tanto aquel que no haya sido cancelado, y esto a pesar de que se hayan extinguido los efectos de la obligación principal y la garantía accesoria.

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 III del Código Civil del Estado, se desprende el elemento constitutivo de la acción de prescripción negativa planteada por la parte actora, que son los siguientes:

- ***Cuando se resuelva ó***
- ***Extinga el derecho del constituyente de la hipoteca sobre el bien gravado.***

***(por el*** transcurso del tiempo fijado previamente en la ley.

Derivado de lo anterior cuando se ejerce la prescripción negativa a la que aluden los artículos anteriores 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 273 del Código de Procedimientos Civiles dispone que la carga de las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones y que la fracción I del artículo 274 del mismo ordenamiento señala que el que niega está obligado solo a probar cuando la negativa envuelva una afirmación, dicha regla general no es aplicable para el caso de la prescripción negativa, tanto porque se apoya en el hecho de que el acreedor de una obligación no ha exigido el cumplimiento de la obligación por

determinado tiempo; lo anterior implica que, se le atribuye al acreedor demandado una conducta de abstención o negativa; que no es propia del actor, como porque la ley sustantiva al configurar la figura de la prescripción negativa estableció una presunción a favor del deudor en el sentido de que la falta de cumplimiento proviene de la inactividad del acreedor, por lo cual si la enjuiciante hace valer las consecuencias de la expiración en un plazo que da lugar a que no sea exigible la obligación, solo debe de probar la existencia de la obligación, cuándo fue exigible y cuándo expiró, mientras que el acreedor debe de demostrar que si requirió el pago o se actualizó algunos de los casos de la interrupción de la prescripción contemplados en el mismo ordenamiento legal.

Requisitos anteriores se encuentran debidamente justificados, toda vez que como se desprende del escrito inicial de demanda, en el hecho número tres, la parte actora se fundó esencialmente en que su causante celebró contrato de crédito con garantía hipotecaria con el acreedor; y, que sin saber si pagó o no dicho crédito, la parte acreedora tuvo expedito su acción de cobro o ejecución de garantía hipotecaria a partir del incumplimiento de la obligación o vencimiento del plazo, y que fue a partir del veinte de agosto de dos mil siete, fecha en que empezó el término para que operara la prescripción negativa, hasta la fecha de la presentación de la demanda han transcurrido más de catorce años en que no ha reclamado el pago; por lo tanto le ha prescrito la acción de garantía hipotecaria; por ello se dice que se cumple el requisito de procedencia contenido en el artículo 2335 fracción III del Código Civil del Estado, que prevee que la hipoteca se extingue, debiendo declararse judicialmente su cancelación a petición de parte interesadas en el caso III.- Cuando se resuelva o extinga el derecho del constituyente de la hipoteca sobre el bien gravado; por ello al transcurrir el término para que acreedor ejerciera la acción hipotecaria; también se actualiza que ha operado la prescripción de la acción hipotecaria, sin que el acreedor hubiere promovido la acción referida en contra del causante; por ende se 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 (causante) sólo debe de probar la existencia de la obligación, cuándo fue exigible y cuándo expiró, mientras que el acreedor debe de demostrar que sí se realizó el pago negado.

Ahora bien, se advierte que la parte actora funda su acción en que no sabe si dicho crédito fue pagado o no, pero que en virtud de que la misma se sustituyó por virtud de la figura de la causahabencia, por medio del contrato de compraventa entre su causante y su acreedor, y al haberse cumplido el plazo de dos años para el pago del crédito y, por el transcurso del tiempo (periodo comprendido partir del veinte de agosto del dos mil siete a la fecha de la presentación de la demanda, es que operó la prescripción negativa; y que para ello ofreció pruebas de su intención; ofreció las documentales base de la acción del contrato de compraventa, así como la documental base de la acción del contrato de crédito con garantía hipotecaria, las que han sido analizadas; siendo eficaces para probar la figura con la que comparece y la acción intentada.

Aunado a la anterior, también obra en autos certificación de publicidad respecto de la finca \*\*\*\*\* de este municipio de Matamoros, Tamaulipas; de la que se desprende que dicho gravamen se encuentra a favor del acreedor \*\*\*\*\* , a cuyo favor y derecho tuvo expedito para hacer efectiva la acción hipotecaria, después del vencimiento del plazo y que, al haber de transcurrido el plazo de cinco años, en términos del artículo 2335 fracción III del Código Civil del Estado, le extinguió la hipoteca.

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

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 de veinte de agosto de dos mil siete fecha que se hizo exigible; esto es, cinco años, contados desde que la obligación pudo exigirse, para que se extinguiera el derecho de pedir su cumplimiento, de acuerdo con el artículo 1508 del Código Civil, sin que tampoco exista prueba alguna de que cualquiera de las partes hubiere interrumpido dicha prescripción, en términos del ordinal 1516 del citado ordenamiento; entonces, por todo ello este tribunal considera que se encuentran debidamente acreditados los elementos necesarios para que la presente acción de prescripción negativa se encuentre fundada; a lo anteriormente expuesto tiene aplicación la tesis de rubro y texto siguiente:

*“ACCIÓN HIPOTECARIA. SU TÉRMINO PRESCRIPTIVO ES EL MISMO DEL DE LA ACCIÓN DERIVADA DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL QUE GARANTIZA (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2295 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS). De la interpretación del artículo 2295 del Código Civil del Estado, que textualmente dispone: "La acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la obligación principal. El plazo se contará desde que puedan ejercerse los derechos que aquella obligación y esta acción confieren al acreedor.", se colige que la acción hipotecaria prescribe en un término igual al en que prescribe la acción relativa a la obligación principal que garantiza; de tal manera que no debe confundirse con el término de duración o vencimiento del contrato garantizado con la hipoteca, dado que el citado ordenamiento claramente establece que la acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que prescribe la acción derivada de la obligación principal, y el plazo inicia desde que se pueden ejercer los derechos que aquella obligación y acción confieren al acreedor. Por ello, si se reclama la ejecución de la hipoteca*



*ante el incumplimiento de la obligación relativa al pago del adeudo, y en el contrato constan las obligaciones contraídas, las cuales pueden derivar del otorgamiento de la apertura de un contrato de crédito con garantía hipotecaria, resulta obvio que para evidenciar si existe o no la prescripción de la acción hipotecaria debe estarse al mismo término de prescripción de la acción relativa a la obligación principal garantizada con la hipoteca, como punto de partida de dicho cómputo. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.”.*

*Ahora bien, la afirmación de que se encuentra acreditada la acción y no las excepciones, descansa en el hecho de que la actora afirma un hecho negativo.*

*En efecto, señala que no ha pagado las amortizaciones del crédito otorgado en la forma y periodicidad en que se obligó.*

*Como es de conocimiento general, los hechos negativos sustanciales no se prueban por quien los afirma (a menos de que su afirmativa envuelva una afirmación, lo cual no es el caso); sino que, la carga de probar que aquel hecho negativo afirmado es falso, corresponde a la contraparte del que sostiene la negación.*

*Lo anterior encuentra sustento en la lógica de que le resultaría imposible a aquel que afirma no haber realizado algo, probar que efectivamente, no lo realizó; por ello, es que la carga probatoria se revierte a la contraparte, quien está obligado, en el caso de suscitar explícita controversia en relación a la negación de su adversario, a comprobar que es falso que aquel no haya hecho algo; es decir que lo hizo. Apoya estas consideraciones la siguiente tesis, aplicable por identidad de razón:*

*Registro digital: 170306 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materia(s): Civil Tesis: I.3o.C.663 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVII, Febrero de 2008, página 2299 Tipo: Aislada*

*HECHOS NEGATIVO. FORMA EN QUE DEBEN DEMOSTRARSE POR LA PARTE QUE LOS FORMULA CUANDO CON BASE EN ELLOS SUSTENTA UNA ACCIÓN DE INCUMPLIMIENTO (INTERPRETACIÓN DE LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 282 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL). El artículo 282 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece que el que niega está obligado a probar cuando su negativa constituya un elemento constitutivo de su acción; esta regla no puede interpretarse literalmente, sino que debe tomarse en consideración la naturaleza tanto de la acción como de los hechos en que se funda, toda vez que sólo puede ser demostrado aquello que existe (hecho*

*positivo), mas no así algo que no existe (hecho negativo sustancial). En este orden de ideas, la hipótesis normativa que nos ocupa atiende a la circunstancia de que no puede pretender obtener sentencia favorable quien sólo demanda con hechos negativos y pretende acreditar los mismos con su dicho, para así arrojar la carga de la prueba a la parte demandada; sino sólo aquel que, en todo caso, demuestra el hecho positivo que da origen al hecho negativo que se reclama. En consecuencia, cuando se demanda el incumplimiento de una 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 en sustitución del causante señaló como base de su acción, el no haberse requerido de pago el contrato, 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 acreedor **\*\*\*\*\***; sin embargo, no lo hizo.

En consecuencia, deberá decretarse la prescripción negativa respecto de las obligaciones pecuniarias derivadas del contrato fundatorio de esta acción y cancelarse el gravamen hipotecario que pesa sobre el bien inmueble ubicado en ubicado en calle Ignacio Zaragoza, constante de de una superficie de 55.25 mts<sup>2</sup>; con las siguientes medidas y colindancias: **\*\*\*\*\***; y que se encuentra registrado ante el Instituto Registral y Catastral del Estado con el número de **finca \*\*\*\*\*** de este municipio de Matamoros, Tamaulipas; que se contiene en el instrumento público número 1,798 de fecha veinticinco de agosto de dos mil cinco protocolizado ante el Licenciado José Ives Soberón Tijerina, Notario Público número 163 con residencia en Matamoros, Tamaulipas; celebrado entre Cervezas Cuauhtemoc Moctezuma, S. A., de C. V., en su calidad de acreedor y por la otra parte Marcos Landín Cazares, en su calidad de



comprador, quien a su vez en la presente acción es tiene la calidad de causante, respecto de la causahabiente \*\*\*\*\*.

Lo anterior, una vez que causa firmeza procesal esta resolución, debiendo expedirse a la parte actora copia certificada de la misma, previo pago de derechos, y girarse oficio al Director del Instituto Registral y Catastral del Estado, con residencia en esta ciudad, para que proceda a la cancelación del gravamen respectivo es decir el que se aprecia en la escritura agregada a la demanda inicial y que se encuentra registrado ante el Instituto Registral y Catastral del Estado con el número de **finca \*\*\*\*\*** de este municipio de Matamoros, Tamaulipas.

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.

Asimismo, dado a que la presente sentencia deriva de una acción de declarativa, por lo que en términos del artículo 131, fracción I; y, toda vez que ninguna de las partes obró de mala fe o con temeridad; no se hace condena de pagos y costas a la parte demandada; por ende cada una deberá reportar lo que hubiere erogado; además de que, el demandado no hizo valer su derecho en caso de hipótesis contraria.

Finalmente, y como consecuencia del párrafo anterior; es decir al no haber obtenido el total de las prestaciones se configura la hipótesis prevista en el numeral 130, párrafo segundo 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, es de resolverse y se:

**Resuelve:**

**Primero.-** Resultó fundada la acción sobre Cancelación de Hipoteca por Prescripción negativa, promovido por \*\*\*\*\*, en contra del\*\*\*\*\*

**Segundo.-** Se decreta judicialmente la prescripción negativa respecto de las obligaciones pecuniarias derivadas del contrato fundatorio de esta acción; por ende, se ordena la cancelación del gravamen hipotecario que a favor de\*\*\*\*\*

**Tercero.-** Una vez que causa firmeza procesal de la presente resolución, expídase a la parte actora copia certificada de la misma, previo pago de derechos, y gírese oficio al Instituto Registral y Catastral del Estado, con sede en esta ciudad para que proceda a la cancelación del gravamen registrado ante el Instituto Registral y Catastral del Estado con el número de **finca** \*\*\*\*\* de este municipio de Matamoros, Tamaulipas.

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

Notifíquese personalmente. Así lo resolvió el licenciado Gastón Ruiz Saldaña, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, quien actuando asistido de la licenciada Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe, lo firman eléctricamente, en virtud de lo previsto por el Acuerdo General 32/2018, así como el punto de acuerdo Quinto del Acuerdo General 11/2020 y reiterado por el oficio SEC/1215/2020, de la Secretaria Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte.

Enseguida se publicó y fijó en lista del día en el expediente 404/2022. Conste.

L'G/L'CPEJ/L'MCV

Notificándose a la parte demandada, 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.

Así como a la parte actora quedará notificada de la presente sentencia a través de la correspondiente cédula de notificación, que será enviada a través del correo electrónico, que para tales efectos ha proporcionado.

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 (VIERNES, 27 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.