Sentencia número: 390/2023

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas, a diecinueve de diciembre de dos mil veintitrés.

Visto, para resolver el expediente **477/2023**, relativo al juicio ordinario civil sobre Cancelación de Hipoteca por Prescripción, promovido por ********** en contra de la moral el ********** y al **********; 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 reclamó el pago de lo siguiente:

> *"...A.- Que se declare judicialmente la cancelación de la hipoteca que reporta el bien inmueble de mi propiedad que aparece inscrito ante el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, Oficina Matamoros, Tamaulipas, como Finca Número **********, por haber operado la prescripción del derecho para hacer efectivo el pago que se derivo del incumplimiento por parte del suscrito **********, derivado del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que celebre con el ********** en fecha 26 de noviembre de 2014, mismo que aparece en la escritura número ********** del Volumen Centésimo Vigésimo Séptimo, del Protocolo del ********** en ejercicio en este Distrito Judicial de H. Matamoros, Tamaulipas.*
>
> *B.- Que se declare judicialmente que el Instituto Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) ha perdido todo derecho para ejercer las acciones derivadas del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria que celebro el suscrito **********, en fecha 26 de noviembre de 2014, para hacer efectiva la hipoteca que registra el bien inmueble mencionado, hipoteca que se identifica bajo los datos siguiente: Hipoteca a favor de Infonavit, **********, con una participación del 100% para responder por el monto equivalente a 196.2941 en S.M.M.D.F., Plazo del Contrato de Crédito 30 años, formalizado y registrado bajo el Número de Finca Número **********.*

SENTENCIAS

*C.- Con motivo de lo anterior, se ordene la cancelación de la hipoteca ya identificada ante la C. Titular del Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, Oficina Matamoros, Tamaulipas, respeto del bien inmueble que se identifica como Finca Número **********, del Municipio de Matamoros, Tamaulipas, a nombre del suscrito firmante.*

D.- El pago de los gastos y costas judiciales que se generen con motivo de la tramitación del juicio, en caso de que contesten la demanda instaurada en su contra u promuevan excepciones improcedentes cualquiera de los aquí demandados..."

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 los domicilios señalado por el demandante, con las copias de traslado, para que dentro del término de diez días, posteriores a que fueran legalmente emplazadas, produjeran contestación conforme a lo que a sus derechos conviniera.

Tercero.- Consta en autos el legal emplazamiento del Instituto Registral y Catastral mediante cédula entregada personalmente a **********, Directora de la Oficina del Registro Público en Matamoros adscrita a la Dirección General del Instituto Registral y Catastral del Estado, con número de folio 84057. Así mismo, se hizo constar la diligencia que se practicó para emplazar al INFONAVIT, en el domicilio indicado por el actor; de la cual se desprende que se efectuó el legal emplazamiento previa cita de espera dejada en poder de **********, quien se identificó con credencial laboral número 335254 y manifestó bajo protesta de decir verdad ser empleado en dichas oficinas; para efecto de que el representante legal de la moral demandada esperara al día siguiente al actuario notificador, sin embargo, hizo caso omiso a dicha cita; en ese sentido se procedió a

emplazar a INFONAVIT; asentado que fueron cumplidos los requisitos legales para ello, firmando en el acta correspondiente a dicha diligencia los que en ellas intervinieron y así quisieron hacerlo.

Cuarto.- Se le tuvo al ********** produciendo contestación del escrito de demanda. Por cuanto hace a la parte codemandada el **********, se declaró en rebeldía el veintisiete de septiembre de dos mil veintitrés.

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.- Con alegatos de la parte actora, se ordenó citarlas 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.- La legitimación procesal de la parte actora ********** se encuentra justificada al actuar por derecho propio, mientras que la personalidad del licenciado Juan José Luna Saeb, como apoderado general para pleitos y cobranzas del **********, se encuentra debidamente acreditada con la copia certificada del instrumento público a que se hace referencia en el auto en que se admitió la

SENTENCIAS

contestación de demanda; la cual tiene valor probatorio en términos de los artículos 325 y 397 del código procesal civil del estado.

Cuarto.- En el presente juicio ordinario civil sobre Cancelación de Inscripción de Hipoteca, por Prescripción Negativa, promovido por ********** en contra del ********** y el Instituto Registral y Catastral; 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 veintiséis de noviembre de dos mil catorce el actor celebró Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria con el INFONAVIT por el monto equivalente a 196.2941 S.M.M.D.F., ante la fe de la licenciada María del Carmen del Toro Lee, adscrita a la Notaría Pública 255, cuyo titular es el Licenciado Jorge Max Castillo Treviño, con residencia en esta ciudad, tal y como consta en la escritura **********, de dicha fecha.

2.- Derivado del crédito otorgado constituyó hipoteca sobre en el bien inmueble de su propiedad identificado como manzana 59, lote 28, con una superficie de 91.00 mts.², ubicado en calle Micronesia, número 18, del fraccionamiento Hacienda de las misiones, fase II, de esta ciudad, inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado con el número de finca **********.

3.- El bien inmueble que presenta la hipoteca a favor del INFONAVIT por 196.2941 en S.M.M.D.F., con un plazo de treinta años, registrado bajo el número de finca **********, identificado como manzana ********** fase II, de esta ciudad, con las siguientes medidas y colindancias: ********** fue adquirido por el suscrito el veintiséis de noviembre de dos mil catorce, misma fecha en la que celebró Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria con el INFONAVIT, quedando asentado en escritura pública, tal y como se mencionó anteriormente.

4.- El actor realizó los pagos regulares durante los años dos mil catorce, dos mil quince y hasta noviembre de dos mil dieciséis; debido a que tuvo problemas para efectuar las siguientes amortizaciones del crédito fue que dejó de pagar las mensualidades a las que se obligó a partir del mes de diciembre de dos mil dieciséis y hasta la fecha en que promovió el juicio; para justificar lo anterior agregó copia del certificado de adeudo; así mismo, hace mención que durante dicho tiempo no se ejerció acción alguna referente al incumplimiento de pago.

5.- Asiste a promover juicio ordinario civil sobre cancelación de hipoteca por prescripción, en contra del INFONAVIT y el Instituto Registral y Catastral, toda vez que el INFONAVIT no ejerció acción alguna en contra de el incumplimiento de pago del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria celebrado el veintiséis de noviembre de dos mil catorce sobre el bien inmueble identificado como finca número **********.

Para fundar su acción empleó la escritura pública y el certificado de adeudos ya mencionados, con el fin de justificar que dejó de pagar desde diciembre de dos mil dieciséis, hasta la fecha en que promovió el juicio, por lo que han transcurrido más de seis años, por lo que debe considerarse que el contrato está prescrito.

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 Juan José Luna Saeb, en esencia contestó los puntos y que a continuación se detalla:

En cuanto a las prestaciones A, B, C y D, dijo que resultan improcedentes y deben ser desechadas.

Por cuanto hace a los hechos referentes a la celebración del contrato de compraventa y constitución de garantía entre el actor y su representada, los afirmó.

SENTENCIAS

En cuanto a la manifestado por la parte actora referente a que no ha pagado las mensualidades a las que se obligó desde diciembre de dos mil dieciséis hasta el presente año fundado en una copia de certificado de adeudos, dijo que para considerarse válido debe contener los requisitos esenciales que la ley concede a los documentos públicos, y que dicho certificado se advierte que es falso; además, que no se observa quién lo emitió, en qué carácter o facultad y en qué ley, decreto o circular se fundamentó; por lo que lo objeta e impugna al carecer de los requisitos formales que todo documento público debe contener en base al artículo 325, fracción II del Código de Procedimientos Civiles.

Así mismo, manifiesta que al supuestamente acreditarse que se trata de un documento falso debe procederse a dar vista al ministerio público investigador investigador en el momento procesal oportuno.

Además, opuso las siguientes excepciones: 1.- Excepción de falta de acción por certeza jurídica; 2.- Excepción de falta de acción por certeza jurídica; 3.- Excepción de falta de acreditación en el pago; 4.- Excepción de falta de acción.

Quinto.- Se tuvo a la parte actora contestando la vista ordenada; la cual versó sobre lo siguiente:

En cuanto a la contestación de los hechos, dijo que no efectuó argumentos coherentes y que simplemente se dedicó a descalificar el certificado de adeudos, sin embargo, no presentó documento alguno que desvirtuara el contenido de dicho certificado.

Referente a las excepciones 1, 2, 3 y 4, dijo que carecen de congruencia, toda vez que el certificado de adeudos que exhibió precisan datos correctos del crédito, nombre del funcionario que ahí se describe y el cargo que ostenta, así mismo, contiene las fechas de los pagos cubiertos y la fecha en que se dejó de pagar las amortizaciones del crédito. Destacó que la contestación de la demanda no desvirtuó que se dejó de pagar el crédito desde noviembre de dos mil dieciséis.

Sexto.- Para acreditar su acción, la parte actora ofertó durante el periodo de ofrecimiento de pruebas; medios para acreditar su acción; lo que son valorados conforme a lo establecido por los artículos 392, en relación con los artículos 325, 397, 329 y 306 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas es menester de este juzgador advertir si son eficaces o no para acreditar su acción; lo cual se hace a continuación:

1.- Documental pública consistente en copia certiicada por el Licenciado Jorge Luis Velarde Danache, notario público 150 con residencia en esta ciudad; de la escritura pública número ********** de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce; que contiene contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado entre la parre 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.

2.- Documental pública consistente en certificado de gravamen, identificado como finca ********** del municipio de Matamoros, Tamaulipas, inscrito en el Instituto Registral y Catastral a nombre de **********.

- Medio de prueba eficaz en términos del artículo 325 fracción III 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 gravamen en favor del INFONAVIT.

SENTENCIAS

3.- Impresión del estado de cuenta de impuesto predial, con fecha de emisión once de julio de dos mil veintitrés, expedido por la Tesorería municipal.

- Medio de prueba eficaz en términos del artículo 325 fracción II del Código de Procedimientos Civiles, se le da el valor y alcance eficaz en virtud de que es un documento público, cuya fe estuvo encomendada por la ley, expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones, revestido de fe pública.

4.- Documental pública consistente en certificación de adeudos con fecha de emisión nueve de febrero de dos mil veintitrés, expedida por el licenciado Juan José Luna Saeb, Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional de Tamaulipas del INFONAVIT.

- Medio de prueba eficaz en términos del artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles, en el que el actor debe de probar los hechos constitutivos de su acción; y el reo de sus excepciones; y que bajo la consideración otorgada por la ley, con la que cuenta el juzgador para llegar a la verdad a los hechos, ha sido imperativo apoyarse los medios probatorios posibles para conocer de manera eficiente si, dicha documental es eficaz, a pesar de que tiene la característica de ser un instrumento público; por ello fue necesario indagar respecto del crédito otorgado a Gabriel Herrera Vergara, con número de crédito 2814257646 en la página de Internet, es especifico en la página del Instituto Nacional del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores **http://sig.infonavit.org.mx/operacionhipotecaria/certificado/**, la que debe de tomarse como hecho notorio; en virtud de estar publicada a la vista y al alcance de las partes de la que se puede advertir que las documentales poseen diferencia en especifico en el mes en el que asegura la actora que efectuó el pago la parte demandada, ya que de tal documento no se advierte que la parte demandada haya efectuado ningún pago, lo anterior quedó demostrado con base al criterio para no estar

impedido a las circunstancias fácticas del conocimiento accesible, indubitable y sobre el cual no se advirtió discusión; orientador que fue el criterio emitido por el Tribunal Colegiado de Circuito con Registro digital: 2025709; Tipo: Jurisprudencia, siguiente:

HECHOS NOTORIOS. LA FACULTAD DEL JUZGADOR DE AMPARO PARA INVOCARLOS DEBE REGIRSE POR EL PRINCIPIO DE RAZONABILIDAD Y LIMITARSE A CIRCUNSTANCIAS FÁCTICAS DE CONOCIMIENTO ACCESIBLE, INDUBITABLE Y SOBRE EL CUAL NO SE ADVIERTA DISCUSIÓN.

Hechos: En diversos juicios de amparo indirecto el Juez de Distrito requirió a la parte quejosa para que compareciera al local del juzgado a reconocer la firma plasmada en su demanda, en razón de su notoria discrepancia con la que obra en las constancias de un diverso juicio de amparo promovido por el mismo quejoso, del cual tuvo conocimiento previo, que invocó como hecho notorio en términos del artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles, con el apercibimiento que de no hacerlo tendría por no presentada la demanda. Al considerar que había transcurrido el plazo concedido sin que hubiera desahogado esa prevención, lo hizo efectivo.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que cuando el Juez de amparo invoque como hecho notorio determinaciones que obran en expedientes diversos sometidos a su jurisdicción, dicha actuación debe regirse por el principio de razonabilidad y limitarse a circunstancias fácticas de conocimiento accesible, indubitable y sobre el cual no se advierta discusión.

Justificación: De la interpretación conjunta del criterio jurisprudencial P./J. 74/2006, emitido por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y del artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles, se observa la facultad de los Jueces para invocar como hechos notorios, circunstancias –de hecho– cuyo conocimiento sea de dominio público o forme parte de la cultura normal de

SENTENCIAS

determinado grupo o sector. Al respecto, como consecuencia del ejercicio de su función jurisdiccional y con base en la diversa tesis de jurisprudencia P./J. 16/2018 (10a.), también emitida por el Pleno del Máximo Tribunal, los Jueces de amparo pueden invocar con ese carácter versiones electrónicas de resoluciones almacenadas y capturadas en el Sistema Integral de Seguimiento de Expedientes (SISE). Empero, en forma alguna dicha potestad los autoriza para indagar más allá de lo públicamente cognoscible y disponible con motivo de su función judicial, pues hacerlo implicaría que la información obtenida no constituya propiamente un hecho notorio, sino el fruto de una pesquisa injustificada. En ese contexto, en aras de privilegiar el derecho de acceso a la jurisdicción contenido en el artículo 17 de la Constitución General de la República, cuando el Juez cite como hecho notorio determinaciones que obran en expedientes diversos sometidos a su jurisdicción –por ejemplo, para verificar la firma del quejoso en otra demanda de amparo–, dicho ejercicio debe regirse por el principio de razonabilidad y limitarse a circunstancias fácticas de conocimiento accesible, indubitable y sobre el cual no se advierta discusión; máxime cuando las constancias invocadas son de antigüedad considerable.

NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA PENAL DEL PRIMER CIRCUITO.

Nota: Las tesis de jurisprudencia P./J. 74/2006, de rubro: "HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO." y P./J. 16/2018 (10a.), de título y subtítulo: "HECHOS NOTORIOS. TIENEN ESE CARÁCTER LAS VERSIONES ELECTRÓNICAS DE LAS SENTENCIAS ALMACENADAS Y CAPTURADAS EN EL SISTEMA INTEGRAL DE SEGUIMIENTO DE EXPEDIENTES (SISE)." citadas, aparecen publicadas en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIII, junio de 2006, página 963; en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 8 de junio de 2018 a las 10:14 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 55, Tomo I, junio de 2018, página 10,

con números de registro digital: 174899 y 2017123, respectivamente.
Esta tesis se publicó el viernes 06 de enero de 2023 a las 10:07 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 09 de enero de 2023, para los efectos previstos en el punto noveno del Acuerdo General Plenario 1/2021.

Asentada que fue la facultad de los juzgadores de invocar en sus resoluciones hechos notorios, debe de señalarse que resultó eficaz el estado de cuenta exhibido por la parte actora para probar su acción; ya que de el se advierte el incumplimiento a partir de noviembre de dos mil dieciséis; sin que se advierta abono o pago que interrumpa la prescripción alegada.

Lo anterior es así, ya que en principio se tuvo por acreditado que la parte demandada no efectuó pago alguno en el mes de noviembre de dos mil dieciséis; y en segundo toda vez que, quedó de manifestó que la parte demandada, fue omisa en acreditar que sí requirió el pago o hacer el cobro del crédito otorgado u acción legal en contra; lo que se encuentra justificado, y que por el transcurso del tiempo al transcurrir el término para que el banco garante ejerciera la acción hipotecaria, se actualiza que ha operado la prescripción de la acción hipotecaria, sin que el banco 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, lo anterior se acredita con la consulta efectuada en la página señalada; la que además de ser asentada, para sus efectos tanto de consulta como legales; se inserta el contenido de dicha consulta a continuación:

SENTENCIAS

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

CERTIFICACIÓN DE ADEUDOS

MELENDEZ CASTELLANOS EDER OMAR

EL PRESENTE DOCUMENTO LO FIRMA EL(LA) LICENCIADO JUAN JOSE LUNA SAEB, GERENTE DEL AREA JURIDICO DE LA DELEGACIÓN REGIONAL DE TAMAULIPAS DEL INFONAVIT, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 3° FRACCIONES VI Y XLII, 4° FRACCIÓN XXII, 5°

CREDITO
2814257646
NSS

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

CERTIFICACIÓN DE ADEUDOS

MELENDEZ CASTELLANOS EDER OMAR

FECHA	TRANSACCIÓN Y CONCEPTO	ORIGEN	MONTO DE LA TRANSACCIÓN	PAGO A SEGURO	PAGO A INTERESES	PAGO A MORATORIOS	PAGO A CAPITAL	SALDO A CAPITAL
28/02/2015	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	195.5180
07/03/2015	8880 PAGO REGULAR	0323	0.9240	-0.0980	-0.8260	0.0000	0.0000	195.5180
07/03/2015	8880 PAGO REGULAR	323	3.5400	0.0000	-2.2700	0.0000	-1.2700	194.2480
31/03/2015	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0420	0.0420	0.0000	0.0000	0.0000	194.2480
31/03/2015	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	194.2480
30/04/2015	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0420	0.0420	0.0000	0.0000	0.0000	194.2480
30/04/2015	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	194.2480
07/05/2015	8880 PAGO REGULAR	0323	0.8500	-0.0490	-0.8010	0.0000	0.0000	194.2480
07/05/2015	8880 PAGO REGULAR	323	3.6010	-0.0490	-2.2740	0.0000	-1.2780	192.9700
31/05/2015	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0420	0.0420	0.0000	0.0000	0.0000	192.9700
31/05/2015	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	192.9700
30/06/2015	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0420	0.0420	0.0000	0.0000	0.0000	192.9700
30/06/2015	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	192.9700
07/07/2015	8880 PAGO REGULAR	0323	0.8960	-0.0490	-0.8490	0.0000	0.0000	192.9700
07/07/2015	8880 PAGO REGULAR	323	3.1300	-0.0490	-2.2070	0.0000	-0.8740	192.0960
31/07/2015	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0420	0.0420	0.0000	0.0000	0.0000	192.0960
31/07/2015	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	192.0960
31/08/2015	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0420	0.0420	0.0000	0.0000	0.0000	192.0960
31/08/2015	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	192.0960
07/09/2015	8880 PAGO REGULAR	0323	0.9110	-0.0490	-0.8620	0.0000	0.0000	192.0960
07/09/2015	8880 PAGO REGULAR	323	3.6010	-0.0490	-2.1790	0.0000	-1.3730	190.7230
30/09/2015	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0420	0.0420	0.0000	0.0000	0.0000	190.7230
30/09/2015	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	190.7230
07/10/2015	8619 AJUSTE PAGO SUA	-	0.0580	0.0000	0.0000	0.0000	0.0580	190.7810
07/10/2015	8619 AJUSTE PAGO SUA	-	0.0130	0.0000	0.0000	0.0000	0.0130	190.7940
31/10/2015	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0420	0.0420	0.0000	0.0000	0.0000	190.7940
31/10/2015	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	190.7940
07/11/2015	8880 PAGO REGULAR	0323	0.8400	-0.0490	-0.7910	0.0000	0.0000	190.7940
07/11/2015	8880 PAGO REGULAR	323	3.5420	-0.0490	-2.2300	0.0000	-1.2630	189.5310
30/11/2015	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0420	0.0420	0.0000	0.0000	0.0000	189.5310
30/11/2015	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	189.5310
31/12/2015	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0420	0.0420	0.0000	0.0000	0.0000	189.5310
31/12/2015	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	189.5310
07/01/2016	8880 PAGO REGULAR	0323	0.8410	-0.0490	-0.7920	0.0000	0.0000	189.5310
07/01/2016	8880 PAGO REGULAR	323	3.4830	-0.0490	-2.2080	0.0000	-1.2260	188.3050
31/01/2016	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0420	0.0420	0.0000	0.0000	0.0000	188.3050
31/01/2016	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	188.3050
29/02/2016	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0420	0.0420	0.0000	0.0000	0.0000	188.3050
29/02/2016	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	188.3050
07/03/2016	8880 PAGO REGULAR	0323	0.9490	-0.0490	-0.9000	0.0000	0.0000	188.3050
07/03/2016	8880 PAGO REGULAR	323	3.6010	-0.0490	-2.0820	0.0000	-1.4700	186.8350
31/03/2016	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0420	0.0420	0.0000	0.0000	0.0000	186.8350
31/03/2016	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	186.8350
30/04/2016	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0420	0.0420	0.0000	0.0000	0.0000	186.8350
30/04/2016	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	186.8350
07/05/2016	8880 PAGO REGULAR	0323	0.7610	-0.0490	-0.7120	0.0000	0.0000	186.8350
07/05/2016	8880 PAGO REGULAR	323	3.1880	-0.0490	-2.2460	0.0000	-0.8930	185.9420
31/05/2016	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0420	0.0420	0.0000	0.0000	0.0000	185.9420
31/05/2016	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	185.9420
30/06/2016	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0420	0.0420	0.0000	0.0000	0.0000	185.9420
30/06/2016	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	185.9420
07/07/2016	8880 PAGO REGULAR	0323	0.7360	-0.0490	-0.6870	0.0000	0.0000	185.9420
07/07/2016	8880 PAGO REGULAR	323	3.3650	-0.0490	-2.2570	0.0000	-1.0590	184.8830
31/07/2016	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0420	0.0420	0.0000	0.0000	0.0000	184.8830

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

CERTIFICACIÓN DE ADEUDOS

INFONAVIT

MELENDEZ CASTELLANOS EDER OMAR

FECHA	TRANSACCIÓN Y CONCEPTO	ORIGEN	MONTO DE LA TRANSACCIÓN	PAGO A SEGURO	PAGO A INTERESES	PAGO A MORATORIOS	PAGO A CAPITAL	SALDO A CAPITAL
31/07/2016	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	184.8830
31/08/2016	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0420	0.0420	0.0000	0.0000	0.0000	184.8830
31/08/2016	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	184.8830
07/09/2016	8880 PAGO REGULAR	0323	0.8890	-0.0490	-0.8400	0.0000	0.0000	184.8830
07/09/2016	8880 PAGO REGULAR	323	3.1950	-0.0490	-2.0860	0.0000	-1.0580	183.8250
30/09/2016	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0420	0.0420	0.0000	0.0000	0.0000	183.8250
30/09/2016	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	183.8250
31/10/2016	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0420	0.0420	0.0000	0.0000	0.0000	183.8250
31/10/2016	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	183.8250
07/11/2016	8880 PAGO REGULAR	0323	0.3220	-0.0490	-0.2730	0.0000	0.0000	183.8250
07/11/2016	8880 PAGO REGULAR	323	1.3030	-0.0490	-1.2540	0.0000	0.0000	183.8250
30/11/2016	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0420	0.0420	0.0000	0.0000	0.0000	183.8250
30/11/2016	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	183.8250
31/12/2016	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0420	0.0420	0.0000	0.0000	0.0000	183.8250
31/12/2016	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	183.8250
31/01/2017	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0420	0.0420	0.0000	0.0000	0.0000	183.8250
31/01/2017	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	183.8250
28/02/2017	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0420	0.0420	0.0000	0.0000	0.0000	183.8250
28/02/2017	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	183.8250
30/03/2017	3035 PRORROGA	0	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	183.8250
31/03/2017	7007 CAPITALIZACION	-	1.4550	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	183.8250
31/03/2017	7057 CARGO A CAPITAL	-	1.4550	0.0000	0.0000	0.0000	1.4550	185.2800
31/03/2017	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	185.2800
30/04/2017	7007 CAPITALIZACION	-	1.4180	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	185.2800
30/04/2017	7057 CARGO A CAPITAL	-	1.4180	0.0000	0.0000	0.0000	1.4180	186.6980
30/04/2017	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	186.6980
31/05/2017	7007 CAPITALIZACION	-	1.4780	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	186.6980
31/05/2017	7057 CARGO A CAPITAL	-	1.4780	0.0000	0.0000	0.0000	1.4780	188.1760
31/05/2017	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	188.1760
30/06/2017	7007 CAPITALIZACION	-	1.4400	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	188.1760
30/06/2017	7057 CARGO A CAPITAL	-	1.4400	0.0000	0.0000	0.0000	1.4400	189.6160
30/06/2017	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	189.6160
31/07/2017	7007 CAPITALIZACION	-	1.5010	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	189.6160
31/07/2017	7057 CARGO A CAPITAL	-	1.5010	0.0000	0.0000	0.0000	1.5010	191.1170
31/07/2017	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	191.1170
31/08/2017	7007 CAPITALIZACION	-	1.5130	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	191.1170
31/08/2017	7057 CARGO A CAPITAL	-	1.5130	0.0000	0.0000	0.0000	1.5130	192.6300
31/08/2017	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	192.6300
30/09/2017	7007 CAPITALIZACION	-	1.4740	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	192.6300
30/09/2017	7057 CARGO A CAPITAL	-	1.4740	0.0000	0.0000	0.0000	1.4740	194.1040
30/09/2017	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	194.1040
31/10/2017	7007 CAPITALIZACION	-	1.5370	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	194.1040
31/10/2017	7057 CARGO A CAPITAL	-	1.5370	0.0000	0.0000	0.0000	1.5370	195.6410
31/10/2017	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	195.6410
30/11/2017	7007 CAPITALIZACION	-	1.4970	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	195.6410
30/11/2017	7057 CARGO A CAPITAL	-	1.4970	0.0000	0.0000	0.0000	1.4970	197.1380
30/11/2017	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	197.1380
31/12/2017	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0070	0.0070	0.0000	0.0000	0.0000	197.1380
31/01/2018	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	197.1380
28/02/2018	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	197.1380
30/03/2018	3035 PRORROGA	0	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	197.1380
31/03/2018	7007 CAPITALIZACION	-	1.5610	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	197.1380
31/03/2018	7057 CARGO A CAPITAL	-	1.5610	0.0000	0.0000	0.0000	1.5610	198.6990
31/03/2018	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	198.6990

Hoja 3

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

CERTIFICACIÓN DE ADEUDOS

INFONAVIT

MELENDEZ CASTELLANOS EDER OMAR

FECHA	TRANSACCIÓN Y CONCEPTO	ORIGEN	MONTO DE LA TRANSACCIÓN	PAGO A SEGURO	PAGO A INTERESES	PAGO A MORATORIOS	PAGO A CAPITAL	SALDO A CAPITAL
30/04/2018	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	198.6990
31/05/2018	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	198.6990
30/06/2018	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	198.6990
26/07/2018	3035 PRORROGA	0	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	198.6990
31/07/2018	7007 CAPITALIZACION	-	1.5730	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	198.6990
31/07/2018	7057 CARGO A CAPITAL	-	1.5730	0.0000	0.0000	0.0000	1.5730	200.2720
31/07/2018	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	200.2720
01/08/2018	8892 TRAS.SUBCTA VIV	0097	1.0830	-0.1330	-0.9500	0.0000	0.0000	200.2720
31/08/2018	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	200.2720
30/09/2018	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	200.2720
03/10/2018	5502 REESTRUCTURA	REST	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	200.2720
03/10/2018	7007 CAPITALIZACION	UR01	18.8440	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	200.2720
03/10/2018	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	200.2720
03/10/2018	7057 CARGO A CAPITAL	-	18.8440	0.0000	0.0000	0.0000	18.8440	219.1160
31/10/2018	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	219.1160
30/11/2018	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	219.1160
31/12/2018	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	219.1160
24/01/2019	3035 PRORROGA	-	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	219.1160
31/01/2019	7007 CAPITALIZACION	-	1.7350	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	219.1160
31/01/2019	7057 CARGO A CAPITAL	-	1.7350	0.0000	0.0000	0.0000	1.7350	220.8510
31/01/2019	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
28/02/2019	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/03/2019	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
30/04/2019	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/05/2019	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
30/06/2019	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/07/2019	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/08/2019	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
30/09/2019	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/10/2019	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
30/11/2019	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/12/2019	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/01/2020	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
29/02/2020	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/03/2020	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
30/04/2020	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/05/2020	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
30/06/2020	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/07/2020	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/08/2020	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
30/09/2020	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/10/2020	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
30/11/2020	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/12/2020	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/01/2021	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
28/02/2021	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/03/2021	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
30/04/2021	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/05/2021	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0050	0.0050	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
30/06/2021	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/07/2021	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/08/2021	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
30/09/2021	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/10/2021	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510

Hoja 4

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

CERTIFICACIÓN DE ADEUDOS

INFONAVIT

MELENDEZ CASTELLANOS EDER OMAR

FECHA	TRANSACCIÓN Y CONCEPTO	ORIGEN	MONTO DE LA TRANSACCIÓN	PAGO A SEGURO	PAGO A INTERESES	PAGO A MORATORIOS	PAGO A CAPITAL	SALDO A CAPITAL
30/11/2021	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/12/2021	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/01/2022	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
28/02/2022	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/03/2022	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
30/04/2022	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/05/2022	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
30/06/2022	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/07/2022	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/08/2022	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
30/09/2022	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/10/2022	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
30/11/2022	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/12/2022	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/01/2023	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
28/02/2023	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/03/2023	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
30/04/2023	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/05/2023	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
30/06/2023	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/07/2023	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/08/2023	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
30/09/2023	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/10/2023	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
30/11/2023	7011 SEGURO/COMISION	-	0.0040	0.0040	0.0000	0.0000	0.0000	220.8510
31/12/2023	SIN MOVIMIENTO	-	-	-	-	-	-	220.8510

PERIODOS DE PAGOS

OMISOS ACTUALES	58

LICENCIADO JUAN JOSE LUNA SAEB GERENTE
DEL AREA JURIDICO

Hoja 5

La información obtenida de la citada página oficial, genera la presunción fundada de que la manifestación de la demandada en el sentido de que el último pago realizado fue en el mes de noviembre de dos mil siete de noviembre de dos mil dieciséis; y que por ende, ha operado la prescripción de la acción hipotecaria.

Lo anterior es así, debido a que ha quedado desvirtuada la afirmación del INFONAVIT, en el sentido de que la documental es falsa; por lo tanto la misma es eficaz para acreditar que operó la prescripción por el lapso de tiempo que exige la ley para que opere la prescripción alegada.

Por ende, con la concatenación y enlace de las probanzas desahogadas en autos; y, atendiendo a la información obtenida a través del hecho notorio referido, es que se genera la convicción de que la prescripción de la acción hipotecaria resultó debidamente probada, bajo la premisa de que la demandada, sólo debe de probar la existencia de la obligación, cuándo fue exigible y cuándo expiró, mientras que el acreedor debe de demostrar que si requirió el pago; en ese sentido bajo la premisa de la acción planteada la parte actora demostró los hechos fundatorios de su acción.

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 286 y 397; en cuanto aquello cuya 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.

6.- 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 falsos los dichos; en ese sentido estuvo obligado a rendir la prueba que desvirtuara tales manifestaciones por la parte actora.

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

*Secretaria de Acuerdos: buenas tardes, señoría siendo las trece horas del día quince de noviembre del año dos mil veintitrés, en cumplimiento a lo ordenado en auto uno de noviembre del año en curso, en donde se fijaron las trece horas del dia de hoy para el efecto de llevar a cabo el desahogo de la prueba confesional y declaración de parte que fuera ofertada por la parte actora a cargo de la demandada, diligencia que se deriva del expediente 477/2023 relativo al juicio ordinario civil que promueve ********** en contra del **********, nos encontramos reunidos virtualmente la de la voz Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado con residencia en Matamoros, Tamaulipas, también conectado virtualmente el titular de esta Juzgado el Licenciado Gastón Ruiz Saldaña, la parte demandada y ahora absolvente quedo notificada mediante cedula de notificación electrónica número 4750 en fecha nueve de noviembre del año dos mil veintitrés, sin que hasta este momento compareciera persona alguna como apoderado legal de la parte demandada para el desahogo de la prueba en cuestión y también doy cuenta señoría que con fecha catorce y quince de noviembre se presentaron dos escritos por parte al oferente de la prueba a efecto de exhibir pliego adicional tanto para la prueba confesional y para la declaración de parte, estos escritos fueron presentados en oficialía de partes esos días ya referidos con ello señoría cedo el uso de la voz es cuanto.*

Juez: Gracias Licenciada procederemos al desahogo de la prueba confesional programada para esta hora y fecha y en su caso se la declaración correspondiente por lo que toca la declaración de parte, tratándose de la confesional fue exhibido y por ello se genero esta fecha y hora para el

SENTENCIAS

*desahogo de la prueba, pliego que contiene este sobre *muestra el sobre* está cerrado y en este momento abriré para calificar las posesiones, también y atendiendo a la cuenta dada por la secretaria de acuerdos, establece y deja constancia que fue exhibido un diverso pliego de posiciones que también será abierto para las contenidas en el, me tomara un momento. Se han calificados los pliegos de posiciones le pido a la secretaria de acuerdos para que acuda por ellos para con base en los mismos desahogar la prueba.*

Secretaria de Acuerdos: gracias señoría, daré lectura integra a las posiciones y su respectiva calificación, empezare con el pliego que dio origen a que se fijara la fecha y hora:

*1.- que diga el absolvente si es cierto como lo es que su representada Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, celebro contrato de crédito con garantía hipotecaria con el suscrito **********.*
LEGAL

*2.-que diga el absolvente si es cierto como lo es que su representada Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, tiene conocimiento que el suscrito **********, dejo de pagar desde diciembre del 2016 el crédito que se le otorgo.*
LEGAL

*3.- que diga el absolvente si es cierto como lo es que su representada Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, omitió ejercitar la acción hipotecaria en contra del suscrito **********.*
LEGAL

Secretaria de Acuerdos: ahora señoría continuare con el pliego adiciona que fuera ofertado por la parte oferente de la prueba, en los siguientes términos:

1.- que diga el absolvente si es cierto como lo es que su representada celebro con el suscrito contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, pido se le muestre el contrato que obra en autos

ESTA POSICIÓN NO SE CALIFICA DE LEGAL YA QUE ES IDÉNTICA A LA POSICIÓN #1 DEL PRIMER PLIEGO.

2.- que diga el absolvente si es cierto como lo es que como parte en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que se le acaba de mostrar, tengo acceso al crédito que me otorgo su representada para la adquisición de la vivienda objeto del contrato citado.
ESTA POSICIÓN NO SE CALIFICA DEL LEGAL POR ESTE JUZGADO TODA VEZ QUE ES UN HECHO AJENO AL ABSOLVENTE.

3.- que diga el absolvente si es cierto como lo es que como parte en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que se mostro, tengo acceso a ver cual es el estado que guarda el crédito que me otorgo su representada para la adquisición de la vivienda objeto del contrato referido.
ESTA POSICIÓN NO SE CALIFICA DE LEGAL POR EL TITULAR DE ESTE JUZGADO TODA VEZ QUE NO ATRIBUYE UN HECHO PROPIO AL ABSOLVENTE.

4.- que diga el absolvente si es cierto como lo es que como parte en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria mencionado tengo acceso a verificar cual es el adeudo actual del crédito que me otorgo su representada.
ESTA POSICIÓN NO SE CALIFICA DE LEGAL POR EL TITULAR DE ESTE JUZGADO TODA VEZ QUE NO ATRIBUYE UN HECHO PROPIO AL ABSOLVENTE.

5.- que diga el absolvente si es cierto como lo es que como parte en el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria referido tengo acceso a verificar cuando fue la última fecha en que se cubrió el último de los pagos que efectuó a su representada.
ESTA POSICIÓN NO SE CALIFICA DE LEGAL POR EL TITULAR DE ESTE JUZGADO TODA VEZ QUE NO ATRIBUYE UN HECHO PROPIO AL ABSOLVENTE.

*6.- que diga el absolvente si es cierto como lo es que el señor **********, dejo de pagar desde diciembre de 2016 el*

SENTENCIAS

crédito que le fue otorgado por su representada mediante el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que ya le fue mostrado.
ESTA POSICIÓN NO SE CALIFICA DE LEGAL POR EL TITULAR DE ESTE JUZGADO TODA VEZ QUE NO ATRIBUYE UN HECHO PROPIO AL ABSOLVENTE.

*7.-Que diga el absolvente si es cierto como lo es que han pasado mas de 6 años que el señor **********, dejo de pagar el crédito objeto del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que celebro con su representada.*
ESTA POSICIÓN NO SE CALIFICA DE LEGAL POR EL TITULAR DE ESTE JUZGADO TODA VEZ QUE NO ATRIBUYE UN HECHO PROPIO AL ABSOLVENTE.

*8.- que diga el absolvente, si es cierto como lo es que su representada antes del presente juicio no me demando el incumplimiento del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que celebro con el suscrito **********.*
ESTA POSICIÓN NO SE CALIFICA DE LEGAL POR EL TITULAR DE ESTE JUZGADO TODA VEZ QUE NO ATRIBUYE UN HECHO PROPIO AL ABSOLVENTE.

*9.- Que diga el absolvente si es cierto como lo es quesu representada celebro contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria con el suscrito ********** en fecha 26 de noviembre de 2014.*
LEGAL
*10.- Que diga el absolvente si es cierto como lo es que su representada celebro contarto de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria con el suscrito **********, el cual se encuentra prescrito antes de presente demanda.*
LEGAL

11.- Que diga el absolvente si es cierto como lo es que su representada al contestar la demanda no acompaño prueba alguna para verificar que está al corriente de los pagos del crédito.
ESTA POSICIÓN NO SE CALIFICA DE LEGAL POR EL TITULAR DE ESTE JUZGADO TODA VEZ QUE ESTA FORMULADA EN SENTIDO NEGATIVO.

12.- Que diga el absolvente si es cierto como lo es que su representada en ningún momento me ha notificado del retraso de los pagos del crédito que me otorgo.
LEGAL

13.-Que diga el absolvente si es cierto como lo es que su representada al contestar la demanda fue omisa para justificar que el suscrito ha pagado a partir de diciembre de 2016 del crédito que me otorgo.
LEGAL

14.- Que diga el absolvente si es cierto como lo es que su representada celebro contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria con el suscrito el cual al día de hoy han pasado más de seis años que dejo de pagar el crédito.
LEGAL.

Secretaria de Acuerdos: bueno señoría, fueron el total de las posiciones que obran en los pliegos regreso el uso de la voz.

Juez: Gracias Licenciada en este acto se declara confesa la persona moral INFONAVIT de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello se concluye con el desahogo de la prueba confesional precisándose que la diversa prueba de declaración de parte resulta ser materialmente imposible su desahogo ante la inasistencia de la institución referida en ese sentido instruyo a la secretaria de acuerdos para cerrar la grabación y levantar el acta correspondiente, gracias.

Secretaria de Acuerdos: Siendo las trece horas con veintiún minutos del día quince de noviembre del año dos mil veintitrés, se cierra la grabación del audio y video y se levantara el acta correspondiente, doy fe..."

- Medio de prueba, que resulta eficaz para probar su dicho en virtud de que se declaró confeso de las posiciones calificadas de legales, en términos del artículo 315, fracción I.

SENTENCIAS

Séptimo.- La parte demandada no ofreció material probatorio; no obstante opuso las siguientes excepciones:

Además, opuso las siguientes excepciones: 1.- Excepción de falta de acción por certeza jurídica; 2.- Excepción de falta de acción por certeza jurídica; 3.- Excepción de falta de acreditación en el pago; 4.- Excepción de falta de acción.

A la luz de las pruebas referidas, enseguida se determinará lo fundado o no de las excepciones opuestas en el escrito de contestación, de la manera siguiente y en el orden enunciado.

- **Falta de acción por certeza jurídica;** manifiesta que la actora funda su demanda en un supuesto certificado de adeudos, por el cual pretende acreditar que no ha dado cumplimiento en el pago del crédito que le otorgó INFONAVIT, sin embargo, este no cumple con los requisitos que deben de contener los documentos emitidos por funcionarios públicos revestidos de facultades o de autoridad para expedirlos, toda vez, que del mismos no se observa que contenga firma alguna, ni los sellos originales para que cumpla con los requisitos de procedibilidad, por tal motivo se objeta en toda su estructura y contenido, al carecer de la firma del funcionario, de acuerdo al artículo 325 del Código de Procedimientos Civiles.

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 dice que el documento con el que se pretende acreditar el impago la parte actora del crédito otorgado por la demandada que no cumple con los requisitos del artículo 325 del Código de Procedimientos Civiles; y que lo objeta; 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 lo previsto por el numeral 330 del mismo ordenamiento; ya que sí a alguien de las partes le correspondía desvirtuar o tachar de falso, es a la parte demandada por encontrarse dicho documento en su poder; y dicha certificación a la que abandona su alegato central, es decir que no viene firmado por la parte actora, es un requisito limitado para la parte actora, por encontrarse en poder del propio demandado; en ese sentido operó la presunción contenida en el artículo 274 fracción I y II ya que, su negativa contenía afirmación de un hecho, y sobre tal hecho no ocurrió circunstancia que lo desvirtuara.

Aunado a lo anterior, se destaca que que el hecho de que el citado precepto establezca que los documentos públicos no se perjudicarán en cuanto a su validez por las excepciones alegadas para destruir la acción que en ellos se funde, no menos cierto es que en tanto, dicha característica se refiere sólo al valor probatorio de dichos instrumentos en cuanto a la certeza de su contenido, pero no respecto a la validez legal del acto en ellos consignados. Lo anterior es así si se toma en cuenta que la circunstancia de que un documento se revista de la formalidad de una escritura pública no implica la legalidad del acto jurídico consignado en ella; y por ende, no hay se establece prohibición alguna para que en juicio, por vía de acción o excepción, pueda invalidarse un acto jurídico contenido en un instrumento, por más que éste se haya elevado al rango de documento público, ya que las acciones que de él provengan están sujetas a todas las excepciones o defensas relativas a su validez intrínseca.

Por lo anterior se concluye que si lo que se pretende probar con dicho estado de cuenta es el pago o cumplimiento del crédito con dicha excepción opuesta, cierto resulta que la parte demandada debió desvirtuar la presunción pretendida, sin embargo no exhibió documental que así lo probara; ya que si bien es cierto es una impresión presumiblemente generada de un archivo de computadora, supuestamente elaborada por el Ciudadano Licenciado Juan José Luna Saeb, Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional

SENTENCIAS

Tamaulipas, del **********; y que carece de firmas; también lo es a quien le corre la carga de prueba de probar su negativa es justamente a la parte afectada en este caso a la parte demandada; lo que no se realizó; operando la presunción contenida en el numeral 281 al no exhibir el documento que tiene en su poder teniéndosele por ciertas las afirmaciones de la contraparte; por ende tal excepción es infundada para hacer ineficaz la acción del actor.

- **Excepción de falta de acción por certeza jurídica;** en su esencia manifiesta que el contrato celebrado entre las partes reúne los requisitos esenciales de validez para llevarlos a un acuerdo y perfeccionamiento de voluntades entre los contratantes; al ser claro y no dejar lugar a duda alguna de la intención y objeto de los contratantes por lo que se estará a lo señalado literalmente en su contenido; es decir, al pago de las amortizaciones, así como el resto de las cláusulas del contrato, por lo que deben declararse improcedentes las prestaciones reclamadas por el actor; además que no reúnen las exigencias del artículo 1259 del Código Civil del Estado de Tamaulipas.

Excepción anterior que se valora en términos del artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles del Estado en correlación con el clausulado del contrato base de la acción, y es así ya que la parte excepcionista refiere que, en esencia que el contrato está perfeccionado con la voluntad de las partes y que debe de estarse a la literalidad de este, en ese sentido cierto es que se observa incumplimiento de parte del actor o acreditado; no obstante ello, también se observa que así como se derivan cláusulas que pueden hacerse valer en contra del acreditado en caso de que no cumpla; existen también acciones que serían consecuencia de dichos incumplimientos e imputables a la parte omisa; en tal virtud y en conocimiento de ésto, y atendiendo la literalidad del contrato, como lo quiere hacer valer la parte excepcionista, se dice que tales causales se encuentran en las cláusulas alegadas; y que bajo el principio de ***pacta sunt servanda,*** este debe de hacerse cumplir, tendiendo las partes la misma posibilidad de hacer uso de sus prerrogativas, según

corresponda partiendo desde el punto de vista prescriptivo, toda vez que las acciones prescriben.

- **Excepción de falta de acreditación de pago;** en su literalidad manifiesta que es de oponerse tal excepción, toda vez que como se demuestra, la parte actora no acredita haber realizado el pago total de lo adeudado del crédito que le fue otorgado por mi representada.

Excepción que se valora en términos del artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles; conforme a lo que prevé el artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles el actor debe de probar los hechos constitutivos de acción; también es que, el reo debe de probar sus excepciones; otorgándole la carga de la prueba a la parte actora para acreditar que no pagó; precisando que el pago total de las amortizaciones o del crédito no son parte de la litis; y, no es eficaz la simple manifestación de su excepción en virtud de que la actora debe de probar sus acciones; y al presentar la referida excepción no presenta prueba que desvirtúe la pretensión del actor; aunado a lo anterior, es de considerarse lo previsto por el numeral 330 del mismo ordenamiento; ya que sí a alguien de las partes le correspondía desvirtuar o tachar de falso como lo hace en su contestación a los hechos el punto número tres, es a la parte demandada acreditar que la parte actora pagó con la documental pertinente; alno estar probado dicha circunstancia, en ese sentido operó la presunción contenida en el artículo 274 fracción I y II del Código de Procedimientos Civiles ya que, su negativa contenía afirmación de un hecho, y sobre tal hecho no ocurrió circunstancia que lo desvirtuara. Por lo anterior se concluye que la referida excepción es infundada para hacer ineficaz la acción del actor.

- **Excepción de falta de acción:** manifiesta que el término para que proceda la acción de prescripción de hipoteca que establece el numeral 1508 del Código Civil del Estado no se configura al no presentar pruebas fehacientes y solo fundarse en un supuesto certificados de adeudos falso.

SENTENCIAS

Excepción que se valora en términos del artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles, en correlación con el artículo 1508 del Código Civil, que establece 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 su cumplimiento; en es ese sentido si la parte demandada opone su excepción, ésta debe de probar que si requirió de pago para que operara la interrupción de la misma; dicha carga la tiene la tiene la parte demandada, ya que al tratarse de un hecho negativo, éstos no se prueban se desvirtúan, circunstancias que no fue desvirtuada por dicha parte, resultando infundada tal excepción.

Octavo.- Con base en los anteriores medios probatorios, se precisa que la acción en estudio, resulta fundada, no así las excepciones opuestas.

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 ********** de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce; que contiene contrato de crédito hipotecario a favor de **********; la que tiene pleno valor probatorio y que fuera ofrecida como tal por la parte actora; 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 Micronesia, número 18, manzana 59, lote 28 del fraccionamiento Hacienda las misiones, fase II;con una superficie de 91.00 mts.² y 91.00 mts.² de construcción; con las siguientes medidas y colindancias: ********** inscrito en el Instituto Registral y Catastral bajo el número de finca **********, en el municipio de Matamoros, Tamaulipas.

Dentro del citado contrato, se pactó 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 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.

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 impago del acreedor; y,

El transcurso del tiempo fijado previamente en la ley.

Los cuales 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 desde el uno de julio de dos mil dieciocho dejó de cubrir las amortizaciones correspondientes, operando la prescripción de la acción hipotecaria, a partir del mes de diciembre de dos mil dieciséis, sin que el instituto demandado hubiere promovido la acción referida; por ende aduce 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, pues aunque es cierto que la institución enjuiciada a través de su apoderado en su contestación a dicho punto de hechos, haya referido que ello era falso, pues, desde su perspectiva, dice que no acreditó su acción con documento que acredite su dicho; cierto resulta también que al respecto tal documental a que hace referencia, está en poder del instituto demandado y que, a el y solo a el le corresponde dar prueba plena de la información contenida en su archivos; debiendo éste emitirlo con la fe que de los facultados para su expedición; quedando

SENTENCIAS

por su parte tal desvirtuación; circunstancia que no sucedió por parte de la demandada.

Por ende, debe de decirse a la parte demandada que tal argumento resulta infundado; lo anterior, es así, por que la carga de la prueba conforme al 273 del Código de Procedimientos Civiles, en el que el actor debe de probar los hechos constitutivos de su acción y el reo de sus excepciones; en correlación con el 330 párrafo tercero, en virtud de que, se le intimó a la misma parte demandada (por encontrarse en su poder la ficha técnica que refiere) para que exhibiera a petición de la actora documental privada con la debida certificación para compulsa del mismo ya que a el demandado y solo al demandado le competía desvirtuar tal presunción pretensión por parte de la actora; sin que la parte demandada ocurriera a exhibir dicha documental; en ese sentido operó la presunción contenida en el artículo 274 fracción I y II ya que, su negativa contenía afirmación de un hecho, y sobre tal hecho no ocurrió circunstancia que lo desvirtuara.

Por lo anterior se colige que, si en el contrato base de la acción constan las obligaciones contraídas, las cuales derivan de un contrato de apertura de crédito con constitución de garantía hipotecaria, resulta obvio que para evidenciar si existe o no la prescripción de la acción hipotecaria, debe acreditarse con documental en copia para intimarse a la parte que lo posee para su compulsa; cosa que a pesar del apercibimiento de multa; hubo omisión por parte de la demandada.

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 C6digo 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 julio de dos mil ocho, 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*

SENTENCIAS

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 señaló como base de su acción, el no haber efectuado el pago de las amortizaciones relativas al 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**********; sin embargo, no lo hizo, ya que, la documental privada no la exhibió.

Aunado a lo anterior el desahogo dela prueba confesional a cargo de la parte demandada, en la cual fue declarada confesa de todas y cada una de las posiciones calificadas de legales por la secretaria de acuerdos en funciones; dándole valor probatorio pleno en términos del artículo 315, fracción I del Código de Procedimientos Civiles; teniendo igual resultado las diversas instrumental de actuaciones; y, la presuncional legal y humana; pues respecto de la instrumental no existe documento alguno que sea útil para justificar que no se ha

consumado la prescripción que sostiene la actora; mientras que tratándose de la presuncional legal y humana se debe de declarar que de la ley y de los autos no se desprende presunción alguna en beneficio de la acreditación de las excepciones opuestas.

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 **********: ********** inscrito en el Instituto Registral y Catastral bajo el número de finca **********, en el municipio de Matamoros, Tamaulipas.

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

En ese sentido, al encontrase prescrita la acción 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 promovido por ********** en contra de la moral el ********** y al **********; e infundadas las excepciones opuestas por la referida persona moral oficial.

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 en calle ********** del fraccionamiento **********; inscrito en el Instituto Registral y Catastral bajo el número de finca **********, en el 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 licenciada ********** Jueza Primera de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, quien actuando asistido de la licenciada **********, 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

SENTENCIAS

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 477/2023. Conste.

L'G/L'CPEJ/*L'MCV*

*El Licenciado(a) ********** Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (MARTES, 19 DE DICIEMBRE 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 la Quinta Sesión Ordinaria 2024 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de mayo de 2024.