



## Sentencia número: 540/2024

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas; **(26)**  
**veintiséis de agosto del año dos mil veinticuatro (2024).**

Visto, para resolver en definitiva el expediente **317/2024**, relativo al **Juicio Ordinario Civil sobre Prescripción Negativa**, promovido por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en contra del \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* ; y,

### Resultando

**Primero.-** Mediante escrito recibido en la oficialía de partes en fecha diez de mayo de dos mil veinticuatro, acudió ante este juzgado \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , promoviendo juicio ordinario civil sobre Cancelación de Hipoteca por Prescripción en contra del \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , de quien reclamó el pago de lo siguiente:

“...a) La Declaración Judicial de la Prescripción Negativa de la Acción e Inscripción de Cancelación de Hipoteca Sobre el Bien Inmueble Propiedad de los suscritos, de la obligación de pago contraída en el **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA**, celebrado por una parte la Institución \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , y por otra parte, los suscritos \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , contenido en el Acta número 1,888, Volumen IX, con fecha 23 de marzo de 1995, ante la fe del Notario Público número 137, Licenciado \*\*\*\*\* , con ejercicio en Cd. Victoria, \*\*\*\*\* . Inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la Sección \*\*\*\*\* , número \*\*\*\*\* Legajo \*\*\*\*\* , de fecha 17 de Abril de 1995, del Municipio de H. Matamoros, \*\*\*\*\* , y en la Sección de Comercio bajo el número 89, Libro 295, de fecha 17 de Abril de 1995, del Municipio de H. Matamoros, como consecuencia de lo anterior, se declare la cancelación del gravamen.

b). La Declaración Judicial de la Prescripción Negativa de la Acción e Inscripción de Cancelación de Hipoteca Sobre el Bien Inmueble Propiedad de los suscritos, de la obligación de pago contraída en el **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE, CON GARANTIA HIPOTECARIA**, celebrado por una parte la Institución \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , y por otra parte, los suscritos \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , contenido en la Escritura número \*\*\*\*\* , Volumen VII, con fecha 23 de Septiembre de 1995, ante la fe del Notario Público número 30, Licenciado \*\*\*\*\* , con ejercicio en Cd. Victoria, \*\*\*\*\* .

Inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la Sección \*\*\*\*\*, número \*\*\*\*\*, Legajo \*\*\*\*\*, de fecha 29 de Septiembre de 1995, del Municipio de H. Matamoros, \*\*\*\*\*, y en la Sección de Comercio bajo el número 83, Libro 362, de fecha 29 de Septiembre de 1995, del Municipio de H. Matamoros, como consecuencia de lo anterior, se declare la cancelación del gravamen.

De la C. Directora del Instituto Registral y Catastral en el Estado, Oficina de H. Matamoros. \*\*\*\*\*, como consecuencia sobre de la Prescripción Negativa de la Acción e Inscripciones de Cancelación de Hipotecas Sobre el Bien Inmueble Propiedad de los suscritos,, que a nombre de los suscritos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, demandamos, la cancelación de las inscripciones que amparan los Contratos de Crédito que se mencionan y describen en los incisos a) y b) del Capítulo de Prestaciones de esta demanda.

d).- El pago de los gastos y costas que origine la tramitación de este Juicio...”

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

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

**Tercero.-** Consta en autos que mediante constancia actuarial de fecha **(20) veinte de mayo de dos mil veinticuatro (2024)**, se dio cabal cumplimiento al auto de radicación procediendo al debido emplazamiento a la parte demandada \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, conforme a los lineamientos establecidos en la Ley.

En la constancia de emplazamiento, se hizo constar la diligencia que se practicó para emplazar a la moral demandada, en el domicilio indicado por el actor; de la cual se desprende que **se dejó cita de espera** (en poder de \*\*\*\*\* en su calidad de empleada en dicha banco), para efecto de que esperare **el apoderado legal de la**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

moral demandada \*\*\*\*\*, \*\*, \*\*, \*\* al actuario notificador; sin embargo, no aguardó el representante legal buscado a dicha cita; en ese sentido se procedió a emplazar a \*\*\*\*\*, \*\*, \*\*, \*\* y \*\*; 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 tuvo a la moral demandada \*\*\*\*\*, \*\*, \*\*, \*\* declarándose la correspondiente rebeldía, en virtud de no haber comparecido a producir contestación; no obstante el legal emplazamiento.

Mediante proveído de fecha **(04) cuatro de junio de dos mil veinticuatro (2024)**, la parte demandada \*\*\*\*\*, \*\*, \*\*, \*\* produjo su **contestación**, replicando, en cuanto a las prestaciones, lo siguiente:

**“...Por medio del presente escrito y en mi carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de la persona moral denominada \*\*\*\*\* y cuya personalidad acredito con la Copia fotostática certificada NOTARIO PUBLICO del Instrumento Número 199.256 de fecha 05 Junio del 2017-dos mil diecisiete, Libro 4.720 del Protocolo a cargo del C. LIC \*\*\*\*\*, Notario Público Número 151 en ejercicio en la Ciudad de México, D.F., y que contiene PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS que me otorgaran en unión de otros profesionistas \*\*\*\*\* donde aparece mi nombre, y cuya personalidad solicito me reconozca su Señoría para todos los efectos legales correspondientes...- ANEXO I.**

**Hecho que sea lo anterior, estando en tiempo y forma, dentro del término que se le concedió a mi Representada para contestar la demanda, con vista al contenido de la misma y documentos que se anexan como base de la acción ejercitada, vengo a solicitar se le tenga allanándose a la demanda instaurada en su contra, en los términos de los artículos 270 fracción I y 271 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de \*\*\*\*\* en vigor.**

**Por los motivos expuestos, solicito no se le condene a mi Representada al pago de las costas, en virtud de existir disposición expresa y aplicable en ese sentido, como lo es, el artículo 131 Fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado de \*\*\*\*\* en vigor.**

**En su oportunidad, mandar citar a las partes para oír sentencia, con fundamento en el artículo 271 de ordenamiento legal citado....”**

**Quinto.-** Se omitió abrir el juicio a pruebas en virtud de que la parte demandada \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, se allanó a la demanda entablada por la parte actora.

**Sexto.-** Sin alegatos; se ordenó citar a las partes para oír sentencia mediante auto de fecha **veintitrés de agosto de dos mil veinticuatro**, la cual se emite en los términos siguientes:

### **Considerando**

**Primero.-** La suscrita, Jueza Primera 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 \*\*\*\*\*, y, 38, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de \*\*\*\*\*.

**Segundo.-** La vía ordinaria en que se siguió este procedimiento, es la adecuada en términos del artículo 462 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que la acción de prescripción negativa ejercida no tiene señalada una tramitación especial.

**Tercero.-** Se encuentra acreditada la legitimación de \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , pues son propietarios del bien ubicado en:

Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , lote 20, manzana 14 entre \*\*\*\*\* de la colonia \*\*\*\*\* de esta ciudad; con una superficie de terreno de \*\*\*\*\*; con las siguientes medidas y colindancias: al Norte en 14.00 metros con lote 9; al Sur en 14.00 metros con calle \*\*\*\*\*; al Oriente en 23.621 metros con lote 19; y al Poniente en 23.621 metros con lote 21 del Municipio de Matamoros, \*\*\*\*\* .

Inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo los siguientes datos de registro Sección I, Número \*\*\*\*\* , Legajo \*\*\*\*\* , de fecha 03 de enero de 1985, del



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

municipio de Matamoros, \*\*\*\*\*, actualmente registrada bajo la Finca número \*\*\*\*\*, del Municipio de Matamoros, \*\*\*\*\*.

Según se desprende del acta número 1888, volumen IX, de fecha veintitrés de marzo de mil novecientos noventa y cinco, protocolo a cargo de la notaría pública número 137, con residencia en Ciudad Victoria, \*\*\*\*\*; y a cargo del Licenciado \*\*\*\*\*, misma que se agregó a la demanda en copia certificada.

**Cuarto.-** En el presente Juicio Ordinario Civil sobre Cancelación de Inscripción de Hipoteca, por Prescripción Negativa, promovido por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, 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 del Estado; en cuanto hace al punto del capítulo de **hechos**; quedó como se advierte a continuación:

“[.] HECHOS:

Con fecha 23 de marzo de 1995, los suscritos \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , celebramos un CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA, con la Institución \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , contenido en el Acta número 1,888, Volumen IX, con fecha 23 de marzo de 1995, ante la fe del Notario Pública número 137, Licenciado \*\*\*\*\* , con ejercicio en Cd. Victoria, \*\*\*\*\* . Inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la Sección \*\*\*\*\* , número \*\*\*\*\* Legajo \*\*\*\*\* , de fecha 17 de Abril de 1995, del Municipio de H. Matamoros, \*\*\*\*\* , y en la Sección de Comercio bajo el número 89. Libro 295. de fecha 17 de Abril de 1995, del Municipio de H. Matamoros, a favor de la Institución antes mencionada, y en la Cláusula Primera, se nos otorgó el crédito CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA, en forma de Apertura de Crédito, hasta por lo cantidad de N\$166,000.00 (CIENTO SESENTA MIL NUEVOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) para garantizar la suma antes mencionada, en la Cláusula Vigésima Primera, los suscritos dimos en garantía un inmueble, de nuestra propiedad, ubicada en la Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , entre \*\*\*\*\* de la Colonia \*\*\*\*\* , en Matamoros, \*\*\*\*\* , coma Lote número 20, de la Manzana 14, con superficie d 330.694m2, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en 14.00 M. con Lote 09, AL SUR, en 14.00 M, con Calle \*\*\*\*\* , AL ORIENTE, en 23.671 M, con Lote 19, AL PONIENTE, en 23.621 M, con Lote 21. Inmueble que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad baja la Sección 1. bajo el número \*\*\*\*\* , Legajo \*\*\*\*\* , de fecha 03 de Enero de 1985, Municipio de Matamoros, Tamaulipas, actualmente por los efectos de la inmatriculación por conversión, se le asignó la finca número \*\*\*\*\* , y del mismo se desprende

la existencia del gravamen a favor del \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , constituida en la inscripción 1", para justificar lo anterior, acompañamos el original del Certificado Informativo de fecha 05 de Mayo de 2022, ANEXO I, así mismo, en la cláusula Sexta de Contrato de Crédito antes mencionado, se convino que el plazo para liquidar el crédito antes mencionado, lo fue de 120 meses, y se iniciaría a partir del 01 de Abril de 1995 para concluir al día 30 de Marzo 2005, hecho el anterior que lo justificamos con la copia fotostática Certificada por la Licenciada Encargada del Despacho de la Oficina Registral, del Instituto Público Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas con sede en H. Matamoros. ANEXO II.

Posteriormente, con fecha 23 de Septiembre de 1995, los suscritos \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , celebramos en CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE, CON GARANTIA HIPOTECARIA, con la Institución \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , contenido en la Escritura número \*\*\*\*\* , Volumen VII, con fecha 23 de Septiembre de 1995 ante la fe del Notorio Público número 30, Licenciado \*\*\*\*\* , con ejercicio en Cd. Victoria, Tamaulipas. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la Sección II, número \*\*\*\*\* , Legajo \*\*\*\*\* , de fecha 29 de Septiembre de 1995, del Municipio de H. Matamoros, Tamaulipas, y en la Sección de Comercio bajo el número 83, Libro 362, de fecha 29 de Septiembre de 1995, del Municipio de H Matamoros, a favor de la Institución antes mencionada, y en la Cláusula Primera, se nos otorgó el crédito CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA, en forma de Apertura de Crédito, hasta por la cantidad de N\$220,000.00 (DOSCIENTOS VEINTE MIL NUEVOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) para garantizar la suma antes mencionada, en la Cláusula Vigésima Primera, los suscritos dimos en garantía un inmueble, de nuestra propiedad, ubicado en la Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , entre Calle \*\*\*\*\* , Sección Segunda, del Fraccionamiento \*\*\*\*\* , en Matamoros, Tamaulipas, come Late número 20, de con las siguientes medidas y in Manzana 14, con superficie de colindancias: AL NORTE, en 14.00 M. con Lote 09. AL SUR en 14.00 M. con. Calle \*\*\*\*\* , AL ESTE, en 23.621 M, con Lote 19, AL OESTE con 23.621 M. con Lote 21 Inmueble que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad baja la Sección \*\*\*\*\* , bajo el número \*\*\*\*\* , Legajo \*\*\*\*\* , de fecha 03 de Enero de 1985, Municipio de Matamoros, Tamaulipas actualmente para los efectos de la inmatriculación por conversión, se le asignó la finca número \*\*\*\*\* y del mismo se desprende la existencia del gravamen a favor del \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , constituido en la inscripción 1ª para justificar lo anterior, acompañamos el original del Certificado Informativo de fecha 05 de Mayo de 2022, ANEXO I, así mismo, en lo cláusula Sexta del Contrato de Crédito antes mencionado, se convino que el plazo para liquidar el crédito antes mencionado, lo fue 120 meses, y se iniciaría a partir del 01 de abril de 1995 para concluir al día 30 de marzo de 2005, hecho el anterior que lo justifica con la Copia fotostática Certificada por la Licenciada Encargada del Despacho de la Oficina Registral, del Instituto Público Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, con sede en H. Matamoros. ANEXO III.

Así mismo, acompañamos el original del certificado de gravamen o de publicidad de fecha 11 de Abril de 2024, expedido por la C. Directora del Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, sede Matamoros, Tamps, que por



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

los efectos de haber practicado la inmatriculación se le asignó al inmueble antes mencionado e número de Finca 139,205 y que reporta los gravámenes de las Hipotecas describen en los incisos a), y b) del capítulo de prestaciones del presente demanda. ANEXO I

Expuesto lo anterior, se justifica plenamente el ejercicio de la acción ejercitada y el término transcurrido por más de cinco años del que establece el artículo 1508 del Código Civil en Vigor en el Estado de Tamaulipas, plazo previsto para poder ejercer alguna acción por haberse incumplido con las obligaciones de pago, convenidas en los Contratos de Crédito, a que se han hecho referencia y descrito en los apartados 1 y 2 del Capítulo de Hechos del escrito de demanda, de la siguiente manera:

a) CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA, de fecha 23 de Marzo de 1995, se convino en la Cláusula Sexta que la obligación de pago para concluir, lo fue, para el día 30 de Marzo de 2005.

b) CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA, de fecha 23 de Septiembre de 1995, se convino en la Cláusula Sexta que la obligación de pago para concluir, lo fue, para el día 30 de Septiembre de 2002.

Expuesto lo anterior, se justifica plenamente el ejercicio de la acción ejercitada y el término transcurrido por más de diez años del que establece convenidas en los Contratos de Crédito, a que se han hecho referencia y descrito en los apartados 1 y 2 del Capítulo de Hechos del escrito de demanda, de la siguiente

La Institución Bancario \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , puede ejercer la acción de demanda sobre el pago y al no hacerlo, operó a favor de los suscritos \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , la extinción de las hipotecas que se han hecho mención en los incisos a), y b) del capítulo de prestaciones de esta demanda, debiendo declararse judicialmente su cancelación como lo establece los artículos en 1038, 1039 y 1047 del Código de Comercio en relación los artículos 1500 2295 y 2335 Fracción VII del Código Civil en vigor en el Estado, plazo previsto para poder ejercer alguna acción por haberse incumplido con las obligaciones de pago. Para robustecer la acción de prescripción de la acción hipotecaria nos permitimos transcribir los siguientes criterios:

ACCIÓN HIPOTECARIA. SU TERMING PRESCRIPTIVO ES EL MISMO DEL DE LA ACCIÓN DERIVADA DE LA ORLIGACIÓN PRINCIPAL QUE GARANTIZA (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2295 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS). De la interpretación del artículo 2295 del Código Civil del Estado, que textualmente dispone: "La acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la obligación principal. El plazo se contará desde que puedan ejercerse los derechos que aquella obligación y esta acción confieren al acreedor", se colige que la acción hipotecaria prescribe en un término igual al en que prescribe la acción relativa a la obligación principal que garantiza; de tal manera que no debe confundirse con el término de duración o vencimiento del contrato garantizado con la hipoteca, dado que el citado ordenamiento claramente establece que la acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que prescribe la acción derivada de la obligación principal, y el plazo inicia

desde que se pueden ejercer los derechos que aquella obligación y acción confieren al acreedor. Por ello, si se reclama la ejecución de la hipoteca ante el incumplimiento de la obligación relativa al pago del adeudo, y en el contrato constan las obligaciones contraídas, las cuales pueden derivar del otorgamiento de la apertura de un contrato de crédito con garantía hipotecaria, resulta obvio que para evidenciar si existe o no la prescripción de la acción hipotecaria debe estarse al mismo término de prescripción de la acción relativa a la obligación principal garantizada con la hipoteca, como punto de partida de dicho cómputo. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO. Amparo directo 768/2000. Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex Accival, S.A. de C.V. 31 de mayo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Olga Iliana Saldaña Durán. Secretario: Gerardo Marcelino Sánchez Chairez. Tesis: XIX.20.34 C Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Octubre de 2001, Novena Época, Pag. 1071, Tesis Aislada (Civil) 188710.

REGISTRO PÚBLICO. CANCELACIÓN DE INSCRIPCIONES EN EL. Para que pueda cancelarse una inscripción en el Registro Público, debe oírse a la persona en cuyo beneficio se hizo el registro, porque las prevenciones del artículo 14 constitucional están por encima de cualquier otro precepto legal. Quinta Época: Amparo civil en revisión.- Gálvez Arcadio.-26 de octubre de 1925-Unanimidad de ocho votos. La publicación no menciona el nombre del ponente. Amparo civil en revisión 1397/25.-Peniche Rudesindo.-16 de febrero de 1929.-Cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente. Amparo civil en revisión 3069/29.- Téllez Ambrosio y coag.-1o. de febrero de 1930-Cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente. Amparo civil en revisión 3793/29- Darío Gabino Castro.-14 de marzo de 1930.-Cinco votos.-La publicación no menciona el nombre del ponente. Amparo civil en revisión 1145/30-Gómez Ochoa Lorenzo.-2 de julio de 1931.- Unanimidad de cuatro votos-La publicación no menciona el nombre del ponente. Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, página 230, Tercera Sala, tesis 343. Tesis: 350, Tercera Sala, Apéndice 2000, Tomo IV, Civil, Jurisprudencia SCJN, Quinta Época, Pag. 295, Jurisprudencia (Civil) 913292...”

Por lo anterior, pide se declare judicialmente que ha operado la prescripción negativa al haberse actualizado la casual de vencimiento anticipado o rescisión del contrato por la falta de pago y al transcurrir en exceso el término para que opere.

La parte demandada **\*\*\*\*\* de Tamaulipas del Estado de Tamaulipas**, no compareció a juicio; por lo que se le declaró en rebeldía.

La codemandada **\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\***, produjo su contestación mediante auto de fecha cuatro de junio de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

dos mil veinticuatro, mediante el cual se allanó a la demanda instaurada en su contra en los siguientes términos:

“Por medio del presente escrito y en mi carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de la persona moral denominada \*\*\*\*\*y cuya personalidad acredito con la Copia fotostática certificada NOTARIO PUBLICO del Instrumento Número 199.256 de fecha 05 Junio del 2017-dos mil diecisiete, Libro 4.720 del Protocolo a cargo del C. LIC \*\*\*\*\* , Notario Público Número 151 en ejercicio en la Ciudad de México, D.F., y que contiene PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS que me otorgaran en unión de otros profesionistas \*\*\*\*\* donde aparece mi nombre, y cuya personalidad solicito me reconozca su Señoría para todos los efectos legales correspondientes. ANEXO I.

Hecho que sea lo anterior, estando en tiempo y forma, dentro del término que se le concedió a mi Representada para contestar la demanda, con vista al contenido de la misma y documentos que se anexan como base de la acción ejercitada, vengo a solicitar se le tenga allanándose a la demanda instaurada en su contra, en los términos de los artículos 270 fracción I y 271 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas en vigor.

Por los motivos expuestos, solicito no se le condene a mi Representada al pago de las costas, en virtud de existir disposición expresa y aplicable en ese sentido, como lo es, el artículo 131 Fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas en vigor.

En su oportunidad, mandar citar a las partes para oír sentencia, con fundamento en el artículo 271 de ordenamiento legal citado...”

**Quinto.-** En virtud del allanamiento a juicio de la demandada \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , se omitió la apertura del juicio a pruebas.

**Sexto.-** Con base en los anteriores medios probatorios, se precisa que la acción en estudio, resulta fundada.

De manera previa a exponer las consideraciones que soportan la afirmación anterior y con el propósito de contextualizar la materia litigiosa base de la acción, debe partirse que la actora ejerce su acción con base lo pactado con la demandada en acta número 1888, volumen IX, de fecha veintitrés de marzo de mil novecientos noventa y cinco, protocolo a cargo de la notaría pública número 137, con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas; y a cargo del Licenciado \*\*\*\*\*; que contiene contrato de apertura de crédito simple con

garantía hipotecaria a favor de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; la que tiene pleno valor probatorio y que fuera ofrecida por la parte actora; y que, de dicho documento se advierte que las partes celebraron un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, respecto del bien inmueble ubicado en:

Calle \*\*\*\*\* número 43, lote 20, manzana 14 entre \*\*\*\*\* de la colonia \*\*\*\*\* de esta ciudad; con una superficie de terreno de \*\*\*\*\*; con las siguientes medidas y colindancias: al Norte en 14.00 metros con lote 9; al Sur en 14.00 metros con calle \*\*\*\*\*; al Oriente en 23.621 metros con lote 19; y al Poniente en 23.621 metros con lote 21; inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo los siguientes datos de registro Sección \*\*\*\*\* , Número \*\*\*\*\* , Legajo \*\*\*\*\* , de fecha 03 de enero de 1985, del municipio de Matamoros, Tamaulipas, actualmente registrada **bajo la Finca número \*\*\*\*\* , del Municipio de Matamoros, Tamaulipas.**

Las partes se sujetaron entre sí, a los términos y condiciones contenidas en dicho contrato base de la acción; que contiene las causales de rescisión de contrato o vencimiento anticipado; y que, ante el incumplimiento del pago desde la firma de los contratos, toda vez que no cumplió con las obligaciones contraídas en los contratos; es decir, siendo el término para que operara la prescripción negativa **a partir del primero de abril de mil novecientos noventa y cinco**, para el primer contrato; y para el segundo contrato inició el **treinta de octubre de mil novecientos noventa y cinco**, sin haber cubierto el pago; es que han pasado más de cinco años; actualizándose ante tales omisiones la rescisión de los contratos; así como el vencimiento anticipado; sin que la parte actora ejercitara la acción hipotecaria en su contra.

Debe de precisarse, que una de las causales pactadas es que, en caso de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones y si dejare de cumplir puntualmente una exhibición de capital o intereses operaría el vencimiento anticipado; por lo que, no está controvertido



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

en este juicio; lo cual la parte actora aduce que nunca cumplieron con las obligaciones contraídas en el contrato.

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

**El incumplimiento de las obligaciones contraídas; y,**

**El transcurso del tiempo fijado previamente en la ley.**

Derivado de lo anterior cuando se ejerce la prescripción negativa se desprende de manera clara que los hechos que deben de probarse por el actor son la existencia de una obligación y a partir de la fecha en que dicha obligación se volvió exigible ha transcurrido el tiempo previsto por la ley para que opere la prescripción negativa. En ese sentido si bien es cierto que el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, dispone que la carga de las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones y que la fracción I del artículo 274 del mismo ordenamiento señala que el que niega está obligado solo a probar cuando la negativa sea un elemento constitutivo de su acción, dicha regla general no es aplicable para el caso de la prescripción negativa, tanto porque se apoya en el hecho de que el acreedor de una obligación no ha exigido el cumplimiento de la obligación por determinado tiempo; lo anterior implica que, se le atribuye al acreedor demandado una conducta de abstención o negativa; que no es propia del actor, como porque la ley sustantiva al configurar la figura de la prescripción negativa estableció una presunción a favor del deudor en el sentido de que la falta de cumplimiento proviene de la inactividad del acreedor, por lo cual si la enjuiciante hace valer las consecuencias de la expiración en un plazo que da lugar a que no sea exigible la obligación, solo debe de probar la existencia de la obligación, cuándo fue exigible y cuándo expiró,

mientras que el acreedor debe de demostrar que si requirió el pago o se actualizó algunos de los casos de la interrupción de la prescripción contemplados en el mismo ordenamiento legal.

Requisitos anteriores se encuentran debidamente justificados, toda vez que la parte actora, fundó esencialmente en nunca cumplió con las obligaciones contraídas en los contratos, dejando de cubrir los pagos correspondientes a las amortizaciones pactadas en los contratos base de la acción; es decir iniciando el término para que operara la prescripción negativa a partir **del primero de abril de mil novecientos noventa y cinco** para el primer contrato; y para el segundo contrato inició el **treinta de octubre de mil novecientos noventa y cinco**; actualizándose la rescisión de contrato y/o vencimiento anticipado, obligaciones contenidas en los documentos base de la acción; por lo que al transcurrir el término para que el **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, ejerciera la acción hipotecaria; también se actualiza que ha operado la prescripción de la acción hipotecaria, esto administrado al escrito de contestación de la parte demandada **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, el cual se allanó a la demanda instaurada en su contra; por ende manifiestan los promoventes que ha operado la acción de prescripción negativa en términos del artículo 1508 del Código Civil del Estado de Tamaulipas.

Circunstancia que se encuentra debidamente probada, bajo la premisa de que la actora (deudor) sólo debe de probar la existencia de la obligación, cuándo fue exigible y cuándo expiró, mientras que el acreedor debe de demostrar que si requirió el pago; en ese sentido bajo la premisa de que la parte demandada **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, el cual se allanó a la demanda instaurada en su contra en términos de los artículos 270 fracción I, y 271 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

Ahora bien, se advierte que la parte actora funda su acción en la omisión de pago de las amortizaciones pactadas en el contrato base de la acción; y que para ello ofreció pruebas de su intención la documental pública consistente en contrato de crédito con



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

constitución de garantía hipotecaria celebrado entre las partes, con el que se advierte la obligación respecto de las amortizaciones del crédito, y que en efecto no ha pagado de la forma en que se otorgó y periodicidad en que se obligó; por lo que se actualiza la prescripción negativa.

Aunada a la afirmación que se encuentra acreditada en la acción, descansa en que la actora afirma un hecho negativo; se advierte que no hubo nada que desvirtuara las pretensiones de la parte actora.

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

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 que es falso, le corresponde a la contraparte del que sostiene la negación; circunstancia que no pasó por que la parte demandada no compareció a dar contestación a la demanda instaurada en su contra.

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 NEGATIVOS. 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, relativo a los contratos de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria otorgados por la moral oficial demandada \*\*\*\*\*, \*\*, \*\*, \*\*, mismo que se garantizó con la hipoteca del inmueble propiedad de los promoventes; 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 banco demandado \*\*\*\*\*, \*\*, \*\*, \*\*, sin embargo, no lo hizo, quedando expedita la acción entonces a partir **del primero de abril de mil novecientos noventa y cinco**, para el **primer contrato** de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, de fecha veintitrés de marzo de mil novecientos noventa y cinco; y **el segundo contrato** de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria de fecha veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y cinco, iniciando el **treinta de octubre de mil novecientos noventa y cinco**, es por tanto que, se presume acreditada la acción de la parte actora; se presume que la parte actora dejó de pagar y por tanto se actualiza la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

figura de rescisión de contrato y prescripción negativa a favor de la parte actora, en términos del artículo 1508 del Código Civil del Estado de Tamaulipas.

En ese contexto, y para concluir, 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 dos contratos de apertura de crédito simple con constitución de garantía hipotecaria, y el numeral 1508 del Código Civil dispone que se necesita el lapso de cinco años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento, y si en el juicio cuya resolución nos ocupa; en el que el instituto omitió demandar la acción hipotecaria a partir de **del primero de abril de mil novecientos noventa y cinco**, para el primer contrato; y el segundo contrato inicio el **treinta de octubre de mil novecientos noventa y cinco**, fecha que se hizo exigible; y ante el incumplimiento del pago de las amortizaciones referidas; esto es, cinco años, contados desde que la obligación pudo exigirse, para que se extinguiera el derecho de pedir su cumplimiento, de acuerdo con el artículo 1508 del Código Civil, sin que tampoco exista prueba alguna de que cualquiera de las partes hubiere interrumpido dicha prescripción, en términos del ordinal 1516 del citado ordenamiento; entonces, por todo ello este tribunal considera que se encuentran debidamente acreditados los elementos necesarios para que la presente acción de prescripción negativa se encuentre fundada; a lo anteriormente expuesto tiene aplicación la tesis de rubro y texto siguiente:

**“...ACCIÓN HIPOTECARIA. SU TÉRMINO PRESCRIPTIVO ES EL MISMO DEL DE LA ACCIÓN DERIVADA DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL QUE GARANTIZA (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2295 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS). De la interpretación del artículo 2295 del Código Civil del Estado, que textualmente dispone: "La acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la obligación principal. El plazo se contará desde que puedan ejercerse los derechos que aquella obligación y esta acción confieren al acreedor.", se colige que la acción hipotecaria prescribe en un término igual al en que prescribe la acción relativa a la obligación principal que garantiza; de tal manera que no debe confundirse con el término de duración o vencimiento del contrato garantizado con la hipoteca, dado que el citado ordenamiento claramente establece que la**

**acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que prescribe la acción derivada de la obligación principal, y el plazo inicia desde que se pueden ejercer los derechos que aquella obligación y acción confieren al acreedor. Por ello, si se reclama la ejecución de la hipoteca ante el incumplimiento de la obligación relativa al pago del adeudo, y en el contrato constan las obligaciones contraídas, las cuales pueden derivar del otorgamiento de la apertura de un contrato de crédito con garantía hipotecaria, resulta obvio que para evidenciar si existe o no la prescripción de la acción hipotecaria debe estarse al mismo término de prescripción de la acción relativa a la obligación principal garantizada con la hipoteca, como punto de partida de dicho cómputo. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO..."**

Ahora bien, la afirmación de que se encuentra acreditada la acción 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.

Situación que no fue desvirtuada por el Representante Legal de la institución de Crédito al momento de contestar su demanda, refiere que se allana a la demanda instaurada en su contra.

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 a favor del \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, pesa sobre el bien inmueble ubicado en:

Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , lote 20, manzana 14 entre \*\*\*\*\* de la colonia \*\*\*\*\* de esta ciudad; con una superficie de terreno de \*\*\*\*\*; con las siguientes medidas y colindancias: al Norte en 14.00 metros con lote 9; al Sur en 14.00 metros con calle \*\*\*\*\*; al Oriente en 23.621 metros con lote 19; y al Poniente en 23.621 metros con lote 21; inscrito ante el Registro Público de la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Propiedad y del Comercio, bajo los siguientes datos de registro Sección \*\*\*\*\*, Número \*\*\*\*\*, Legajo \*\*\*\*\*, de fecha 03 de enero de 1985, del municipio de Matamoros, Tamaulipas, actualmente registrada bajo la Finca número \*\*\*\*\*, del Municipio de Matamoros, Tamaulipas.

Lo anterior, una vez que causa ejecutoria esta sentencia, debiendo expedirse a la parte actora copia certificada de la misma, previo pago de derechos, y girarse oficio al \*\*\*\*\* y Catastral del Estado, con residencia en esta ciudad, para que proceda a la cancelación de los gravámenes respectivos.

En ese sentido, al encontrarse prescrita la acción hipotecaria derivada del contrato de apertura de crédito simple 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 se abstenga de hacerle algún cobro por concepto de pago de los créditos sobre los cuales ya se han 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.- Ha procedido** la acción ejercitada dentro del expediente **317/2024**, relativo al **Juicio Ordinario Civil sobre Cancelación de Hipoteca por Prescripción**, promovido por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en contra del \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y el \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , Tamaulipas.

**Segundo.-** Se decreta judicialmente la prescripción negativa respecto de las obligaciones pecuniarias derivadas del contrato fundatorio de esta acción y se ordena la cancelación del gravamen hipotecario que a favor del Infonavit pesa sobre el bien inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , lote 20, manzana 14 entre \*\*\*\*\* de la colonia \*\*\*\*\* de esta ciudad; con una superficie de terreno de \*\*\*\*\*; con las siguientes medidas y colindancias: al Norte en 14.00 metros con lote 9; al Sur en 14.00 metros con calle \*\*\*\*\*; al Oriente en 23.621 metros con lote 19; y al Poniente en 23.621 metros con lote 21; inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo los siguientes datos de registro Sección \*\*\*\*\* , Número \*\*\*\*\* , Legajo \*\*\*\*\* , de fecha 03 de enero de 1985, del municipio de Matamoros, Tamaulipas, actualmente registrada bajo la Finca número \*\*\*\*\* , del Municipio de Matamoros, Tamaulipas.

**Tercero.-** Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, 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 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; ya que en caso de hacerlo deberá satisfacer daños y perjuicios

**Quinto.-** 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.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo resolvió la 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,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

lo firman electrónicamente, 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 Secretaría 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 **317/2024**. Conste.  
L'PZPC/L'CPEJ/l'sjcr

*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 (LUNES, 26 DE AGOSTO DE 2024) 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 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.