



- - - SENTENCIA NUMERO: 264 (DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO).-----

- - - En Altamira, Tamaulipas, a (25) veinticinco de Octubre de dos mil veinticuatro (2024).-----

- - - VISTOS para resolver el expediente número 346/2024, relativo al Juicio Ordinario Civil, promovido por la C. ***** en contra del ***** , y:-----

----- R E S U L T A N D O -----

- - - PRIMERO.- Mediante escrito recibido el diez de Mayo del año en curso, compareció la C. ***** , demandando del ***** , las siguientes prestaciones: "A).- La declaración judicial que ha operado la PRESCRIPCION DE LA ACCION HIPOTECARIA, y por ende ha procederá la cancelación de la hipoteca, liberación de la obligación de pago y demás accesorios derivados del CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA, y con ello se me libere el gravamen de hipoteca que pesa sobre el bien inmueble ubicado en: Calle ***** .- B).- La declaración judicial que ha prescrito la obligación principal de pago, y se ordene la liberación de pago y cancelación del crédito en los sistemas propios del ***** , identificado con el numero ***** , con ello se me libere de la obligación del pago del capital otorgado, por la cantidad de \$314,935.99 (TRESCIENTOS CATORCE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 99/100 M.N) equivalente a 153.9565

veces el salario mínimo para el Distrito Federal, monto establecido en el anexo B denominado carta de condiciones financieras definitivas anexo del CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA. Así como de la cantidad que se haya actualizado con motivo de prórrogas y los demás accesorios consistentes en los intereses ordinarios y moratorios.- C).- La declaración judicial de que haya prescrito la acción hipotecaria, para el caso pudiera derivarse del contrato antes referido, el cual celebre con el *****, ordenando dicho instituto cancelar el gravamen de la hipoteca que pesa sobre el inmueble que será la materia de este litigio la cual quedo inscrito en el *****, con el numero de Finca *****, Tamaulipas.- D).- Del *****, con sede en Ciudad Tampico, Tamaulipas, demando la cancelación del gravamen de Hipoteca que recae sobre el inmueble materia de este litigio y que fue inscrito con el numero de Finca *****, Tamaulipas.- E).- Se condene al Infonavit al pago de los gastos y costas derivados con la tramitación de la presente demanda, para el caso de comparecer al presente litigio”.- Fundando la demanda en los hechos y consideraciones legales que considero aplicables, acompañando los documentos base de la acción.- - - - -

- - - SEGUNDO: Por auto de fecha quince de Mayo del año en curso, se dio entrada a la demanda, disponiéndose se emplazará legalmente a la parte demandada para que dentro del término de diez

días diera contestación a la demanda instaurada en su contra si tuviere excepciones y defensas legales que hace valer.- Obra en autos el emplazamiento efectuado a la parte demandada en fecha diecisiete y veintisiete, ambos de Mayo del presente año, sin que comparecieran a juicio.- En dicho sentido, mediante auto de fecha siete de Junio del actual, se decretó la rebeldía en que incurrió la parte demandada, teniéndole por perdido el derecho que debió ejercitar y por admitidos los hechos de la demanda que no contesto, salvo prueba en contrario, en dicho sentido se fijo la litis abriéndose el juicio a prueba por el término de ley para que una vez concluido éste y el destinado para alegar, mediante auto de fecha siete de Octubre del actual, se citó a las partes a oír sentencia, la cual se procede a pronunciar al tenor del siguiente: - - - - -

- - - - - C O N S I D E R A N D O - - - - -

- - - PRIMERO: Este Juzgado Quinto de Primera Instancia de lo Civil de este Segundo Distrito Judicial en el Estado, es competente para conocer y dirimir el presente Juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 172, 173, 184 Fracciones I y II, 185, 192 Fracción II, 195 Fracción III del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado. - - - - -

- - - SEGUNDO: Que en el presente caso comparece la C. *****, demandando del *****, las prestaciones precisadas en el resultando primero de este fallo en base a los hechos especificados en la demanda los cuales atendiendo al principio de economía

procesal se tienen por íntegramente transcritos a la presente en obvio de innecesarias repeticiones. -----

- - - Por su parte los demandados incurrieron en rebeldía.-----

- - - TERCERO.- El dispositivo legal 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, dispone:”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”.-----

- - - La parte actora para demostrar los hechos de su acción, allegó a juicio los siguientes medios de convicción: DOCUMENTALES, consistentes en: 1.- Copia certificada por el Director de la Oficina del Registro Publico de la Propiedad del Inmueble y del Comercio en Tampico, Tamaulipas, del Instrumento Número *****, celebrado entre el ***** y la C. *****- 2.- Certificado de Registración expedido por el ***** de fecha 29 de Abril del 2024, de la Finca No. *****.- 3.- Copia certificada por el Notario Publico Numero ***** en ejercicio en el Segundo Distrito Judicial del Estado, de las Condiciones Generales de contratación.- 4.- Copia certificada por el Notario Publico Numero ***** en ejercicio en el Segundo Distrito Judicial del Estado, de la Carta de Condiciones Financieras

Definitivas del Crédito que otorga el *****.- 5.- Estado de Cuenta Historio de Hipotecaria Social ***** a nombre de *****.- Probanza no impugnadas por la parte demandada a la que se le concede valor en términos de los artículos 324, 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, teniéndose por acreditado lo que de su contenido se deduce en relación con los hechos de la demanda.- - - - -

- - - INFORME, rendido por el ***** en fecha veinticinco de Septiembre del año en curso, mediante el cual remite estado de cuenta a nombre de ***** con número de crédito *****.- Probanza a la que se le confiere valor en términos de lo dispuesto 382, 383, 392 y 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- - - - -

- - - PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, la cual se desahoga por su propia y especial naturaleza, confiriéndole valor en términos de los artículos 385, 385, 392 y 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- - - - -

- - - Por su parte los demandados no ofrecieron pruebas.- - - - -

- - - QUINTO: Establecen los artículos 1499, 1508, 2295, 2335, 2375, 2376, 2377 y 2378 Fracción VI, del Código Civil, lo siguiente: “Prescripción es un medio de liberarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo”.- “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”.- “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”.- “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”.- “Las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero, sino por su cancelación, o por el registro de la transmisión a otra persona del dominio, o derecho real inscrito”. “Las inscripciones pueden cancelarse por consentimiento de las partes o por decisión judicial” “La cancelación de las inscripciones podrá ser total o parcial.” “Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso, la cancelación total: I, II, III, IV, V, VI.- “Cuando tratándose de juicio hipotecario o de un embargo, hayan transcurrido dos años desde la fecha de la inscripción”.------

--- En tales condiciones, para la procedencia de la acción de prescripción y cancelación de hipoteca sobre un bien inmueble, ejercitada por la parte actora, es necesario que en autos se encuentren acreditados los siguientes elementos: a). Que haya transcurrido el término de cinco años, contados a partir de que puedan ejercerse los derechos de la obligación principal.- b).- La

exista del bien inmueble; c). La existencia de la hipoteca sobre el mismo por consecuencia de un adeudo; d). Que exista el gravamen debidamente registrado en el Registro Público de la propiedad”.-----

---- Así tenemos, que el primer elemento se encuentra acreditado con la documental consistente en Escritura Número *****, que contiene en cuanto al litigio compete CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA, celebrado entre el ***** como otorgante y la C. ***** en calidad de trabajador deudor, por un monto de 153.9565 veces salario mínimo mensual del Distrito Federal, devengando intereses ordinarios y moratorios conforme a los términos establecidos en el contrato, siendo a un plazo de treinta años de pagos efectivos, o sea trescientos sesenta pagos mensuales o su equivalente en pagos bimestrales, contados a partir de la fecha en que se celebró el acto, constituyéndose hipoteca a favor del ***** en primer lugar y grado, pactándose en la cláusula vigésima primera de las condiciones general de contratación las causales de vencimiento anticipado, instrumento inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo la Finca Número 32618. Municipio de Madero. Contrato que mereció valor pleno, habiendo transcurrido a partir de que pudo exigirse el cumplimiento de la obligación, desde la fecha pactada para el pago y cumplimiento de la obligación a partir de la mora en que incurrió la obligado que se encuentra acreditado mediante la confesional ficta del demandado al

no haber dado contestación a la demanda teniéndose por admitidos los hechos que no contesto, salvo prueba en contrario, adminiculado con el mediante informe rendido por el ***** mediante el cual remite el Estado de Cuenta a nombre de la demandada, trascurriendo a partir del incumplimiento de la obligación de pago el lapso de cinco años para que se extinguiera el derecho de pedir su cumplimiento, sin que obre prueba alguna en su contra.- Por cuanto hace al Segundo, Tercero y Cuarto elemento, relativo a la existencia del inmueble, de la hipoteca, su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, por estar estrechamente vinculados, los mismos se encuentran acreditados con el propio contrato exhibido en el cual obran su inscripción ante el hoy Instituto Registral y Catastral del Estado.- Probanzas que a su vez no fueron impugnadas por la parte demandada.-----

----- En tales condiciones, dado que la parte actora acredito su acción y la parte demandada incurriendo en rebeldía por lo que se declara que el presente Juicio Ordinario Civil, promovido por la C. *****, en contra del *****, es PROCEDENTE.- En consecuencia, se declara judicialmente que ha operado la prescripción, por el simple transcurso del tiempo del derecho que le asiste al ***** (*****), para ejercitar la acción real hipotecaria emanado del CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA, que celebrada con la C. *****, inscrito ante el

Instituto Registral y Catastral del Estado de *****; ordenándose la liberación del gravamen de hipoteca que pesa sobre el inmueble ubicado en Calle *****.- Asimismo, se ordena la liberación del pago y cancelación del crédito en los sistemas propios del ***** , identificado con el número de crédito ***** a nombre de la C. ***** y se le libere de la obligación de pago del capital otorgado por la cantidad de \$314,935.99 (TRESCIENTOS CATORCE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 99/100 M.N), equivalente a 153.9565 veces el salario mínimo en el Distrito Federal, y se condena al ***** a la cancelación del gravamen de hipoteca que pesa sobre el inmueble y quedo inscrito ante el ***** , con el número de Finca ***** , Tamaulipas.- En términos de lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se condena al ***** al pago de gastos y costas del juicio.-----

---- Así, con fundamento en los artículos 1º, 2º, 3º, 112, 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se:-----

----- R E S U E L V E -----

- - - PRIMERO.- La parte actora acredito los elementos constitutivos de su acción, incurriendo en rebeldía la parte demandada, en consecuencia.-----

- - - SEGUNDO.- HA PROCEDIDO, el Juicio Ordinario Civil,

promovido por la C. *****, en contra del *****.-----

- - - TERCERO.- En consecuencia, se declara judicialmente que ha operado la prescripción, por el simple transcurso del tiempo del derecho que le asiste al ***** (*****), para ejercitar la acción real hipotecaria emanado del CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA, que celebrada con la C. *****, inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, bajo la Finca Número *****; ordenándose la liberación del gravamen de hipoteca que pesa sobre el inmueble ubicado en Calle *****.- Asimismo, se ordena la liberación del pago y cancelación del crédito en los sistemas propios del *****, identificado con el número de crédito ***** a nombre de la C. ***** y se le libere de la obligación de pago del capital otorgado por la cantidad de \$314,935.99 (TRESCIENTOS CATORCE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 99/100 M.N), equivalente a 153.9565 veces el salario mínimo en el Distrito Federal, y se condena al ***** a la cancelación del gravamen de hipoteca que pesa sobre el inmueble y quedo inscrito ante el *****, con el número de Finca *****. Constituida en la inscripción 3ra. de fecha 09 de Junio de 2014. Municipio de *****, Tamaulipas.-----

---- CUARTO.- En términos de lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se condena al ***** al pago de gastos y costas del juicio.-----

---- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma la C. LICENCIADA ADRIANA BVAEZ LOPEZ, JUEZA DEL JUZGADO QUINTO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO, actuando con el C. LIC. LEONEL ALEJANDRO SANTIAGO GARCIA, Secretario de Acuerdos que que autoriza y da fe.-----

LIC. ADRIANA BAEZ LOPEZ
JUEZA

LIC. LEONEL ALEJANDRO SANTIAGO GARCIA.
SECRETARIO DE ACUERDOS.

---- Enseguida se publicó en lista de acuerdos.-- Conste.-----

L'ABL/L'LASG/L'Ncag.

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

El Licenciado(a) NOELIA DEL CARMEN ALVARADO GARCIA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO QUINTO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número doscientos sesenta y cuatro, dictada el (LUNES, 28 DE OCTUBRE DE 2024) por el JUEZ, constante de cinco 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, 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 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.