



SENTENCIA NO. 162

Ciudad Reynosa, Tamaulipas a los **Trece días del mes de Junio del año dos mil Veintitrés.**

V I S T O S para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número **00129/2023**, relativo al **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCION PARA EL EJERCICIO DE LA ACCION REAL HIPOTECARIA**, promovido por la C. *********, en contra del *********; Y.

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito recibido con fecha **Trece de Febrero del año dos mil Veintitrés**, compareció ante este Juzgado la C. ********* promoviendo **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCION PARA EL EJERCICIO DE LA ACCION REAL HIPOTECARIA**, en contra del *********; de quien reclama las siguientes prestaciones:

A).- Declaración Judicial mediante la cual se determine que ha operado prescripción de forma liberatoria de pago, por el simple transcurso del tiempo, del derecho que le asiste al ******* (INFONAVIT)**, para ejercitar la acción real hipotecaria emanado: del CONTRATO SOBRE OTORGAMIENTO DE CREDITO Y CONSTITUCION DE HIPOTECARIA, que suscribiera con la promovente, según consta en Escritura Pública Numero 7668, VOLUMEN CCCXXXI, de fecha 23 (veintitrés) de Julio del año 2004 (dos mil dos)(sic) pasada ante la fe del Licenciado BOLIVAR HERNANDEZ GARZA NOTARIO PUBLICO UMERO 259, mismo que se encuentra registrado ante el Instituto Registral Catastral del Estado de Tamaulipas, bajo los siguientes datos: SECCION PRIMERA, NUMERO 7793,

LEGAJO 2-156, DE FECHA 22/09/2004, en este Municipio de Reynosa, Tamaulipas.

B).- La cancelación de la hipoteca a favor de la promovente que se encuentra inscrita sobre el inmueble identificado como casa Número 240 de la Calle Crisantemos, Lote 17, Manzana 56, del Fraccionamiento Villa Florida Sección A en esta Ciudad Reynosa, Tamaulipas, ante el Instituto Registral y Catastral con los siguientes datos: HIPOTECa A FAVOR DE INFONAVIT NUMERO 31, LEGAJOS 2095, AÑO 2004, SECCION SEGUNDA, en este Municipio de Reynosa, Tamaulipas.

C) El pago de gastos y costas judiciales que se realicen por la tramitación del presente Juicio.

SEGUNDO.- En fecha Quince de Febrero del año dos mil Veintitrés, se tuvo a la proveniente con el carácter ya indicado, demandando el Juicio Sumario Civil sobre Declaración Judicial sobre Prescripción para el ejercicio de la acción real Hipotecaria en contra del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS RABAJADORES,** por lo que encontrándose ajustada a derecho la demanda de mérito, éste Juzgado la radicó, la registró y se formó el expediente respectivo, ordenándose emplazar en el Domicilio del demandado, corriéndole traslado, con las copias simples allegadas, previamente requisitadas para que dentro del término de DIEZ DÍAS acudieran a éste Juzgado a producir su contestación si a sus intereses conviniera. Así también, se le tuvo señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones en este asunto, y autorizando para tales efectos a los profesionistas que indicó.- Consta en autos que con **fecha Trece**



de Marzo del año dos mil Veintitrés, se emplazo a juicio a la demandada *********, por el Actuario Adscrito a este Juzgado, con los resultados que obran en el acta que por tal motivo se levantara.- Por auto de fecha **Tres de Abril del año dos mil Veintitrés**, se delaró en rebeldía a la parte demandada, en virtud de no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra no obstante de haber sido legalmente emplazada para tal efecto, teniéndosele por admitidos los hechos que dejo de contestar ; Asimismo se ordeno abrir a pruebas el presente juicio por el termino común de veinte días, dividido en dos periodos de diez días cada uno, el primero para ofrecer y el segundo para desahogar las probanzas aportadas, levantando el computo respectivo, la secretaria de acuerdos del Juzgado.-Por auto de fecha **Veintiuno de Abril del año dos mil Veintitrés**, se tuvo a la parte actora, ofreciendo probanzas de su intención consistentes en DOCUMENTAL PUBLICA, DOCUMENTAL PRIVADA, CONFESIONAL POR POSICIONES Y DECLARACION DE PARTE. las cuales se tienen por desahogadas por su propia y especial naturaleza a excepción de la Prueba Confesional y Declaración de parte cuya notificación es personal y amerita preparación.- Por auto de fecha **Quince de Mayo del año dos mil Veintitrés**, se tuvo a la la parte actora, formulando Alegatos de su intención.- Con lo anteriormente actuado y por acuerdo de fecha **Treinta de Mayo del año dos mil Veintitrés**, se citó a las partes para oír sentencia, a lo que se procede en los términos siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES.-

----- a) **COMPETENCIA.**- Éste Juzgado es competente para conocer y decidir en el presente asunto, de conformidad en lo

dispuesto en los artículos 101 y 102 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, los ordinales 109, 113, 115, 172, 182, 185, 192, 195 y demás relativos del Código Procedimientos Civiles en vigente en el Estado, y en los numerales 4°, 7° y 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

-----b) **PERSONALIDAD.**- La personalidad de las partes resulta ser otro presupuesto procesal necesario para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal siendo que, por lo que se refiere a la parte actora, la **C. *******, compareció dentro del presente juicio por sus propios derechos a promover el presente juicio.

c).- **VIA.**- La **VIA SUMARIA CIVIL**, elegida por la actora, también deviene procedente en virtud de lo dispuesto por el artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

SEGUNDO.- La parte actora, reclama en la vía Sumaria Civil, la Prescripción negativa de las obligaciones de pago que derivan del **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA**, en términos de los artículos 1499, 1508, 2295, y 2335 fracción VII del Código Civil en vigor en el Estado, ya que según refiere, han pasado más de los cinco años, computados a partir del mes de **MARZO DEL AÑO 2011**, término señalado para liberarse de las obligaciones mediante el transcurso del tiempo, basando su demanda en los hechos que precisa en su escrito inicial, mismo que se tiene por reproducido a su letra, como si en este espacio obrase, atendiendo al principio de economía procesal, sin que la parte demandada hubiere comparecido a dar contestación a la



misma, por lo que se le tuvo por admitiendo los hechos que dejo de contestar, y así quedó entablada la litis en el presente juicio.-

TERCERO.- El artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, dispone que “El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquéllos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos.” Por lo que se procede a analizar las pruebas aportadas en el juicio, advirtiendo que obran en autos, por haber sido exhibidas por la parte actora, las siguientes probanzas.-

DOCUMENTAL PRIVADA .- Consistente en Ficha Técnica Jurídica, a nombre de *********, **Crédito** Numero **2804075837**, expedida por el *********.

-----Probanza a la cual se le otorga valor probatorio al tenor de los artículos 324, 325 y 397 del Código de procedimientos civiles en vigor.

DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en copia certificada de la **ESCRITURA NUMERO 7668 (SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO), VOLUMEN NUMERO CCCSSSI TRICENTESIMO TRIGESIMO PRIMERO**, de fecha Veintitrés de Junio del año dos mil Cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado ********* Notario Público Numero 249, con ejercicio en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, la cual contiene **Contrato de Apertura de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria**, celebrado entre el *********

representado por por el Licenciado *****, y por la otra parte la C. *****, El cual se encuentra debidamente inscrito en la **SECCION PRIMERA, NUMERO 7793, LEGAJO 2-156, Y SECCION SEGUNDA, NUMERO 31, LEGAAJO 2095, DE FECHA 22 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2004, DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS.**

Probanza a la cual se le otorga valor probatorio al tenor de los artículos 324, 325 y 397 del Código de procedimientos civiles en vigor.

La parte demandada no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, ni ofreció probanzas de su intención.

CUARTO.- Ahora bien, de una interpretación literal del artículo 2295 del Código Civil en vigor, 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.” Mientras que el diverso 1508 del mismo ordenamiento legal en comento, cita que: “Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de cinco años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.”- Por último, el diverso 2335 en su fracción VII, del mismo ordenamiento civil en comento, previene que “ La hipoteca se extingue, debiendo declararse judicialmente su cancelación, a petición de parte interesada en los siguientes casos: VII.- Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria, o la obligación principal;...”

Bajo el marco legal de referencia, así como analizadas las pruebas aportadas por la actora, resulta ahora procedente



entrar al estudio relativo a la acción de prescripción negativa de la obligación de pago, que deriva, según lo hace valer la parte actora, en la prescripción a su vez de la acción hipotecaria, por lo que en el presente caso, la misma debe acreditar:

a) La existencia de una obligación y...

b) El transcurso del tiempo previsto por la ley, contado a partir del incumplimiento.

Elementos los cuales, se advierten acreditados en autos, el primero con la copia certificada de la **ESCRITURA NUMERO 7668 (SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO), VOLUMEN NUMERO CCCXXI TRICENTESIMO TRIGESIMO PRIMERO**, de fecha Veintitrés de Junio del año dos mil Cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado***** Notario Publico Numero 249, con ejercicio en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, la cual contiene **Contrato de Apertura de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria**, celebrado entre el ***** representado por por el Licenciado ***** , y por la otra parte la C. ***** , el cual se encuentra debidamente inscrito en la **SECCION PRIMERA, NUMERO 7793, LEGAJO 2-156, Y SECCION SEGUNDA, NUMERO 31, LEGAJO 2095, DE FECHA 22 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2004, DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS.**, del cual se advierte tanto el crédito otorgado a favor de la actora así como la forma y término de pago, y el objeto de garantía hipotecaria, recayendo en el bien inmueble descrito, propiedad del accionante.

Así también, en cuanto al segundo elemento base de la acción, se tiene que se encuentra acreditado en autos, con el propio

Instrumento al que nos hemos referido con antelación, en el cual se estipuló la forma de pago del crédito otorgado a la accionante, la tasa de intereses establecidas y calculadas sobre saldos insoluto; ahora bien, la actora, manifiesta que dejó de pagar el crédito adquirido con su acreedora, desde el mes de **MARZO DEL AÑO 2011**, no obstante que conforme al principio de división de la prueba, este segundo elemento le correspondía acreditar a la parte demandada, pues se trata de un hecho negativo consistente en la omisión de pago, que no se encuentra obligada a acreditar la actora, en términos del artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, sino que en todo caso la demandada, debió comparecer y acreditar que contrario a lo manifestado por su demandante, existieron pagos que pudiera interrumpir la prescripción ahora reclama, luego entonces, si desde el mes de **MARZO DEL AÑO 2011**, a la fecha de presentación de la demanda, han transcurrido en exceso el termino de CINCO AÑOS, que alude el artículo 1508 del Código Civil en vigor, así como que la acción hipotecaria fue exigible desde la misma fecha del incumplimiento, la misma en efecto, se encuentra prescrita, atento a demás a lo dispuesto por el artículo 2295 del mismo ordenamiento legal en comento, es por lo que deviene acreditado el segundo elemento, relativo al transcurso del tiempo necesario para la prescripción de la acción que deriva del **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA**, descrito con antelación. Lo anterior, con apoyo en la siguiente Jurisprudencia, identificada con el número de registro 178668, que textual dice: **PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA. EL PLAZO PARA QUE OPERE DEBE COMPUTARSE A PARTIR DE QUE SE INCUMPLE CON LA OBLIGACIÓN DEL CONTRATO PRINCIPAL Y NO DESDE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

DEL PLAZO ORIGINALMENTE PACTADO EN EL MISMO (LEGISLACIONES FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO). El Código Civil Federal y el Código Civil del Estado de Jalisco coinciden en señalar que la prescripción de la acción hipotecaria comienza a computarse una vez que la obligación principal se hace exigible. Además, ambas legislaciones establecen que la exigibilidad de una obligación de pago acontece desde el momento en que su pago no puede rehusarse conforme a derecho, lo cual sucede desde el vencimiento de la obligación, porque en tanto no se produzca dicho vencimiento, el deudor se puede rehusar al cumplimiento conforme a derecho. Por tanto, esta clase de obligaciones es exigible desde el momento en que se incumple con ellas, incluso cuando se otorga al acreedor el derecho para declarar el vencimiento anticipado del plazo originalmente pactado en el contrato por incumplimiento del deudor, ya que lo que determina la exigibilidad de la obligación es el incumplimiento y no ese vencimiento anticipado. Por lo anterior, el plazo para que opere la prescripción de la acción hipotecaria debe computarse desde el momento en que se incumple con la obligación del contrato principal, y no cuando el plazo originalmente pactado en éste se termina o vence anticipadamente, ya que considerar lo contrario contravendría el principio de seguridad que inspira al sistema jurídico mexicano, porque se estaría facultando al acreedor para determinar desde cuándo comienza el cómputo del plazo de la prescripción, cuestión que al ser de orden público, no puede quedar al arbitrio de los contratantes. Contradicción de tesis 121/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados en Materia Civil, Quinto del Tercer Circuito y Séptimo del Primer Circuito. 26 de enero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza. Tesis de

jurisprudencia 18/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dieciséis de febrero de dos mil cinco.”

QUINTO.- Ante tales circunstancias, se declara que ha procedido la acción de Prescripción para el ejercicio de la acción real hipotecaria, promovida por la C. *****, en contra del *****, con residencia en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, en virtud de que la actora, acreditó los elementos de su acción y la demandada, no opuso excepciones, por ende, se declara prescrita la acción hipotecaria que deriva de la **ESCRITURA NUMERO 7668 (SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO), VOLUMEN NUMERO CCCXXI TRICENTESIMO TRIGESIMO PRIMERO**, de fecha Veintitrés de Junio del año dos mil Cuatro, otorgada ante la fe del **Licenciado ******* Notario Publico Numero 249, con ejercicio en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, la cual contiene Contrato de Apertura de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria, celebrado entre el ***** representado por por el Licenciado *****, y por la otra parte la C. *****, El cual se encuentra debidamente inscrito en la SECCION PRIMERA, NUMERO 7793, LEGAJO 2-156, Y SECCION SEGUNDA, NUMERO 31, LEGAAJO 2095, DE FECHA 22 de Septiembre del año 2004, del Municipio de Reynosa, Tamaulipas; en consecuencia, en su oportunidad procesal, gírese atento oficio al **INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DE COMERCIO**, con residencia en esta ciudad, a fin de que cancele la hipoteca inscrita en el bien inmueble propiedad de la C. *****, debidamente inscrito ante el Instituto Registral y Catastral en la **SECCION PRIMERA, NUMERO 7793, LEGAJO 2-156, Y SECCION SEGUNDA,**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

NUMERO 31, LEGAAJO 2095, DE FECHA 22 de Septiembre del año 2004, del Municipio de Reynosa, Tamaulipas.

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 112, 113, 114, 115, 118, 472 y relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse y se:-

RESUELVE:

PRIMERO.- Ha procedido el presente juicio Sumario Civil sobre acción de Prescripción de la acción Hipotecaria, y Cancelación de Hipoteca, promovido por la **C. *******, en **contra del *******, con residencia en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, en virtud de que la actora, acreditó los elementos de su acción y la demandada, se le declaro en rebeldía; por ende.-

SEGUNDO.- Se declara prescrita la acción hipotecaria, que deriva de la **ESCRITURA NUMERO 7668 (SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO), VOLUMEN NUMERO CCCXXI TRICENTESIMO TRIGESIMO PRIMERO**, de fecha Veintitrés de Junio del año dos mil Cuatro, otorgada ante la fe del Licenciado ********* Notario Publico Numero 249, con ejercicio en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, la cual contiene Contrato de Apertura de Crédito Simple y Constitución de Garantía Hipotecaria, celebrado entre el ********* representado por por el Licenciado *********, y por la otra parte la **C. *******, El cual se encuentra debidamente inscrito en la **SECCION PRIMERA, NUMERO 7793, LEGAJO 2-156, Y SECCION SEGUNDA, NUMERO 31, LEGAJO 2095, DE**

FECHA 22 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2004, DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS.

TERCERO.- Se declara, la extinción, y por ende, cancelación de la hipoteca que deriva del contrato de apertura de crédito simple, en consecuencia, en su oportunidad procesal, gírese atento oficio al **INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DE COMERCIO**, con residencia en esta ciudad, a fin de que cancele la hipoteca inscrita en los bienes inmuebles propiedad de la C. *********, debidamente inscrito ante el Instituto **Registral y Catastral**, en la **SECCION PRIMERA, NUMERO 7793, LEGAJO 2-156, Y SECCION SEGUNDA, NUMERO 31, LEGAJO 2095, DE FECHA 22 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2004, DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS.**

CUARTO.- Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES Y CUMPLASE. Así lo resolvió y firma la Ciudadana **LICENCIADA*******, Jueza Primero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con Secretario de Acuerdos **LICENCIADO*******, que autoriza y da fe. **DOY FE.-**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

LIC. *****

JUEZA

LIC. ***** .

SECRETARIO DE ACUERDOS

- - - Enseguida se publicó en lista del día.- CONSTE.- - - -
L'MIRL/L`MSC/ L' AOG.*

El Licenciado(a) ADRIANA OLVERA GARZA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número 162) dictada el (MARTES, 13 DE JUNIO DE 2023) por la JUEZA. LIC. MARISA IRACEMA RODRIGUEZ LOPEZ, constante de (14) 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 (reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

L`MRL / L`MSC / AOG

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 la Décima Primera Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 27 de noviembre de 2023.