



Sentencia número: 2/2023

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

Visto, para resolver el expediente 313/2022, relativo al juicio ordinario civil sobre Cancelación de Hipoteca por Prescripción, promovido por ***** en contra de la moral el *****; y,

Resultando

Primero.- Mediante escrito recibido en la oficialía de partes acudió ante este juzgado ***** promoviendo juicio ordinario civil sobre Cancelación de Hipoteca por Prescripción en contra del ***** , de quien reclamaron el pago de lo siguiente:

“...a).- Declaración judicial que ha operado la prescripción negativa del crédito hipotecario a favor de mi favor.

b).- Como consecuencia de lo anterior, se ordene la cancelación del contrato de hipoteca al operar la prescripción prevista en el artículo 1508 del Código 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 al demandado emita la 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 devolución de las amortizaciones realizadas 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 hayan generado 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...”

Para ello, se basó en el relato de hechos contenidos en su demanda, citó las disposiciones legales que consideró aplicables, concluyó con puntos petitorios, anexó con su escrito los documentos que estimó conducentes y exhibió sendas copias de traslado para la parte contraria.

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

Tercero.- En la constancia de emplazamiento, se hizo constar la diligencia que se practicó para emplazar a la moral demandada, en el domicilio indicado por el actor; de la cual se desprende que previa cita de espera, se emplazó a la moral demandada por medio de cédula dejada en poder de ***** en su calidad de empleada, describiéndose su filiación, lo anterior, en virtud de que que no aguardó representante legal buscado; en ese sentido se procedió a emplazar a INFONAVIT; asentando 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 le tuvo a la moral demandada produciendo contestación en los términos de su escrito respectivo.

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 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, ya que actúa por su propio derecho, en virtud de ser titular del crédito, lo que justifica con el instrumento base de la acción; mientras que la parte demandada, debe de decirse que también se encuentra acreditada la personalidad del instituto referido, quien compareció a través del Licenciado Daniel Fabián Fuentes Hernández; lo que se justifica con poder general para pleitos y cobranzas.

Cuarto.- En el presente Juicio Ordinario Civil sobre Cancelación de Inscripción de Hipoteca, por Prescripción, 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 veintitrés de mayo del dos mil once 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 ***** , número *****

3.- Que se pactó en dicho contrato como causales de rescisión o vencimiento anticipado; en lo que al caso interesa, la falta de pago del impuesto predial a través del número de la clave catastral que para tal efecto se tiene registrada; afirmando que el primer bimestre correspondiente a enero- febrero del dos mil doce no se cubrió el pago, es entonces a partir del primer bimestre correspondiente a enero-febrero del dos mil doce, que inicio el término para que operara la prescripción negativa, la que abarcó del primero de enero de dos mil doce al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, transcurriendo los cinco años que exige la ley para que operara la prescripción negativa, ante la falta de pago, actualizándose la causal de rescisión y/o vencimiento anticipado.

Bajo esa perspectiva de la parte actora; y una vez notificado de lo anterior, la moral demandada por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas del ***** el Licenciado Daniel Fabián Fuentes Hernández, en esencia contestó los puntos, que a continuación se detalla:

1.- Que el hecho número uno, es cierto.

2.- El punto correlativo de hechos que contesta, es cierto.

3.- Que lo narrado en el punto tres, expresó que se niega por el falso toda; ya que la parte actora funda su demanda en hechos inexistentes al decir que el pago de impuestos de predial, expresando que la parte actora hace una inexacta apreciación de la causa de vencimiento anticipado contenidas en el anexo A; es decir en esencia dijo que, que el supuesto pago de impuestos y derechos a que hace referencia el contrato base de la acción en la clausula señalada se refiere a los impuestos y derechos que se generan con la operación de compraventa y constitución de garantía, particularmente a los impuestos que se generan con el traslado de dominio, derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, calificación de manifiesto, cancelación de hipoteca y certificado de reserva de propiedad.



Además opuso las siguientes excepciones falta de acción de la parte actora; falta de acción por certeza jurídica; falta de acción por certeza jurídica falta de acreditación en el pago y falta de acción por certeza jurídica.

Quinto.- Se tuvo a la parte actora interponiendo ocurso adicional en relación a los hechos aducidos por la parte demandada en su contestación de demanda; la cual versó sobre lo siguiente:

De manera explícita, la parte actora expresó un punto en el que basó su argumento con el fin de dar contestación a la vista ordenada por este juzgado en relación a la contestación de la parte demandada; ya que como primer punto dijo, que *"... la parte actora hace una inexacta apreciación de la causa de vencimiento anticipado contenidas en las cláusulas de vencimiento anticipado anexo A..."*; a lo que la parte demandada aseveró que la demanda sustenta su oposición en la inexistencia de los hechos que narró la actora al aducir que tales condiciones generales de contratación publicadas por el INFONAVIT en el Diario Oficial de la Federación el veinticuatro de abril de dos mil ocho en las que se contiene el pago de los impuestos y derechos se refiere a los impuestos de traslado de dominio, derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, calificación de manifiesto, cancelación de hipoteca, certificado de reserva de propiedad, y que es una incongruencia en razón de que dichos impuestos se pagan una sola ocasión y no de manera bimestral y que el pago de impuestos de derechos a que se refiere en el escrito inicial de demanda es a los impuestos de pago de predial y a de agua potable, y que cuyo pago del primero es bimestral y el segundo de manera mensual, expresando que el impago de estos constituye una causa de rescisión y vencimiento anticipado y no los que pretende hacer valer la parte demandada. Además expresó que la parte demandada ignora las reglas de la prueba, cuando ésta se trata de causa de vencimiento anticipado y sus supuestos.

Sexto.- Para acreditar su acción, la parte actora ofertó durante el periodo de ofrecimiento de pruebas; medios de convicción para acreditar su acción; los que son valorados conforme a lo establecido

por los artículos 392, en relación con los artículos 325, 397 y 306 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas es menester de este juzgador advertir si son eficaces o no para acreditar su acción; lo cual se hace a continuación:

1.- Confesional a cargo del representante legal de INFONAVIT, cuyo desahogo se inserta a continuación:

*“...**Secretaria de Acuerdos:** Buenos días iniciamos con la grabación, siendo las doce horas con quince minutos del día catorce de noviembre de dos mil veintidós, a efecto de dar cumplimiento a lo ordenado por auto de fecha veintiuno de octubre de dos mil veintidós, para llevar a cabo el desahogo de la prueba confesional ofrecida por la actora a cargo de la demandada, dentro del expediente **00313/2022** relativo al Juicio Ordinario Civil, promovido por **MARIA GUADALUPE GONZALEZ VILLALOBOS** en contra de **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA TRABAJADORES**, doy cuenta que nos encontramos reunidos a de la voz **CLAUDIA PATRICIA ESCOBEDO JAIME** Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial con residencia en Matamoros Tamaulipas, también conectado virtualmente el titular de este Juzgado el Licenciado **GASTÓN RUIZ SALDAÑA**, para el desahogo de esta diligencia la parte demandada **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA TRABAJADORES** fue notificado a través de notificación electrónica, se efectuó el veintiocho de octubre sin que a la fecha haya comparecido, doy el uso de la voz al titular de este juzgado.*

***Juez:** Gracias licenciada, se procederá al desahogo de la audiencia programada para esta hora y fecha, no obstante la audiencia de la parte absolvente, y lo haremos en base al pliego de posiciones exhibido (lo enseña en pantalla) que es este y se encuentra debidamente cerrado y que abriré para calificar las posiciones, me tomare un momento... Se ha calificado el pliego de posiciones, le pido a la secretaria de acuerdos que acuda por el para que con base en el mismo desahogar las pruebas.*

***Secretaria de Acuerdos:** Gracias su señoría, daré lectura integra a las posiciones y su respectiva calificación:*

*1.- Que diga su representada **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA TRABAJADORES** celebró contrato de crédito con garantía hipotecaria con el suscrito.- **LEGAL**.*

2.- Que diga su presentada reconoce y admite que se pactó que en caso de incumplimiento del pago del impuesto del predial operaría la rescisión del



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

contrato de hipoteca ante el vencimiento anticipado, conforme a las condiciones generales de contratación publicadas en el Diario Oficial de la Federación de 24 de abril de 2008.- No se califica de legal por ser ajena a la litis.

3.- Que su representada tiene conocimiento que se encuentra insoluto el pago del impuesto del predial correspondiente al primer bimestre del año 2012, 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 al primer bimestre del año 2012 al ultimo bimestre de 2016.- LEGAL.

5.- Que su representada tiene conocimiento que se encuentra insoluto por falta de pago el impuesto predial correspondiente al año 2013.- LEGAL.

6.- Que su representada tiene conocimiento que se encuentra insoluto por falta de pago el impuesto predial correspondiente al año 2014.- LEGAL.

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

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

9.- Que el pago bimestral de los impuestos contenidos en la cláusula vigésima primera contenida en las condiciones generales de contratación publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 24 de abril de 2008, se refiere al predial.- No se califica de legal en razón de que no imputa un hecho u omisión propio al absolvente.

10.- Que el pago de los derechos contenidos en la clausula vigésima primera contenida en las condiciones generales de contratación publicadas en el Periódico Oficial de la Federación el 24 de abril de 2008, se refiere al pago del agua.- No se califica de legal en razón de que no imputa un hecho u omisión propio al absolvente.

11.- Que su representada tuvo plazo de 5 años para demandarme el vencimiento anticipado del contrato de crédito hipotecario a partir del primer bimestre del año 2012.- LEGAL.

12.- Que su representada omitió demandar la acción hipotecaria dentro del periodo que correspondió al primero de marzo de 2012 al ultimo día de diciembre de 2016.- LEGAL.

13.- 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 cuarto bimestre del año 2012 al sexto bimestre del año 2016.- LEGAL.-

14.- Que su representada esta de acuerdo en que ha operado el vencimiento anticipado del crédito objeto del presente juicio desde mes de enero de 2012.- LEGAL.

15.- Que a la fecha su representada ha omitido presentar la demanda hipotecaria en contra del suscrita.- LEGAL.

16.- Que su representada ha omitido a la fecha hacer efectiva la garantía hipotecaria que pesa sobre la propiedad del suscrito.- LEGAL.

17.- Que su representada tiene conocimiento que se dejó de pagar el impuesto predial desde el primer bimestre del año 2012 que correspondió a los meses de enero- febrero.- LEGAL.

18.- Que su representada tiene conocimiento que se dejó de pagar el impuesto predial de manera ininterrumpida desde el primer bimestre del año 2012 al sexto bimestre del año 2016 que correspondió a noviembre a diciembre.- LEGAL.

19.- 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.

Su señoría es 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: Gracias su señoría, siendo las doce horas con veintinueve minutos del día catorce de noviembre de dos mil veintidós se cierra la grabación del audio y video y se levantara el acta correspondiente, doy fe y buen día...”



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

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 que tachó de falso el hecho número tres, en tal virtud; estuvo obligado a rendir la prueba que desvirtuara tales manifestaciones por la parte actora; y que si bien es cierto que la parte demandada hizo manifestaciones en el sentido de que -aclara- que los impuestos a que se hacen referencia en el escrito inicial son relativos supuestamente a los pagos que se generan con concepto fe traslado de dominio, derechos de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, cancelación de hipoteca y al concepto de certificado de reserva de propiedad; lo cierto es que dichos conceptos se pagan una sola vez al inicio del crédito, dejando claro que no son de manera bimestral como lo aduce la parte actora; por ende con tal manifestación no prueba que la parte promovente haya dejado de pagar tales impuestos, y menos que dichos impuestos hayan sido pagados, por ello al no ser desvirtuado las manifestaciones de la actora, respecto de los hechos, es eficaz para probar que los impuestos aludidos son diferentes a los expresados por la actora.

3.- Instrumental de actuaciones consistentes en todo lo actuado, que le favorezca a las partes; y, que obra en autos; consistente en Documental pública consistente copia certificada por el Licenciado José Tomas Marín González, notario público 110 con residencia en la ciudad, de la escritura pública número 15, 093 de fecha veintitrés de mayo del dos mil once, basada ante la fe del diverso fedatario el Licenciado Edgardo Aroldo García Villanueva, que contiene contrato de crédito con garantía hipotecaria celebrado entre la parte actora y el (INFONAVIT).

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.

Ahora bien, la parte demandada ofertó como pruebas de su intención al contestar la demanda la documental pública consistente en el poder otorgado a favor del ciudadano Licenciado Daniel Fabian Fuentes Hernández, mismo que es útil para justificar su personalidad, más no tiene relación alguna con el acreditamiento de las excepciones; además ofertó la instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana; en ese sentido, a la luz de tales pruebas referidas, enseguida se determinará lo fundado o no de las excepciones opuestas en el escrito de contestación, mismas que se analizan de la manera siguiente y en el orden enunciado.

- **Falta de acción** de lo que en esencia manifiesta en cuanto a que funda su reclamo en un hecho que no existe o se establece como tal en el contrato de compraventa y constitución de garantías hipotecaria, y que pretende funda su acción en una inadecuada interpretación de la cláusula vigésima primera causas de vencimiento anticipado del anexo A en las que se establecen las causas de rescisión de contrato de manera anticipada, ya que asegura que en el caso en particular es aplicable el artículo 1508 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, indicando que se necesitan un plazo de cinco años contados a partir de que que una obligación debiera exigirse, para que se tenga por extinto el derecho de pedir su cumplimiento; asegurando que no ha operado el plazo de cinco años para que proceda la prescripción invocada y pactada en el contrato base de la acción, y que no se configura la prescripción invocada ya que se refiere a otro supuesto jurídico totalmente diferente.

Excepción que se estudia conforme a lo establecido por los numerales 112 y 113 del Código de Procedimientos Civiles en correlación con el 273 del mismo ordenamiento; esto en virtud de que el demandado dice que con el impuesto aludido por la actora es totalmente diferente al que se pactó en el contrato base de la acción,



a lo que se le precisa que no es eficaz la simple manifestación de su excepción en virtud de que el reo debe de probar sus excepciones; y al presentar la referida excepción no presenta prueba que desvirtúe la pretensión del actor; aunado a lo anterior, es de considerarse si bien dice que es un impuesto diferente lo cierto es que, de la cláusula mencionada en el inciso b), dice que si el trabajador no paga los impuestos o derechos que cause el inmueble hipotecado por más de dos bimestres continuos o tres discontinuos en el curso de un año, tal hipótesis es causal de vencimiento anticipado con las condiciones a cargo del INFONAVIT que ahí se contiene; se precisa que tales impuestos no pueden ser los señalados por el instituto demandado, es decir los que se generaron con la operación de compraventa y la constitución de garantía (impuesto de traslado de dominio, derechos de inscripción registrares, calificación de manifiesto, etc..) por que los mismos se erogan una sola vez, siendo de conocimiento público y notorio que los pagos a que se refiere la actora y cuyo incumplimiento constituye la esencia de la litis, es el impuesto predial, mismo que no se eroga una sola vez; por ello, es que la excepción en análisis es infundada, aunado a que no dice cómo es que se hace una inexacta interpretación de la citada cláusula, si la misma, al ser analizada da correspondencia con lo narrado de los hechos; resaltando además la omisión del demandado en desvirtuar la pretensión del actor. Por lo anterior se concluye que la referida excepción es infundada para hacer ineficaz la acción del actor.

- **Falta de acción y de certeza jurídica** lo que en esencia se dijo en su escrito que, la demanda se basa en un supuesto jurídico que no existe como tal, al decir que el pago de impuesto ante la dirección de catastro no se ha cubierto desde el bimestre de enero-febrero de dos mil doce al último de diciembre de dos mil dieciséis, haciendo una inexacta apreciación de la causa de vencimiento anticipado, ya que tales impuestos a que hace referencia la cláusula referida se remiten a los impuestos y derechos que se generan con la operación de compraventa y constitución de garantía, particularmente los pagos que se generan por concepto de traslado de dominio, derechos de inscripción en el Registro

Público de la Propiedad, calificación de impuesto, cancelación de hipoteca, certificado de reserva de prioridad, además expresa que se pretende confundir ya que no ha transcurrido el plazo de cinco años para que opere la prescripción aludida, dijo tales tales hechos son inexistentes, redundan en falsedad y mentiras y se debe de declara improcedente.

Excepción que se estudia conforme a lo establecido por los numerales 112 y 113 del Código de Procedimientos Civiles en correlación con el 273 del mismo ordenamiento; esto en virtud de que el demandado ha alegado que el supuesto jurídico no existe (causa de vencimiento anticipado por impago de los impuestos contenidos en la cláusula de rescisión de contrato); el cual es ineficaz para probar la inexistencia de tal supuesto, lo anterior ya que como ha quedado asentado si bien dice que tales causales son diversas a las alegadas por la actora; lo cierto es que no ha desvirtuado o probado que tal alegato tenga certeza, ya que los impuestos alegados por la parte demandada los distingue el tiempo de pago; por ello no este juzgador no comparte la idea de que tal impuesto deba de ser inexistente, ya que el mismo se deriva de las condiciones generales de contratación publicadas en el Diario Oficial de la Federación, y que, se debieran de cumplir con ciertos requisitos a cargo del INFONAVIT cierto resulta también; no obstante la litis del presente asunto se basa en el impago del impuesto por el lapso de tiempo, es decir cinco años contados a partir de que pudo ser exigible la obligación, y por la otra parte (demandada) asegura que tal impuesto es diverso al expresar que se trata de pagos de traslado de dominio, derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, calificación de impuesto, cancelación de hipoteca, certificado de reserva de prioridad; y que en específico el alegado por la actora es inexistente como tal; lo que resulta lógico ya que tales impuestos se pagan en una sola exhibición, por ende, no podría haber incumplimiento en el pago de los mismos de manera mensual o bimestral; lo que nos lleva a concluir que no es a los impuestos a que alude la parte demandada, a los que se refiere la multicitada cláusula, aunado a ello debe de decirse que lo expresado también respecto a que no ha transcurrido el plazo de cinco años para que



opere la prescripción aludida, así como que tales hechos son inexistentes, carece de comprobación en términos del artículo referido al inicio de este párrafo y correlativo 274, fracción I, pues la moral demandada estaba obligada a probar lo alegado, circunstancia que no pasó por ello, tal excepción no es eficaz para probar su excepción.

- Falta de acción por certeza jurídica la que hizo consistir en que el contrato firmado entre las parte reúnen los requisitos esenciales de validez para llevarlos a un acuerdo y perfeccionamiento de voluntades entre los contratantes, tales requisitos contenidos en el artículo 1259 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, para dar certeza a dicho contrato; en ese sentido y atendiendo a la causa y manera de expresarse, debe de entenderse que lo que el demandado quiere decir que la actora reconoció y se obligó a que el patrón le realizara la retención de descuento de su salario para le pago de sus amortizaciones del crédito que otorgó el INFONAVIT, siendo tal contrato claro y que no da duda a la intención y objeto de los contratantes, éste debe de estar a lo señalado de manera literal al contenido de cada una de las cláusulas; dejando ver que el actor se obligó a cumplir con todas y cada una de las cláusulas.

Excepción que se valora conforme a lo establecido por los numerales 112 y 113 del Código de Procedimientos Civiles en correlación con el 273 del mismo ordenamiento; esto en virtud de que el demandado dijo que el contrato es claro y debe de estarse a la voluntad de los contratantes; ahora bien hace referencia a, que la actora reconoció y se obligó a que el patrón le realizara la retención de descuento de su salario para le pago; en ese contexto se dice que si bien la parte actora pactó la retención del pago de las amortizaciones, lo cierto es que además de no ser litis en este asunto la referida, también se dice que no señala con precisión que quiere probar al mencionar el acuerdo de voluntades para la celebración del contrato en relación al impago del impuesto alegado por la actora; por ello la excepción resulta infundada.

- Excepción de la falta de acreditación en el pago, la que hace consistir en que la parte actora no demuestra o no acredita haber realizado el pago total de lo adeudado del crédito que le fue otorgado por el INFONAVIT.

Excepción que se analiza conforme a lo establecido por los numerales 112 y 113 del Código de Procedimientos Civiles en correlación con el 273 del mismo ordenamiento; esto en virtud de que el demandado, dice que el actor no acredita haber pagado la totalidad del crédito, manifestación que se encuentra fuera de la litis, pues el pago o impago de las amortizaciones del crédito otorgado no forma parte de la litis, toda vez que, además de haberse limitado a expresar lo anterior; tampoco es de considerarse que sea uno de los requisitos para que opere la prescripción pretendida por la actora, es decir que el actor haya tenido que pagar el total del crédito; tal excepción no es eficaz para probar su excepción.

- Excepción de falta de acción por certeza jurídica la que hace consistir en que la actora funda su demanda en un argumento falso, dice que no hay sustento alguno que acredite su dicho, además de que la vía es improcedente aludiendo el artículo 273 el Código de Procedimientos Civiles (el actor debe de probar los hechos constitutivos de su acción y el reo de sus excepciones), ya que no exhibe documento con el cual acredite su dicho es decir la prescripción para que la demandada pueda en cualquier momento ejercer la acción de cobro del crédito adeudado, ya que no se acredita que hayan transcurrido cinco años para que opere la prescripción, señaló.

Excepción que se valora conforme a lo establecido por los numerales 112 y 113 del Código de Procedimientos en correlación con el 274 del mismo ordenamiento; esto en virtud de que el demandada dijo que el argumento en que basa la acción es falso, además de que debe de probar su acción el actor; lo anterior no es eficaz para desvirtuar lo pretendido por la actora toda vez que que si bien es cierto que la parte actora debe de probar su acción; no menos cierto



es que el cuando se trata de una negativa, la carga de la prueba la prueba le corresponde a la parte demandada; es decir los hechos negativos no se prueban; se desvirtúan. Circunstancia anterior que se carece en este proceso de defensa a cargo de la parte demandada, tal excepción lo es eficaz para probar su excepción.

Séptimo.- 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 quince mil noventa y tres de fecha veintitrés de mayo de dos mil once; que contiene contrato de crédito hipotecario a favor de *****; la que tiene pleno valor probatorio y que fuera ofrecida como tal por ambas partes; de dicho documento se advierte que las partes celebraron un contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, respecto del bien inmueble ubicado en calle ***** , número 43, lote 20, manzana 22 de la colonia Lucio Blanco de esta Ciudad; con una superficie de terreno 220.80 mts² y una superficie de construcción de 98.00 mts². Con las siguientes medidas y colindancias: al Norte en 21.00 mts con lote 21; al Sureste en 10.50 mts con calle *****; al Suroeste en 21.00 mts con lote 19; al Noroeste en 10.50 mts con lote 2. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo en número de finca ***** de esta municipio de Matamoros, Tamaulipas. Sujetándose dicho contrato entre las partes al contenido de la “Carta de Condiciones Financieras Definitivas” por cuanto hace al pago; y, “Condiciones Generales de Contratación”, que contiene las causales de rescisión de contrato o vencimiento anticipado; y que, ante el incumplimiento del pago de los servicios, en particular el impuesto del pago predial; actualizándose ante tal omisión la rescisión de contrato; así como el vencimiento anticipado.

Cabe precisar que otras de las causales pactadas es que, en caso de incumplimiento de dos amortizaciones consecutivas o tres no

consecutivas en el curso de un año operaría la rescisión del contrato de hipoteca ante el vencimiento anticipado por la falta de pago; por lo que, no está controvertido en este juicio, que con motivo de un crédito se le asignó al actor el inmueble referido; ni, tampoco, que en el mencionado contrato se pactó que ante la falta de pago de los servicios, y en caso de incumplimiento de dos amortizaciones consecutivas o tres no consecutivas operaría la rescisión del contrato de hipoteca ante el vencimiento anticipado por la falta de pago, cuestiones anteriores que refiere la demandada; ahora bien, se advierte que lo antes expuesto no está controvertido; porque no es tema de la litis; ya que la prescripción no se ejerce por tal causal; sino por la diversa mencionada.

Expuesto lo que antecede, y ya propiamente atendiendo al verdadero punto de litigio, inicialmente cabe apuntar que de conformidad con los artículos 1508, 2295 y 2335 fracción VII del Código Civil del Estado, se desprenden dos elementos constitutivos de la acción de prescripción negativa planteada por la parte actora, que son los siguientes:

El incumplimiento de las obligaciones contraídas; y,

El transcurso del tiempo fijado previamente en la ley.

Derivado de lo anterior cuando se ejerce la prescripción negativa 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 su acción, dicha regla general no es aplicable para el caso de la prescripción negativa, tanto porque se apoya en el hecho de que el



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

Requisitos anteriores se encuentran debidamente justificados, toda vez que como se desprende del escrito inicial de demanda, en el hecho número tres, la parte actora se fundó esencialmente en que en el periodo comprendido de enero-febrero del dos mil doce al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis dejó de cubrir los pagos correspondientes al pago de actualizándose 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.

Derivado de lo anterior cuando se ejerce la prescripción negativa de desprende de manera clara que los hechos que deben de probarse por el actor son la existencia de una obligación y a partir de la fecha en que dicha obligación se volvió exigible ha 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 acciones, 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.

Circunstancia que se encuentra debidamente probada, bajo la premisa la actora (deudor) sólo debe de probar la existencia de la obligación, cuándo fue exigible y cuándo expiró, mientras que el acreedor debe de demostrar que sí se realizó el pago negado. Ahora bien, se advierte que la parte actora funda su acción en la omisión de pago del impuesto predial por el transcurso del tiempo (periodo comprendido desde enero-febrero del dos mil doce al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, y que para ello ofreció pruebas de su intención; ofreció la confesional por posiciones a cargo del representante legal de la moral demandada; sin que la misma haya comparecido a este juicio; por lo que se le declaró confeso de todas las posiciones calificadas de legales.

Aunado al medio de prueba pretendido con la confesional a cargo de la moral demandada y que, fue desahogada por conducto de su apoderado general; por haberse declarado confeso de las posiciones calificadas de legales; de lo que se colige se encuentra confesión ficta a cargo del prenombrado en virtud de la afirmación que descansa en que la actora afirma un hecho negativo.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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

Con base en lo anterior, se tiene que en el presente asunto la actora señaló como base de su acción, el no haber efectuado los servicios, relativas al bien motivo del crédito otorgado por la moral oficial demandada, mismo que se garantizó con la hipoteca del inmueble adquirido; en el modo y tiempo en que se comprometió; por lo que al no acreditar sus excepciones y defensas es que debe tenerse por acreditada la acción.

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

“ACCIÓN HIPOTECARIA. SU TÉRMINO PRESCRIPTIVO ES EL MISMO DEL DE LA ACCIÓN DERIVADA DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL QUE GARANTIZA (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2295 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS). De la interpretación del artículo 2295 del Código Civil del Estado, que textualmente dispone: "La acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la obligación principal. El plazo se contará desde que puedan ejercerse los derechos que aquella obligación y esta acción confieren al acreedor.", se colige que la acción hipotecaria prescribe en un término igual al en que prescribe la acción relativa a la obligación principal que garantiza; de tal manera que no debe confundirse con el término de duración o vencimiento del contrato garantizado con la hipoteca, dado que el citado ordenamiento claramente establece que la acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que prescribe la acción derivada de la obligación principal, y el plazo inicia desde que se pueden ejercer los derechos que aquella obligación y acción confieren al acreedor. Por ello, si se reclama la ejecución de la hipoteca ante el incumplimiento de la obligación relativa al pago del adeudo, y en el contrato constan las obligaciones contraídas, las cuales pueden derivar del otorgamiento de la apertura de un contrato de crédito con garantía hipotecaria, resulta obvio que para evidenciar si existe o no la prescripción de la acción hipotecaria debe estarse al mismo término de prescripción de la acción relativa a la obligación principal garantizada con la hipoteca, como punto de partida de dicho cómputo. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.”.

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

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 señaló como base de su acción, el no haber efectuado el pago del impuesto predial correspondiente al bien motivo del crédito otorgado por la moral oficial demandada, mismo que se garantizó con la hipoteca del inmueble adquirido; en el modo y tiempo en que se comprometió; por ello, al tratarse de un hecho sustancialmente negativo, la carga de acreditar lo contrario le correspondía al INFONAVIT; 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 calle *********, número 43, lote 20, manzana 22 de la colonia Lucio Blanco de esta Ciudad; con una superficie de terreno 220.80 mts² y una superficie de construcción de 98.00 mts². Con las siguientes medidas y colindancias: al Norte en 21.00 mts con lote 21; al Sureste en 10.50 mts con calle *********; al Suroeste en 21.00 mts con lote 19; al



Noroeste en 10.50 mts con lote 2. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo en número de finca ***** de esta 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 es decir el que se aprecia en la escritura agregada a la demanda inicial.

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, como no se observó temeridad o mala fe por parte de la institución crediticia demandada; por lo tanto, no se hace especial condena en el pago de gastos y costas generadas por la tramitación de este asunto.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos 105 fracción III, 109, 113 y 118 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se:

Resuelve

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

Segundo.- Se decreta judicialmente la prescripción negativa respecto de las obligaciones pecuniarias derivadas del contrato

fundatorio de esta acción y cancelarse el gravamen hipotecario que pesa sobre el bien inmueble ubicado en calle *****, número 43, lote 20, manzana 22 de la colonia Lucio Blanco de esta Ciudad; inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo en número de finca ***** de esta 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 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 313/2022. 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 (MIÉRCOLES, 4 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.