



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

## SENTENCIA No. 402

Ciudad Reynosa, Tamaulipas a **veintitres de octubre del dos mil veinticuatro.**

V I S T O S para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número **462/2024**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA Y CANCELACIÓN DE HIPOTECA**, promovido por la C. **\*\*\*\*\***, en contra del **\*\*\*\*\* ESTADO**; Y

### RESULTANDO.-

-----**PRIMERO.- PRESENTACIÓN DE DEMANDA Y PRESTACIONES.-** Mediante escrito recibido con fecha **veinticuatro de junio del dos mil veinticuatro**, compareció ante este Juzgado la C. **\*\*\*\*\***, promoviendo Juicio Ordinario Civil sobre **PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA Y CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA**, en contra del **\*\*\*\*\* ESTADO**; de quien reclama las siguientes prestaciones:

1.- Del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, quien tiene su domicilio en Calle Nicolas Bravo sin número entre las calles Ignacio Zaragoza y calle Ignacio Allende C.P. 88500 de esta ciudad de Reynosa, Tamaulipas.

A.- Del demandado antes referido demanda la Prescripción Negativa de las obligaciones de pago, contenidas bajo el

Instrumento Numero 23636, Volumen NONACENTESIMO CUADRAGESIMO TERCERO, pasado ante la fe del Señor Licenciado \*\*\*\*\*, Notario Público Adscrito a la Notaria Publica Numero 252 con ejercicio en Reynosa, Tamaulipas , y que contiene entre otros CONTRATO DE MUTUO CON INTERES Y GARANTÍA HIPOTECARIA , celebrado entre la actora y el \*\*\*\*\* ESTADO, celebrada el día 06 de febrero del 2009, el cual se encuentra debidamente inscrita la compraventa e Hipoteca en la Finca Numero 61444, en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, identificada como la inscripción 3a. De compraventa e inscripción 4a. De Hipoteca d ela ciudad de Reynosa, Tamaulipas, en témrinos de los artículos 1499, 1508, 2295 y 2335 fracción VII del Código Civil en vigor...

B).- Se declare la extinción por prescripción negativa y como consecuencia LA CANCELACION en cuanto hace a la CARGA HIPOTECARIA DEL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA que contiene el Instrumento ...

C.- Se declare legalmente la prescripción negativa en cuanto hace al crédito derivado del CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA contenido en el Instrumento...,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

D).- El pago de gastos y costas que se generen con motivo del presente juicio.

**-----SEGUNDO.- RADICACION Y EMPLAZAMIENTO.-**

----- En fecha **veintisiete de junio del dos mil veinticuatro**, se tuvo a la precitada, la C. **\*\*\*\*\***, promoviendo Juicio Ordinario Civil sobre **PRESCRIPCIÓN DE LA ACCION HIPOTECARIA COMO CONSECUENCIA DE LA PRESCRIPCION DE LA ACCION DE ACREEDOR Y CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA**, 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 autos que en fecha **DIEZ DE JULIO DEL DOS MIL VEINTICUATRO**, se emplazó a juicio a la demandada **\*\*\*\*\*** ESTADO, por la C. Actuarial Adscrita al juzgado exhortado, con

los resultados que obran en el acta que por tal motivo se levantara.-

#### REBELDÍA DE LA PARTE DEMANDADA-

-----Por auto de fecha VEINTE DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTICUATRO, se declaro en rebeldía a la parte demandada , en virtud de que no dio contestación a la demanda instaurada en su contra en el termino de Ley, y se le tuvieron por admitidos los hechos de la demanda que dejo de contestar.

#### **DILACIÓN PROBATORIA.-**

En esa misma fecha, se ordenó abrir el juicio a pruebas por el termino de VEINTE DÍAS, dividido en dos periodos iguales de veinte 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.- Consta en autos que en fecha **dos de septiembre del dos mil veinticuatro**, se tuvo a la parte actora ofreciendo probanzas de su intención, consistentes en: DOCUMENTAL PUBLICA Y PRIVADA, Y LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA, las cuales se desahogan por su propia y especial naturaleza.-

ALEGATOS.- Las partes no alegaron lo de su derecho.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**CITACION PARA SENTENCIA.-** En virtud de que las pruebas ofrecidas no ameritan preparación alguna, se ordeno omitir el periodo probatorio y se declaro concluido anticipadamente, ordenándose citar a las partes para oír sentencia, segun auto del **cuatro de octubre del año en curso**, a lo que se procede en los términos siguientes:

## **C O N S I D E R A N D O S**

### **PRIMERO.- PRESUPUESTOS PROCESALES.-**

**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.

**PERSONALIDAD.-** En cuanto a la personalidad de la parte actora, se tiene que la misma comparece por sus propios derechos, sin que se haya objetado su capacidad de ejercicio por lo que se tiene por satisfecho dicho presupuesto procesal.

VIA.- Por ultimo, la vía en que se siguió el juicio, es la correcta, atento a lo previsto por el artículo 462 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

### **SEGUNDO.- LITIS PLANTEADA.-**

La parte actora, reclama la Prescripción del ejercicio de la acción hipotecaria con todas sus consecuencias legales ya que según refiere, han pasado mas de cinco años, computados a partir del mes de **DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECISEIS**, en la que se constituyó en mora, fecha en que la indica haber realizado el ultimo pago, sin que hasta la fecha la demandada le hubiere requerido el pago.

La parte demandada, no produjo contestación por lo que se le tuvo por contestando en sentido afirmativo los hechos de la demanda que dejo de contestar.

Y en los anteriores términos quedó planteada la litis.

### **TERCERO.- DESCRIPCION Y VALORACIÓN DE PRUEBAS.-**



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, advirtiéndole que obran en autos, por haber sido exhibidas por la parte actora, las siguientes probanzas.

**DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en la ESCRITURA NUMERO 23636 ( VEINTITRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS) VOLUMEN CMXLIII NONACENTESIMO CUADRAGESIMO TERCERO , otorgado ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público número 252, con ejercicio en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, de fecha SEIS DE FEBRERO DEL DOS MIL NUEVE, el cual contiene entre otros EL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA celebrada entre la C. \*\*\*\*\* , Y el \*\*\*\*\* ESTADO , el cual se encuentra debidamente Inscrita ante el DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA

PROPIEDAD, en la INSCRIPCION 4a. De fecha once de mayo del dos mil nueve.

Documental, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo que disponen los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, aunado a no haber sido impugnada por la parte demandada, por lo que con las mismas se acredita su contenido.

**PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.-** Que la hace consistir en todo lo que le beneficie, y que se valora conforme lo previenen los artículos 385 y 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin embargo se encuentra a expensas del resultado del restante material probatorio a fin de determinar su existencia y trascendencia en su caso.

#### CUARTO.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.-

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.

Bajo el marco legal de referencia, así como analizadas las pruebas aportadas por la actora, resulta ahora procedente entrar al estudio relativa a la acción de prescripción 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 del la ESCRITURA NUMERO 23636 ( VEINTITRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS) VOLUMEN CMXLIII NONACENTESIMO CUADRAGESIMO TERCERO , otorgado ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público número 252, con ejercicio en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, de fecha SEIS DE FEBRERO DEL DOS MIL NUEVE, el cual contiene entre otros EL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA celebrada entre la C. \*\*\*\*\* , Y el \*\*\*\*\* ESTADO , el cual se encuentra debidamente Inscrita ante el

DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, en la INSCRIPCION 4a. De fecha once de mayo del dos mil nueve. A la cual se le concedió valor probatorio pleno, y del 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 de la accionante.

Así también, en cuanto al segundo elemento base de la acción, se tiene que la parte actora precisa la omisión el pago de las amortizaciones pactada con la demandada, desde el mes de DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECISEIS, y toda vez que el incumplimiento en si, trata de un hecho negativo consistente en la omisión de pago, por ende, 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 quien 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 DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECISEIS, 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

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.

Lo anterior, con apoyo en la siguiente Jurisprudencial, 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 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,

L'MRL / L'MSC / MRL

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.- RESULTADO DEL JUICIO.**



Ante tales circunstancias, se declara que ha procedido el presente JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCION DE LA ACCION HIPOTECARIA Y CANCELACION DE HIPOTECA, promovido por la C. \*\*\*\*\*, en contra del \*\*\*\*\* ESTADO; en virtud de que la actora, acreditó los elementos de su acción y la parte demandada se le declaró en rebeldía; en consecuencia; se declara prescrita la acción hipotecaria, que deriva del la ESCRITURA NUMERO 23636 ( VEINTITRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS) VOLUMEN CMXLIII NONACENTESIMO CUADRAGESIMO TERCERO , otorgado ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\*, Notario Público número 252, con ejercicio en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, de fecha SEIS DE FEBRERO DEL DOS MIL NUEVE, el cual contiene entre otros EL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA celebrada entre la C. \*\*\*\*\*, Y el \*\*\*\*\* ESTADO , el cual se encuentra debidamente Inscrita ante el DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, en la INSCRIPCION 4a. De fecha once de mayo del dos mil nueve. , 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 la C. \*\*\*\*\*, bajo la INSCRIPCION 4a, FINCA NO. 61444, DE FECHA ONCE DE MAYO DEL DOS MIL NUEVE, DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS.

Por último, se absuelve a la parte demandada, \*\*\*\*\* ESTADO , del pago de gastos y costas que hubiere erogado la parte actora, en virtud de no haberse conducido con temeridad ni mala fe.

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 ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCION DE LA ACCION HIPOTECARIA Y CANCELACION DE HIPOTECA, promovido por la C. \*\*\*\*\*, en contra del \*\*\*\*\* ESTADO; en virtud de que la actora, acreditó los elementos de su acción y la parte demandada se le declaro en rebeldía; en consecuencia;

-----**SEGUNDO.**- Se declara prescrita la acción hipotecaria, que deriva del la ESCRITURA NUMERO 23636 ( VEINTITRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS) VOLUMEN CMXLIII



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

NONACENTESIMO CUADRAGESIMO TERCERO , otorgado ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público número 252, con ejercicio en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, de fecha SEIS DE FEBRERO DEL DOS MIL NUEVE, el cual contiene entre otros EL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA celebrada entre la C. \*\*\*\*\* , Y el \*\*\*\*\* ESTADO , el cual se encuentra debidamente Inscrita ante el DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, en la INSCRIPCION 4a. De fecha once de mayo del dos mil nueve.

-----**TERCERO.-** Una vez que la presente sentencia cause ejecutoria, 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 la C. \*\*\*\*\* , bajo la INSCRIPCION 4a, FINCA NO. 61444, DE FECHA ONCE DE MAYO DEL DOS MIL NUEVE, DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS.

**CUARTO.-** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se absuelve a la parte demandada, , del pago de gastos y costas que hubiere erogado la parte actora, en virtud de no haberse conducido con temeridad ni mala fe.

L'MRL / L'MSC / MRL

**QUINTO.-** 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.-----

--

CON LA FIRMA ELECTRONICA DE LA C. JUEZA Y EL C. SECRETARIO DE ACUERDOS EN ATENCION A LO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 3 FRACCION XIV Y 4.1 DE LA LEY DE FIRMA ELECTRONICA AVANZADA PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.( SE ANEXA CONSTANCIA DE FIRMA ELECTRONICA).



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

LIC. \*\*\*\*\*

JUEZA

LIC. \*\*\*\*\* .

SECRETARIO DE ACUERDOS

- - - Enseguida se publico en la lista del día.- Conste.- DOY FE.-

- - - 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 402 ) dictada el (MIÉRCOLES, 23 DE OCTUBRE DE  
2024) por IA JUEZA. LIC. MARISA IRACEMA RODRIGUEZ  
LOPEZR, constante de ( 18) 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*

L`MRL / L`MSC / MRL

*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 ( 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.