



**JUZGADO CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA  
DEL RAMO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO JUDICIAL EN EL  
ESTADO.**

ESTRADOS EN EL  
TRIBUNAL ELECTRONICO.

**C. INSTITUTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD  
TAMAULIPAS**

--- EN LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE **00192/2024**, RELATIVO AL JUICIO ORDINARIO CIVIL, PROMOVIDO POR ALMA DELIA LEYVA AGUILAR, EN CONTRA DE INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, INSTITUTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD TAMAULIPAS, SE DICTO EL ACUERDO SIGUIENTE: -----

---**SENTENCIA NUMERO 255.**-----

- - -Ciudad de ALTAMIRA, Tamaulipas a los veintidós días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.-----

----- **V I S T O** para resolver de manera definitiva los autos del presente expediente número **192/2024** relativo al Juicio Ordinario Civil Sobre Prescripción de la Acción Hipotecaria y Cancelación de Hipoteca, promovido por la **C. ALMA DELIA LEYVA AGUILAR**, en contra del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** y del **INSTITUTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE TAMAULIPAS**; y,-----

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

- - **ÚNICO.**- Mediante promoción recepcionada en fecha doce de marzo del año dos mil veinticuatro, por y ante la oficialía común de partes para los juzgados civiles de primera instancia con residencia en este distrito judicial, remitida al tribunal actuante en igual fecha al haber asumido la competencia en el caso en virtud de tratarse de un negocio de carácter civil, compareció la **C. ALMA DELIA LEYVA AGUILAR**, demandando al **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** y al **INSTITUTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE TAMAULIPAS** en la vía ordinaria civil las siguientes prestaciones:-----

- - -Del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (en adelante INFONAVIT)**, se reclama: **A).**- La declaración judicial por parte de este H. Juzgado en el sentido de que la suscrita Alma Delia Leyva Aguilar ya se ha liberado de la obligación de pago del crédito que me fuera otorgado por el ahora demandado INFONAVIT, toda vez que ya ha prescrito la acción hipotecaria que tenía en contra la firmante respecto al inmueble identificado como VIVIENDA UBICADA EN CERRADA LAGUNA DE TAMIAHUA NUMERO DOSCIENTOS DOS "A" LOTE UNO DE LA MANZANA NUEVE, CONDOMINIO SIETE, DEL CONJUNTO HABITACIONAL "LAGUNA FLORIDA" EN CIUDAD ALTAMIRA, TAMAULIPAS, CÓDIGO POSTAL 89600 y que se encuentra debidamente inscrito en el Instituto del Registro Público de la Propiedad de Tamaulipas, actualmente como finca 35385 del municipio de ALTAMIRA TAMAULIPAS.-

- - - **B).**- Como consecuencia de que ha prescrito su derecho para reclamar dicho crédito, se reclama también por parte del INFONAVIT la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el inmueble citado en el inciso inmediato anterior ante el INSTITUTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE TAMAULIPAS identificado actualmente como finca 35385 del Municipio de CIUDAD ALTAMIRA, TAMAULIPAS hipoteca constituida en la inscripción 5a. De 17 de marzo de 2011.- - - - -

- - - **C).**- Como consecuencia de lo anterior, se reclama también la cancelación del crédito **2810309375** en los sistemas de INFONAVIT a efecto de que no realice ninguna acción de cobro subsecuente al presente juicio al suscrito por la obligación garantizada por dicho crédito.- - - - -

- - - **D).**- El pago de los gastos y costas que del presente juicio se originen.- -

- - - **Del diverso codemandado INSTITUTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE TAMAULIPAS**, se reclama: A).- La cancelación de la hipoteca que pesa sobre el inmueble citado propiedad de la suscrita a favor del INFONAVIT y que fuera inscrita ante dicho instituto en la finca 35385 del Municipio de ALTAMIRA, TAMAULIPAS, hipoteca constituida en la inscripción 5a. de 17 de marzo de 2011.- Fundándose para ello en los hechos y consideraciones legales que estimó aplicables al caso concreto, exhibiendo la documentación base de su acción, misma que en su oportunidad se estudiará.- Por lo que estando ajustada conforme a derecho la demanda de mérito, este juzgado por proveído del **quince de marzo del año dos mil veinticuatro**, tuvo por señalado el principio de la instancia, dando entrada a la promoción de mérito en la vía y forma propuesta, ordenando la formación y registro del expediente bajo el número **192/2024**, asimismo se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada para que dentro del término de diez días hábiles produjera su contestación si para ello tuviere excepciones legales que hacer valer.- Consta de autos que con fechas **veintiuno de marzo del año dos mil veinticuatro**, se emplazó a juicio a los demandados **INSTITUTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE TAMAULIPAS** e **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, decretándose la rebeldía del **INSTITUTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE TAMAULIPAS**, mediante el auto de fecha dos de mayo del año dos mil veinticuatro, visible a fojas 255 primero tomo de este principal.- Por auto de fecha **doce de abril del año dos mil veinticuatro**, se admitió el **INCIDENTE DE FALTA DE LEGITIMACION O NO ESPECIFICADO SOBRE OBJECION DE FIRMA**, interpuesto por el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, declarándose la **IMPROCEDENCIA** de dicho incidente mediante la resolución de fecha **veintiocho de junio del año dos mil veinticuatro**, la cual se declaró firme mediante la ejecutoria dictada dentro del Toca Civil **10/2025** de fecha veintiocho de febrero del año en curso, por el Magistrado de la Séptima Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado.- Por auto de fecha **treinta de junio del año en curso**, se levantó la suspensión del procedimiento, se tuvo por presente al demandado el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, dando contestación a la demanda en tiempo y forma por conducto de su representada LIC. MARÍA ANTONIA SANTIAGO SALAZAR, dándose vista a la parte actora por el término de tres días, la cual se tuvo por desahogada en tiempo y forma.- Asimismo mediante el auto señalado se tuvo a la parte actora **desistiéndose del Incidente de Falsedad de Firma** que fue reservado mediante el auto de fecha **veinticuatro de abril del año dos mil veinticuatro**, visible a fojas 247 primer tomo del presente expediente.- Mediante el auto de fecha **diez de julio del año en curso**, se fijó la litis, aperturándose el juicio a desahogo de pruebas por el término de veinte días comunes a las partes, dividido en dos periodos de diez días cada uno, el primero para el ofrecimiento de pruebas y



el segundo para la recepción de las que se admitan certificándose el inicio y conclusión del periodo probatorio, según consta a fojas 651 segundo tomo de este principal.- Una vez transcurridas las Etapas de **Pruebas y Alegatos**, en fecha **cinco de septiembre del año en curso**, se ordeno traer el expediente a la vista a fin de dictar **SENTENCIA**, a lo cual se procede hacer en este momento en los siguientes términos:-

-----**CONSIDERANDOS**-----

- - - **PRIMERO.**- Este Tribunal es competente para conocer del presente Juicio Ordinario CIVIL de acuerdo con lo establecido en los artículos 172, 173, 182, 184, 192 fracción II, 193, 194, 195 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado de Tamaulipas. -----

----- **SEGUNDO.**- La Vía intentada es la correcta en términos de lo establecido por el artículo 462 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado que a la letra dice: Se ventilaran en juicio ordinario: **I.- Todas las cuestiones entre partes que no tengan señalada en este Código tramitación especial..**”, en virtud de que la prescripción de la acción de cobro del contrato de Apertura de Crédito Simple Con Garantía Hipotecaria, no tiene señalada tramitación especial en este código.-----

- - - **TERCERO.**- Encontrándose debidamente acreditada la LEGITIMACIÓN ACTIVA, de la **C. ALMA DELIA LEYVA AGUILAR** para ejercitar la presente acción, con el legajo de Copias Certificadas de la Escritura número **Nueve Mil Trescientos Setenta y Dos**, volumen **Seiscientos Cincuenta y Dos** de fecha **cuatro de diciembre del año dos mil diez**, levantada ante la fe del LICENCIADO ADRIAN MORALES ROCHA, Notario Público Número 4, en ejercicio en este Segundo Distrito Judicial del Estado; A la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con los artículos 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado, con la cual se acredita la celebración del CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado entre la C. ALMA DELIA LEYVA AGUILAR a quién se le denomino “EL TRABAJADOR” y el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES EL INFONAVIT.- Así como la LEGITIMACIÓN PASIVA de la parte demandada el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) y del INSTITUTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE TAMAULIPAS, ya que la acción intentada por la actora fue ejercitada frente a éstos de conformidad con el artículo 50 de conformidad del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.-----

-La personalidad del la **LICENCIADA MARIA ANTONIA SANTIAGO SALAZAR**, se acreditó con la DOCUMENTAL PUBLICA, consistentes en las Copias Certificada de la Escritura Pública número 36,472, Libro 1393 de fecha trece de junio del año dos mil veintidós, levantada ante la fe del LICENCIADO SERGIO REA FIELD, titular de la notaria pública número 241, actuando como asociado y en el Protocolo a cargo del LICENCIADO CARLOS ANTONIO REA FIELD, Titular de la Notaria 187, mismo protocolo en el que también actúa como asociado el LICENCIADO RAUL CESA MAYORGA COMPEAN, Titular de la Notaria Número 52 todas de la ciudad de México, que contienen el PODER LIMITADO otorgado por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) a favor de dicha profesionista, continuándose el procedimiento en representación del INFONAVIT, por el **LICENCIADO ALDO CLEM,ENTE CALLEJA**, quién acredito su personalidad con la DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en la copia certificada de la Escritura Pública Número 40,638, Libro 1501, de fecha treinta de mayo del año dos mil veinticuatro, levantada ante la fe del LICENCIADO SERGIO REA FIELD, titular de la notaria pública número 241, actuando como asociado y en el Protocolo a cargo del LICENCIADO CARLOS ANTONIO REA FIELD, Titular de la Notaria 187, mismo protocolo en el que también actúa como asociado el LICENCIADO RAUL CESA MAYORGA COMPEAN, Titular de la Notaria Número 52 de la ciudad de México.- Documentales a las cuales se les otorga valor probatorio en términos de los artículos 325, 392 y 397 del Código Civil en

Vigor para el Estado.-----

- - **-CUARTO.-** Por razón de método y estructura formal de esta sentencia definitiva, como lo establece el artículo 112 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado, acto seguido se realiza un análisis jurídico de la procedencia e improcedencia de las acciones y excepciones con vista de las pruebas aportadas, o del derecho alegado si el punto a discusión no amerita prueba material.-----

- - **-QUINTO.-** Así tenemos que en el presente caso la parte actora la **C. ALMA DELIA LEYVA AGUILAR**, demanda a través del presente juicio las prestaciones que han quedado precisadas en el RESULTANDO ÚNICO del este fallo.-----

-Fundamentado su derecho de manera medular en lo siguiente: "...1.- El pasado 04 de diciembre del 2010 la suscrita Alma Delia Leyva Aguilar y el demandado principal INFONAVIT celebramos un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, contrato en el cual el INFONAVIT me otorgó un crédito por la cantidad de 88.9998 salarios mínimos mensuales vigente en el entonces Distrito Federal (en adelante VSMDf), crédito al cual le asignó dicho instituto como número de identificación 2810309375.- 2.- Para garantizar tal crédito las partes pactamos una HIPOTECA en primer lugar y grado a favor del INFONAVIT sobre mi propiedad e identificado según la escritura como VIVIENDA UBICADA EN CERRADA LAGUNA DE TAMIAHUA NÚMERO DOSCIENTOS DOS "A" LOTE UNO, DE LA MANZANA NUEVE, CONDOMINIO SIETE, DEL CONJUNTO HABITACIONAL "LAGUNA FLORIDA" EN CIUDAD ALTAMIRA, TAMAULIPAS CODIGO POSTAL 89600 y que se encuentra debidamente inscrito en el Instituto del Registro Público de la Propiedad de Tamaulipas como finca 35385...3.- Tal acto o contrato lo celebramos ante la fe del LICENCIADO ADRIAN MORALES ROCHA, Notario Público 04 de Tampico, Tamaulipas y quedó asentado en la escritura 9,372, del volumen 652 de dicha notaria, que se inscribió el 17 de marzo de 2011 ante el Instituto del Registro Publico de la Propiedad de Tamaulipas ...5.- En dicho contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, se pactó que la suscrita Alma Delia Leyva Aguilar cubriría al INFONAVIT el crédito que me concedió en dos supuestos: A. Para el caso de que me encontrare vinculada a una relación laboral sujeta al régimen de la ley de INFONAVIT me obligaba a pagar el crédito concedido mediante una cuota mensual de amortización ordinaria el 10.792 VSMDf. Para ello autoricé expresamente, a través de INFONAVIT a mis patrones de ese momento incluso los futuros para que realizaren los descuentos a mi salario por los montos resultantes y la misma fuera entrega al INFONAVIT y así cubrir los pagos mensuales que pactaron. También pactamos que para el supuesto de que solo percibiére un salario mensual no mayor al salario mínimo mensual, la amortización mensual sería entonces la cantidad que en pesos representare un 20% de dicho salario, solo mientras estuviere sujeta al supuesto de que percibiére un salario mensual no mayor al salario mínimo mensual.- B.- Para el caso de que la acreditada no estuviere vinculado a alguna relación laboral sujeta al régimen de la Ley de INFONVIT, me obligue a cubrir directamente al INFONAVIT, el crédito concedido mediante una cuota mensual de amortización especial de 12.752 VSMDf...6.- También pactamos las partes en la CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria (en sus "CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN) las causas por las cuales además de los casos en que la ley así lo ordene, INFONAVIT podría dar por vencido anticipadamente el contrato entre las cuales figuran las siguientes...a) El Trabajador le diera al Crédito Otorgado un fin distinto al convenido.- b) Los datos proporcionados por el Trabajador en la solicitud de inscripción de crédito o los documentos



presentados al INFONAVIT son falsos.- c) Si el trabajador no realice puntual e íntegramente por causas imputables a él 2 (dos) pagos consecutivos o 3 (tres) no consecutivos en el curso de 1 (un) año, de las amortizaciones mensuales del saldo de capital y de los demás adeudos que tuviere, salvo en el caso de que le hubiere sido otorgada la prórroga prevista en este contrato... d) El Trabajador no paga los impuestos o derechos que cause el inmueble hipotecado por mas de 2 (dos) bimestres continuos o 3 (tres) discontinuos en el curso de 1 (uno) año e)...7.- Así las cosas tenemos que la suscrita dejó de estar vinculada por una relación laboral sujeta al régimen de la ley de INFONAVIT desde el pasado mes de mes de septiembre del 2011, es decir desde esta fecha citada y hasta la presente fecha ya no he conservado relación laboral alguna sujeta al régimen de la ley de INFONAVIT y tampoco he realizado pagos de manera personal y directa tendientes a amortizar el crédito concedido...8.- Ahora bien de un estudio del contrato que nos ocupa tenemos que en síntesis se expresa lo siguiente: "...NOVENA. AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO. A. Régimen ordinario de amortización.- Mientras el Trabajador se encuentre vinculado por una relación laboral sujeta al régimen de la Ley de INFONAVIT, éste se obliga a pagar el saldo del capital...mediante el pago de amortizaciones mensuales y consecutivas...El Trabajador se obliga a pagar las amortizaciones mensuales con las correspondientes sumas de dinero que le sean periódicamente descontadas y retenidas por su patrón de su salario mensual y asimismo (sic) mediante el entero que su patrón realice al INFONAVIT de las mismas...B. Régimen especial de Amortización.- Si el trabajador por cualquier causa dejare de estar vinculado por una relación laboral de la ley de INFONAVIT...este se obliga a cubrir directamente al "INFONAVIT" el saldo de Capital...VIGÉSIMA PRIMERA. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. Además de los casos que la Ley así lo ordene, el INFONAVIT podrá dar por vencido anticipadamente, sin necesidad de notificación o aviso previo al Trabajador, ni declaración judicial previa, el plazo para el pago del crédito otorgado y exigir el pago total del saldo de capital, los intereses devengados e insolutos y las demás cantidades que deban pagarsele en los términos de este contrato si...c) El Trabajador no realice puntual e íntegramente por causas imputables a él 2 (dos) pagos consecutivos o 3 (tres) no consecutivos en el curso de un año de las amortizaciones mensuales del saldo de capital y de los demás adeudos que tuviere, salvo en el caso que le hubiese sido otorgada la prórroga prevista en este contrato. Sin perjuicio de lo antes estipulado, el INFONAVIT podrá asimismo requerir al trabajador el pago de las amortizaciones mensuales omisas más intereses moratorios en los términos convenidos en este instrumento, así como los gastos de cobranza que causaren...9...Así pues, de la lectura de lo transcrito líneas arriba y considerando el hecho de que el último pago que realice fue en el mes de septiembre de 2011 mediante mi entonces patrón, tenemos que la causal de rescisión prevista en la CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA INCISO C), relacionada a su vez con la cláusula NOVENA del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que consiste en el hecho de que el acreditado no realice dos pagos consecutivos de las amortizaciones mensuales del crédito, de todo ello tenemos que tal causal de rescisión se actualizó el pasado mes de diciembre de 2011, pues fue cuando incumplió la suscrita el segundo pago de manera consecutiva a que estaba obligada conforme al texto transcrito en el hecho que antecede (ello toda vez que el último pago al crédito concedido fue en el mes de septiembre de 2011, el mes de octubre de 2011 fue mi primer pago mensual incumplido y el mes de noviembre de 2011 fue el segundo, siendo por ende entonces el mes de

diciembre de 2011 cuando fue exigible el crédito que me fue concedido por parte del INFONAVIT)...10.- De lo anterior tenemos que ha transcurrido el término a que se refiere el artículo 1508 de nuestro código civil de Tamaulipas pues el INFONAVIT tuvo 05 años para exigir el pago y/o reclamar su acción hipotecaria en contra de mi mandante, 05 años a partir del mes de diciembre de 2011, fecha en que fue exigible su obligación de pago y que expiró en el mes de diciembre del 2016 (de diciembre de 2011 a diciembre de 2016 fueron los cinco años que tuvo para exigir el cumplimiento del contrato) por ende, al ser la prescripción un medio de liberarse de ciertas obligaciones por el simple transcurso del tiempo, según lo disponen los artículos 1499 y 1500 de nuestro Código Civil de Tamaulipas y al haber transcurrido ya el término del artículo aludido 1508 ya que a la presente fecha han pasado mas de 12 años y 03 meses desde que se realizó el último abono al crédito concedido, así pues tenemos que ha prescrito la acción que llegó a tener el instituto mencionado en mi contra, máxime que en ningún momento se interrumpió dicho término, ni por una acción de pago del suscrito, dado que nunca se realizaron pagos al INFONAVIT de manera personal y directa, ni se solicitó reestructurar el saldo, como tampoco por alguna acción de cobro por el instituto mencionado, dado que nunca he sido requerido de pago, mostrando con ello una inacción total como acreedor y un abandono al derecho que llegó a tener...” - - - - -

- - -En base a lo anterior tenemos que conforme a lo establecido en los artículos 1499 y 1508 del Código Civil en Vigor para el Estado, se establece que: “Prescripción es un medio de liberarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo.” y “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.”; En correlación con los artículos 2295 y 2335 fracción VII de dicha legislación que a la letra establecen: “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 ésta acción confieren al acreedor.” y “La hipoteca se extingue, debiendo declararse judicialmente su cancelación, a petición de parte interesada en los siguientes casos: I...II...III...IV...V...VI...VII.- Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria, o la obligación principal...”; Atento a lo anterior y conforme a las constancias procesales, tenemos que la acción intentada por la actora en este juicio resulta procedente, toda vez que con la **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en la Copia certificada de la Escritura número **Nueve Mil Trescientos Setenta y Dos**, volumen **Seiscientos Cincuenta y Dos** de fecha **cuatro de diciembre del año dos mil diez**, levantada ante la fe del LICENCIADO ADRIAN MORALES ROCHA, Notario Público Número 4, en ejercicio en este Segundo Distrito Judicial del Estado.- A la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con los artículos 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado, ha quedado debidamente acreditada la celebración del CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA de fecha cuatro de diciembre del año dos mil diez, celebrado entre la C. ALMA DELIA LEYVA AGUILAR a quién se le denominó “EL TRABAJADOR” y el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES EL INFONAVIT en lo sucesivo EL INFONAVIT, mediante el cual el INFONAVIT concedió al “TRABAJADOR”, el crédito número 2810309375 hasta por la cantidad de 88.9998 VSMM VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL, en los términos precisados en dicho contrato. - - - - - Así como también quedó debidamente acreditado que en la **CLÁUSULA SEGUNDA** del capítulo de CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA de dicho contrato se constituyó en garantía del pago del crédito hipoteca en primer lugar y grado a favor del INFONAVIT,



sobre el bien inmueble propiedad de la C. ALMA DELIA LEYVA AGUILAR identificado como: VIVIENDA UBICADA EN CERRADA LAGUNA DE TAMIAHUA NÚMERO DOSCIENTOS DOS "A" LOTE UNO, DE LA MANZANA NUEVE, CONDOMINIO SIETE, DEL CONJUNTO HABITACIONAL "LAGUNA FLORIDA" EN CIUDAD ALTAMIRA, TAMAULIPAS CODIGO POSTAL 89600.- Acreditándose con el CERTIFICADO, de fecha veintiuno de junio del año dos mil veintitrés, expedido por el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, al cual se le otorga valor probatorio de conformidad con los artículos 325, 392 y 297 de la legislación en consulta, que dicho inmueble se encuentra inscrito ante dicho instituto como FINCA NUMERO 35385 DEL MUNICIPIO DE ALTAMIRA TAMAULIPAS, a nombre de la C. ALMA DELIA LEYVA AGUILAR en cuanto al 100% de la propiedad, así como la inscripción del gravamen hipotecario inscrito a favor del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) para responder de un equivalente a 88.9998 V.S.M.M.D.F., derivado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria base de la acción de fecha 04 de diciembre del 2010.-

-----  
- - - De igual forma quedó debidamente acreditado que en dicho contrato se estableció expresamente en la **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO**, QUE ADEMÁS DE LOS CASOS EN QUE LA LEY ASÍ LO ORDENE, EL INFONAVIT PODRÁ DAR POR VENCIDO ANTICIPADAMENTE, SIN NECESIDAD DE NOTIFICACIÓN O AVISO PREVIO AL TRABAJADOR, NI DE DECLARACIÓN JUDICIAL PREVIA EL PLAZO DEL CRÉDITO Y EXIGIR EL PAGO TOTAL DEL SALDO DEL CAPITAL, LOS INTERESES DEVENGADOS E INSOLUTOS Y LAS DEMÁS CANTIDADES QUE DEBAN PAGÁRSELE EN LOS TÉRMINOS DE ESTE CONTRATO, SI...c) **EL TRABAJADOR NO REALICE PUNTUAL E ÍNTEGRAMENTE, POR CAUSAS IMPUTABLES A ÉL 2 (DOS) PAGOS CONSECUTIVOS O 3 (TRES) NO CONSECUTIVOS EN EL CURSO DE 1 (UNO) AÑO, DE LAS AMORTIZACIONES MENSUALES DEL SALDO DEL CAPITAL Y DE LOS DEMÁS ADEUDOS QUE TUVIERE, SALVO EN EL CASO EN EL QUE HUBIESE SIDO OTORGADA LA PRÓRROGA PREVISTA EN ESTE CONTRATO. SIN PERJUICIO DE LO ANTES ESTIPULADO, EL INFONAVIT PODRÁ ASIMISMO REQUERIR AL TRABAJADOR EL PAGO DE LAS AMORTIZACIONES MENSUALES OMISAS, MÁS INTERESES MORATORIOS EN LOS TÉRMINOS CONVENIDOS EN ESTE INSTRUMENTO, ASÍ COMO LOS GASTOS DE COBRANZA QUE SE CAUSAREN...**

-----  
- - - - - Ahora bien la parte actora refiere "...dejé de estar vinculada por una relación laboral sujeta al régimen de la ley de INFONAVIT desde el pasado mes de mes de septiembre del 2011, es decir desde esta fecha citada y hasta la presente fecha ya no he conservado relación laboral alguna sujeta al régimen de la ley de INFONAVIT y tampoco he realizado pagos de manera personal y directa tendientes a amortizar el crédito concedido...y considerando el hecho de que el último pago que realice fue en el mes de septiembre de 2011 mediante mi entonces patrón, tenemos que la causal de rescisión prevista en la **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA INCISO C)**, relacionada a su vez con la cláusula **NOVENA** del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, que consiste en el hecho de que el acreditado no realice dos pagos consecutivos de las amortizaciones mensuales del crédito, de todo ello tenemos que tal causal de rescisión se actualizó el pasado mes de diciembre de 2011, pues fue cuando incumplió la suscrita el segundo pago de manera consecutiva a que estaba obligada conforme al texto transcrito en el hecho que antecede (ello toda vez que el último pago al crédito concedido fue en el mes de septiembre de 2011, el mes de octubre de 2011 fue mi primer pago mensual incumplido y el mes de

noviembre de 2011 fue el segundo, siendo por ende entonces el mes de diciembre de 2011 cuando fue exigible el crédito que me fue concedido por parte del INFONAVIT)...De lo anterior tenemos que ha transcurrido el término a que se refiere el artículo 1508 de nuestro código civil de Tamaulipas pues el INFONAVIT tuvo 05 años para exigir el pago y/o reclamar su acción hipotecaria en contra de mi mandante, 05 años a partir del mes de diciembre de 2011, fecha en que fue exigible su obligación de pago y que expiró en el mes de diciembre del 2016 (de diciembre de 2011 a diciembre de 2016 fueron los cinco años que tuvo para exigir el cumplimiento del contrato) por ende, al ser la prescripción un medio de liberarse de ciertas obligaciones por el simple transcurso del tiempo, según lo disponen los artículos 1499 y 1500 de nuestro Código Civil de Tamaulipas y al haber transcurrido ya el término del artículo aludido 1508 ya que a la presente fecha han pasado mas de 12 años y 03 meses desde que se realizó el último abono al crédito concedido, así pues tenemos que ha prescrito la acción que llegó a tener el instituto mencionado en mi contra... ”-----

- - - Lo cual quedó debidamente acreditado con el desahogo de la **PRUEBA CONFESIONAL**.- A del Representante Legal del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT), a quién se le declaró confeso mediante el auto de fecha dos de septiembre del presente año de las siguientes posiciones: “...1.- QUE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (EN LO SUBSECUENTE SOLAMENTE EL INFONAVIT) LE CONCEDIO A ALMA DELIA LEYVA AGUILAR UN CREDITO POR LA CANTIDAD DE 88.9998 SALARIOS MINIMOS MENSUALES VIGENTE EN EL ENTONCES DISTRITO FEDERAL (HOY CIUDAD DE MEXICO) CALIFICADA DE LEGAL.- 2.- QUE A DICHO CREDITO SU PRESENTADO LE ASIGNO EL NUMERO DE IDENTIFICACIÓN 2810309375.- LEGAL.- 3.- QUE EL ÚLTIMO PAGO EFECTUADO AL CRÉDITO QUE FUERA CONCEDIDO A ALMA DELIA LEYVA AGUILAR LO FUE EN EL MES DE SEPTIEMBRE DEL 2011.- LEGAL.- 4.- QUE EN SUS SISTEMAS SE REFLEJA QUE LA ULTIMA RELACIÓN LABORAL DE ALMA DELIA LEYVA AGUILAR, SUJETA AL REGIMEN DEL INFONAVIT CONCLUYO EN EL MES DE SEPTIEMBRE DEL 2011.- LEGAL.- 5.- QUE EL INFONAVIT TUVO LA OPORTUNIDAD DE DEMANDAR EL PAGO DEL CREDITO QUE LE OTORGÓ A ALMA DELIA LEYVA AGUILAR CUANDO ESTA DEJARE DE REALIZAR PUNTUAL E INTEGRAMENTE 02 PAGOS CONSECUTIVOS O 03 NO CONSECUTIVOS EN EL LAPSO DE UN AÑO.- LEGAL.- 6.- QUE EL INFONAVIT TUVO LA OPORTUNIDAD DE DEMANDAR EL PAGO DEL CREDITO QUE CONCEDIÓ A ALMA DELIA LEYVA AGUILAR DESDE EL MES DE DICIEMBRE DEL 2011 LEGAL.- 7.- QUE DESDE LA FECHA EN QUE EL INFONAVIT PUDO DEMANDAR EL PAGO DEL CREDITO CONCEDIDO A ALMA DELIA LEYVA AGUILAR A LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO HABIAN TRANSCURRIDO MAS DE 12 AÑOS Y 03 MESES.- LEGAL.- 8.- QUE DEL CREDITO CONCEDIDO POR SU REPRESENTADA A ALMA DELIA LEYVA AGUILAR HA PRESCRITO LA ACCIÓN DE COBRO.- LEGAL.- 9.- QUE EL INFONAVIT DUE OMISO EN REALIZAR ACCION ALGUNA TENDIENTE AL COBRO O RECUPERACIÓN DEL CREDITO CONCEDIDO A ALMA DELIA LEYVA AGUILAR.- 10.- QUE AL MOMENTO DE FIRMAR EL CONTRATO QUE NOS OCUPA, SU REPRESENTADA SE OSTENTO COMO UN “ORGANISMO DE SERVICIO SOCIAL”.- LEGAL.- 11.- QUE CONFORME AL OBJETO CON EL CUAL FUE CREADA SU REPRESENTADA LOS CONTRATOS QUE CELEBRA CON LOS TRABAJADORES, QUEDAN FUERA DE LOS ACTOS DE COMERCIO.- LEGAL.- 12.- QUE LOS CONTRATOS QUE CELEBRA SU REPRESENTADA CON TRABAJADORES ES PARA OTORGAR



**CREDITOS BARATOS Y SUFICIENTES A LOS TRABAJADORES SIN EL ANIMO DE LUCRO.- LEGAL .-** Probanza a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo establecido en los artículos 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado.-----

- - - En consecuencia conforme a lo establecido en el artículo 1508 del Código Civil vigente en el Estado, 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 el derecho de pedir su cumplimiento.”**, tenemos que si en el **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA** celebrado entre la **C. ALMA DELIA LEYVA AGUILAR** y el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** se estableció como causal de rescisión en la **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA INCISO C).**- Que el trabajador no realice puntual e íntegramente, por causas imputables a él 2 (dos) pagos consecutivos o 3 (tres) no consecutivos en el curso de 1 (uno) año, de las amortizaciones mensuales del saldo del capital y de los demás adeudos que tuviere.- Lo cual en el presente caso aconteció a partir del **mes de septiembre del año dos mil once**, tal y como quedó acreditado con el desahogo de la **PRUEBA CONFESIONAL** a cargo del INFONAVIT, entonces el plazo para que opere la prescripción de las acciones derivadas de dicho contrato, se inició a partir del mes de **diciembre del año dos mil once** y concluyó el mes de **diciembre del año dos mil dieciséis**, transcurriendo desde dicha fecha (diciembre del año dos mil once) a la presentación de la demanda **doce de marzo del año dos mil veinticuatro**, **doce años con tres meses**, sin el INFONAVIT haya realizado acción alguna tendiente al cobro o recuperación del crédito concedido a la **C. Alma Delia Leyva Aguilar**, de lo que se colige que las acciones derivadas del contrato base de la presente acción se encuentran prescritas, al haber transcurrido en exceso el término de **cinco años**, establecido en el artículo 1508 del Código Civil vigente en el Estado para que opere la prescripción de la presente acción, toda vez que el acreedor no llevó a cabo las acciones derivadas de dicho contrato dentro del término concedido para tal efecto por la legislación invocada, liberándose al deudor por el simple transcurso del tiempo de las obligaciones derivadas de dicho contrato, y como consecuencia se deberá declarar la extinción de la hipoteca constituida sobre el bien inmueble propiedad de la **C. Alma Delia Leyva Aguilar**.-----

- - **SEXTO.-** Ahora bien por cuanto hace a las excepciones y defensas interpuestas por la **Licenciada María Antonia Santiago Salazar**, Representante Legal del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, consistentes en:- - -

- - **-PRIMERO.-** LA DERIVADA DE LOS ARTÍCULO 1508, 1516 FRACCIÓN II Y 1520 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.- Como puede apreciarlo su señoría la actora solo vierte la manifestación personal y unilateral, que dejó de estar vinculada a una relación laboral a partir del mes de SEPTIEMBRE DEL AÑO 2011. Y que a partir de entonces dejó de realizar amortizaciones a su adeudo crediticio, derivado del contrato de otorgamiento de crédito que mi mandante le otorgó a la hoy actora. Lo cual es demasiado sencillo e hacer, simplemente arrojar dicha aseveración EN SU BENFICIO con tal de que sea procedente la demanda de prescripción que promueve, sin embargo es inaceptable toda vez que sería demasiado cómodo pero sobre todo antijurídico que cualquier persona que promoviera una demanda de prescripción negativa de la obligación, simplemente se concretará a exponer que dejó de pagar a partir de la fecha unilateral que señalará y que negará haber realizado los pagos del crédito; lo cual de aceptarse crearía incertidumbre jurídica. Ya que si bien es cierto la prescripción negativa se actualiza por el mero transcurso del tiempo, en términos del artículo 1508 del Código Civil, que en el caso de esta Entidad es de 5 años, sin embargo en el presente asunto la parte actora no

demuestra de manera eficaz que haya dejado de pagar su adeudo crediticio por más de 5 años, siendo que dichas documentales no son la idónea para demostrar su dicho. Pues sólo exhibe el contrato de otorgamiento de crédito y el certificado en el que consta el gravamen que pesa sobre el bien inmueble garantía de mi representada.- Sin que con dichos documentos que la parte actora acompaña a su demanda inicial se demuestre que la actora haya incumplido en su pago por más de cinco años, además con dicha documental no se demuestra que efectivamente su último pago al adeudo crediticio a la fecha haya sido el de SEPTIEMBRE DE 2011 y que a partir de DICIEMBRE DE 2011 fue exigible el pago de su adeudo crediticio, desde esa data, por lo tanto no se acredita que haya operado en su favor la prescripción de la acción hipotecaria que refiere la actora en su demanda inicial. Por lo que tampoco se acredita que a la fecha, esta haya dejado de efectuar pagos al crédito hipotecario adeudado, ya que en dicha documental que exhibe la actora no es suficiente para acreditar su acción...pues no exhibe por ejemplo un estado de cuenta del crédito hipotecario en el que se desglose la última aportación y que haya sido en el mes de SEPTIEMBRE DE 2011 que la actora aduce, o algún otro documento idóneo con el que sustente su dicho.-

- - - **La cual se declara improcedente.**- Toda vez que los artículos 273 y 274 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado, establecen al efecto 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 aquellos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos.”** y **“El que niega sólo estará obligado a probar: I.- Cuando su negación, no siendo indefinida, envuelva la afirmación de un hecho, aunque la negativa sea en apoyo de una demanda o de una excepción. Los jueces en este caso no exigirán una prueba tan rigurosa como cuando se trate de un hecho positivo...”**; Desprendiéndose a la luz de dichos preceptos legales que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones y que el que niega sólo estará obligado a probar, cuando su negación, no siendo indefinida, envuelva la afirmación de un hecho, aunque la negativa sea en apoyo de una demanda o de una excepción, sin que en este caso se pueda exigir una prueba tan rigurosa como cuando se trate de un hecho positivo; a ese respecto, tenemos que en el presente caso con las pruebas aportadas por la parte actora han quedado plenamente acreditados los elementos de la acción y en específico con el desahogo de la **PRUEBA CONFESIONAL** a cargo del representante legal del INFONAVIT, a quién se le declaró confeso mediante el auto de fecha dos de septiembre del presente año de las posiciones descritas en el considerando que antecede, con las cuales se corroboró que el **último pago efectuado al crédito que fuera concedido a Alma Delia Leyva Aguilar, lo fue en el mes de septiembre del dos mil once** y que el INFONAVIT tuvo la oportunidad de demandar el pago del crédito que le otorgó a la **C. ALMA DELIA LEYVA AGUILAR** cuando esta dejare de realizar puntual e íntegramente dos pagos consecutivos o tres no consecutivos en el lapso de un año, lo cual aconteció desde el **mes de diciembre del dos mil once**, transcurriendo desde esa fecha a la presentación de la demanda motivo del presente juicio más de **doce años con tres meses**, por lo que ha prescrito la acción de cobro ya que el INFONAVIT fue omiso en realizar acción alguna tendiente al cobro o recuperación del crédito concedido a la **C. ALMA DELIA LEYVA AGUILAR**, tal y como se desprende de las posiciones formuladas por la oferente de la prueba, sin que el Instituto demandado haya ofrecido probanza alguna para acreditar lo contrario, como era su obligación de conformidad con lo establecido en el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado.-

- - - **-SEGUNDA.- FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO PARA RECLAMAR LA CANCELACIÓN DE HIPOTECA.-** Como se desprende del escrito de demanda que se contesta, lo que reclama la actora pretende fundarlo en que derivado de la prescripción que arguye está a su favor y por ello le asiste



derecho a pedir la cancelación que pesa sobre el bien inmueble garantía de mi representada, siendo que como se observa la prescripción negativa a su favor no ha sido previamente declarada, para que proceda la cancelación de hipoteca que la actora refiere en su demanda inicial.- Ya que dicha prestación reclamada consistente en que se declare judicialmente la liberación de pago por prescripción negativa de la acción hipotecaria a favor del actor, debió haberse reclamado en la vía ordinaria civil previamente a solicitar la cancelación de hipoteca, tal como se desprende de los preceptos legales que el propio actor refiere en su demanda Inicial y arriba mencionadas, ya que la prestación principal que reclama es la declaración judicial de la liberación de pago por prescripción de la acción, hipotecaria es decir la prescripción negativa a su favor y como consecuencia de dicha prestación, la prestación accesoria de la cancelación de hipoteca, ante el hoy Instituto registral y catastral del Estado. Lo cual no aconteció en especie por lo tanto resulta a todas luces improcedente lo solicitado por el actor, la consistente en la cancelación de hipoteca que pesa sobre el bien inmueble garantía de mi mandante. Resultando por demás infundada la demanda presentada por el actor y sus prestaciones reclamadas en juicio, lo cual como y lo mencione no es acorde con la vía intentada, ya que antes de haber presentado su demanda en la vía ordinaria civil sobre prescripción de acción hipotecaria y como consecuencia la cancelación de hipoteca, debió previamente declararse la prescripción negativa a su favor para poder hacer valer dicha cancelación de hipoteca. -----

- - - **La cual se declara improcedente.-** Toda vez que en el presente caso con las pruebas aportadas por la parte actora han quedado plenamente acreditados los elementos de la acción, tal y como quedó establecido en el considerando que antecede, sin que el Instituto demandado haya ofrecido probanza alguna para acreditar lo contrario, como era su obligación de conformidad con lo establecido en el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado.-----

- - - **TERCERO.- TERCERA. FALTA DE CONDICION DEL TERMINO DE PLAZO PARA CANCELACION DE HIPOTECA.-** Como se desprende del escrito de demanda que se contesta, lo que reclama la actora pretende fundarlo en que derivado de la prescripción que arguye está a su favor y por ello le asiste derecho a pedir la cancelación que pesa sobre el bien inmueble garantía de mi representada, lo cual como se advierte de los autos esta no ha prescrito a su favor, siendo que no demuestra de las documentales que allega con su demanda inicial que la prescripción de la obligación de pago a su adeudo crediticio haya operado a su favor. Siendo que como se observa del documento basal aún no concluye el plazo para que la hipoteca pueda ser liberada, INCLUSO LA ACTORA NO DEMUESTRA QUE HAYA CUMPLIDO A CABALIDAD CON LOS PAGOS ESTIPULADOS EN EL CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO OTORGADO A SU FAVOR POR MI REPRESENTADA, LA DERIVADA DE LA CLAUSULA SEPTIMA.- Ya que dicha prestación reclamada consistente en que se declare judicialmente la liberación de pago por prescripción negativa de la acción hipotecaria a favor del actor, en la especie no acontece, así mismo a la fecha la actora no demuestra que esta allá cumplido con los pagos estipulados en la cláusula octava del anexo "A" exhibido en el contrato de apertura de crédito, es decir que la actora allá cubierto a la fecha los 360 pagos mensuales que dicha cláusula refiere para que a hipoteca pueda ser liberada, ya que se estipulo que el crédito seria a un plazo de 30 años o cubrir con las 360 amortizaciones mensuales y consecutivas a la que se obligó con mi mandante, lo cual la actora no demuestra que esta lo haya realizado, por lo cual no hay motivo para que sea cancelada la hipoteca que pesa sobre el bien Inmueble objeto del contrato de otorgamiento de crédito hipotecario, la cual está a favor de mi representada y lo cual no aconteció en especie, por lo tanto resulta a todas luces improcedente lo solicitado por el actor, la consistente en la cancelación de hipoteca que pesa sobre el bien inmueble garantía de mi mandante.- Resultando por demás infundada la demanda presentada por la actora y sus prestaciones reclamadas en juicio, lo cual como ya lo mencione no demuestra que dichas prestaciones que reclama sean procedentes, ya que no demuestra estar en los supuestos para que la hipoteca que pesa sobre dicho bien

inmueble sea liberada.- - - - -

- - **-La cual se declara improcedente.-** Toda vez que en el presente caso con las pruebas aportadas por la parte actora han quedado plenamente acreditados los elementos de la acción de prescripción, sin que el Instituto demandado haya ofrecido probanza alguna para acreditar lo contrario, como era su obligación de conformidad con lo establecido en el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado.- - - - -

- - **-CUARTO.-** Como se puede apreciar la parte actora básicamente reclama en la ordinaria civil la ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA Y LA CANCELACION DE HIPOTECA, ya que refiere que reclama como prestación principal LA PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE HIPOTECA POR LA PRESCRIPCIÓN NEGATIVA QUE ADUCE, corrió su favor y sea declarada la cancelación de crédito derivado de ello, por lo tanto y derivado de ello solicita la cancelación de hipoteca que pesa sobre el bien inmueble garantía de mi representada. Lo cual resulta infundada la vía que el actor elige, ya que refiere como acción principal la cancelación de hipoteca A contrario sensu a lo que aduce la actora en su demanda, es decir que la acción principal que pretende en el presente juicio es de PRESCRIPCIÓN NEGATIVA DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA Y CANCELACION DE HIPOTECA y como consecuencia la cancelación del crédito, siendo entonces que no es la vía correcta la que elige el actor, pues reclama en esta vía la cancelación de hipoteca, la cual de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 470 fracción VII de la ley adjetiva civil no es ejercitable en esta vía, sino en la sumaria dicha prestación que el actor reclama infundadamente en esta vía la ordinaria civil.- Siendo entonces improcedente la VÍA en la que se ejerce la demanda inicial de prescripción de la acción hipotecaria promovida por la parte actora, ya que lo que el actor pidió en su demanda como prestación principal fue la PRESCRIPCIÓN NEGATIVA DE LA ACCIÓN DE HIPOTECA y CANCELACION DE HIPOTECA, pues previamente debería haberse decretado la prescripción negativa de la acción hipotecaria a favor de la parte actora, lo cual no aconteció en especie, y la cual debió entablarse en la vía ordinaria civil previamente a solicitar la cancelación de hipoteca, lo que reitero en su caso no aconteció. Pues la actora no demuestra de las documentales que exhibe y allega a su demanda inicial que previamente se haya decretado a su favor prescripción negativa de la cancelación de hipoteca que refiere y reclama como prestación, para que sea procedente la cancelación del crédito que solicita como prestación accesoria.- No obstante de que LA ACCIÓN PRINCIPAL es la de cancelación de hipoteca por haber operado la prescripción que aduce la actora y esta no es ejercitable en la vía ordinaria, sino en la vía sumaria civil, toda vez que como se expone la CANCELACION de la hipoteca que solicita la parte actora tiene como base o premisa la declaración de prescripción negativa, o liberación de pago del crédito otorgado, es decir la de prescripción no es la acción principal, sino la cancelación, la cual esta última es ejercitable en la vía sumaria no así en la ordinaria, y se realiza una vez que se obtiene la declaración de prescripción de la acción, previamente a solicitar la cancelación de la hipoteca, toda vez que la cancelación de la hipoteca solamente es consecuencia de la prescripción negativa, por lo que no es dable ejercitar la vía de la prestación accesoria consistente en la prescripción negativa, sino que corresponde a la vía sumaria de la acción principal relativa a la cancelación de hipoteca.- Pues tal como puede advertirlo su señoría de la interpretación del numeral 470 fracción VII de la ley adjetiva civil, y al artículo 2335 fracción VII de la ley sustantiva civil en vigor, siendo que la acción intentada por la actora es el consistente en el JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE CANCELACION DEL GRAVAMEN DE HIPOTECA AL PRESCRIBIR LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN NEGATIVA, lo cual como puede observarse a todas luces para que proceda dicha acción sobre cancelación de hipoteca debería haberse declarado previamente la prescripción negativa a favor de la parte actora en juicio, lo cual previamente no aconteció y el actor no demuestra, esto de acuerdo a dicho numeral en comento que a la letra dice: Siendo que del estudio de la demanda entablada por la actora, de las prestaciones reclamadas y de los hechos narrados en su demanda y su fundamento legal para presentar dicha demanda, se observa claramente que la prestación principal reclamada, lo es la declaración judicial que ha operado la cancelación de hipoteca por prescripción negativa a su favor a liberación del pago del adeudo crediticio y como



accesorias la orden de cancelación del crédito hipotecario, lo cual es consecuencia de dicha declaración de prescripción negativa, que como ya se dijo no ha sido declarada previamente a presentar su demanda sobre cancelación de hipoteca por prescripción negativa a su favor, lo cual claramente contraviene dichos numerales en comento, ya que en primera al no haberse declarado previamente la prescripción negativa a favor del actor, resulta notoriamente improcedente la acción que intenta al entablar dicha demanda sumaria civil sobre cancelación de hipoteca por prescripción negativa de la acción, así mismo es improcedente la vía intentada por el actor para hacer valer su prestación principal declaración de que ha operado la cancelación de hipoteca que aduce derivado de la prescripción de la acción hipotecaria, ya que dicha prestación debió haberse reclamado en la vía ordinaria civil previamente a solicitar la cancelación de hipoteca, tal como se desprende de los preceptos legales que el propio actor refiere en su demanda inicial, ya que la prestación principal que reclama es la declaración judicial de la cancelación de hipoteca por prescripción de la acción hipotecaria es decir de la cancelación de hipoteca como acción principal, ante el hoy instituto registral y catastral del Estado. Lo cual resulta evidentemente incompatible dicha prestación que reclama con la vía intentada, ya que la cancelación de hipoteca para que proceda a su favor debió previamente haberse decretado la prescripción negativa a su favor de acuerdo al artículo 470 fracción VIII antes mencionado. Resultando por demás infundada la demanda presentada por el actor y sus prestaciones reclamadas en juicio, lo cual no es acorde con la vía intentada, ya que antes de haber presentado su demanda en la vía ordinaria civil sobre prescripción negativa de la cancelación hipotecaria y como consecuencia la cancelación del crédito, debió previamente declararse la prescripción negativa a su favor para poder hacer valer dicha cancelación de hipoteca que aduce el actor en el juicio.-----

- - - **Se declara improcedente.**- Toda vez que la vía ordinaria civil intentada por la parte actora es la correcta, de conformidad con lo establecido en el artículo 462 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado que a la letra dice: **“Se ventilaran en juicio ordinario: I.- Todas las cuestiones entre partes que no tengan señalada en este Código tramitación especial...”**, en virtud de que la prescripción de la acción de cobro del contrato de Apertura de Crédito Simple Con Garantía Hipotecaria, no tiene señalada tramitación especial en este código y la cancelación de la hipoteca es una consecuencia de dicha prescripción.-----

- - -Atento a lo anterior éste Juzgador tiene a bien declarar la **PROCEDENCIA** del presente juicio, declarándose la prescripción de las obligaciones derivadas del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA** de fecha cuatro de diciembre del año dos mil diez, celebrado entre la **C. ALMA DELIA LEYVA AGUILAR** y el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** y como consecuencia se declara la extinción de los derechos reales hipotecarios constituido sobre el bien inmueble identificado como: **VIVIENDA UBICADA EN CERRADA LAGUNA DE TAMIAHUA NUMERO DOSCIENTOS DOS “A” LOTE UNO DE LA MANZANA NUEVE, CONDOMINIO SIETE, DEL CONJUNTO HABITACIONAL “LAGUNA FLORIDA” EN CIUDAD ALTAMIRA, TAMAULIPAS, CÓDIGO POSTAL 89600** y que se encuentra debidamente inscrito en el Instituto del Registro Público de la Propiedad de Tamaulipas, actualmente como finca 35385 del municipio de **ALTAMIRA TAMAULIPAS.**- Como consecuencia de que ha prescrito su derecho para reclamar dicho crédito, se condena al **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** a realizar la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el inmueble citado ante el **INSTITUTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE TAMAULIPAS** identificado actualmente como finca 35385 del Municipio de **CIUDAD ALTAMIRA, TAMAULIPAS** hipoteca constituida en la inscripción 5a. De 17 de marzo de 2011.-Asimismo se condena al **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** a realizar la cancelación del crédito **2810309375** en sus sistemas a efecto de que no realice ninguna acción de

cobro subsecuente al presente juicio a la C. ALMA DELIA LEYVA AGUILAR por la obligación garantizada por dicho crédito.- Asimismo, se ordena girar atento oficio al Director del **INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO**, a fin de que se sirva cancelar la HIPOTECA que reporta el bien inmueble antes descrito identificado como finca número 35385 a favor del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, por un monto equivalente a 88.9998 S.M.M.D.F., según datos de registro constituida en la inscripción 5a. de fecha diecisiete de marzo del dos mil once.- - - - -

- - - - - **-Se condena al INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) al pago de los GASTOS Y COSTAS** que origine el presente juicio, de conformidad con el artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles en vigor Estado, los cuales serán regulables en la Vía incidental y en Ejecución de Sentencia. - - - - -

- - - Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos 1499, 1500, 1501, 1508 y relativos del Código Civil Vigente en el Estado y 2°, 4°, 22, 68, 105, 109, 112, 113, 115, 118, 130, 131, 470, 471, 472 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, es de resolverse y se resuelve:-----

- - **-PRIMERO.-** La parte actora probó su acción y la parte demandada no acreditó sus excepciones, en consecuencia:.- - - - -

- - - **SEGUNDO.-** Se declara **PROCEDENTE** el juicio Ordinario Civil sobre cancelación de hipoteca, promovido por la **C. ALMA DELIA LEYVA AGUILAR**, en contra del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** y del **INSTITUTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE TAMAULIPAS**.-----

- - - **TERCERO.-** Declarándose la prescripción de las obligaciones derivadas del **CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA** de fecha cuatro de diciembre del año dos mil diez, celebrado entre la **C. ALMA DELIA LEYVA AGUILAR** y el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** y como consecuencia se declara la extinción de los derechos reales hipotecarios constituido sobre el bien inmueble identificado como: **VIVIENDA UBICADA EN CERRADA LAGUNA DE TAMIAHUA NUMERO DOSCIENTOS DOS "A" LOTE UNO DE LA MANZANA NUEVE, CONDOMINIO SIETE, DEL CONJUNTO HABITACIONAL "LAGUNA FLORIDA" EN CIUDAD ALTAMIRA, TAMAULIPAS, CÓDIGO POSTAL 89600** y que se encuentra debidamente inscrito en el Instituto del Registro Público de la Propiedad de Tamaulipas, actualmente como finca 35385 del municipio de **ALTAMIRA TAMAULIPAS**.- Como consecuencia de que ha prescrito su derecho para reclamar dicho crédito, se condena al **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** a realizar la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el inmueble citado ante el **INSTITUTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE TAMAULIPAS** identificado actualmente como finca 35385 del Municipio de **CIUDAD ALTAMIRA, TAMAULIPAS** hipoteca constituida en la inscripción 5a. de 17 de marzo de 2011.- - - - -

- - - **CUARTO.-** Asimismo se condena al **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** a realizar la cancelación del crédito **2810309375** en sus sistemas a efecto de que no realice ninguna acción de cobro subsecuente al presente juicio a la **C. ALMA DELIA LEYVA AGUILAR** por la obligación garantizada por dicho crédito.- - - - -

- - - **QUINTO.-** Asimismo, se ordena girar atento oficio al Director del **INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO**, a fin de que se sirva cancelar la HIPOTECA que reporta el bien inmueble antes descrito identificado como finca número **35385** a favor del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**,



por un monto equivalente a 88.9998 S.M.M.D.F., según datos de registro constituida en la inscripción 5a. de fecha diecisiete de marzo del dos mil once.-----

- - - **SEXTO.-** Se condena al **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)** al pago de los **GASTOS Y COSTAS** que origine el presente juicio, de conformidad con el artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles en vigor Estado, los cuales serán regulables en la Vía incidental y en Ejecución de Sentencia. - - - - -

- - - **SEPTIMO.-** 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.-** Así lo resolvió y firma el **LICENCIADO GILBERTO BARRON CARMONA**, Juez del Juzgado Cuarto de Primera Instancia del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, quien actúa con la **LICENCIADA ROSA HILDA BOCK ESPINOZA**, Secretaria de Acuerdos que autoriza.- DOY FE. -----

**LIC. GILBERTO BARRON CARMONA**  
**JUEZ DEL JUZGADO CUARTO CIVIL**

**LIC. ROSA HILDA BOCK ESPINOZA**  
**SECRETARIA DE ACUERDOS**

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

L'GBC/l'mjmc

**AUTO QUE ORDENA ESTRADOS:**

- - - **RAZÓN DE CUENTA.-** Por recibido escrito presentado en fecha **veintiseis días del mes de abril del año dos mil veinticuatro a las 08:12 horas** y con el cual da cuenta la **licenciada ZULMA YARITZA SALAS RUBIO**, Secretaria de Acuerdos al Titular del mismo.- **DOY FE.**- - - - -

- - - En Altamira, Tamaulipas, a dos días del mes de mayo del año dos mil veinticuatro.-----

- - - Por presentado al **LIC. BERNARDO CUELLAR PEREZ**, parte actora dentro del expediente número **00192/2024**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL**, y visto el contexto de su petición, en que se actúa y visto el contexto de su petición, toda vez que la parte demandada el **C. INSTITUTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD TAMAULIPAS**, no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, dentro del termino concedido para tal efecto, **se declara la rebeldía** en que incurrió, teniéndose por admitidos salvo prueba en contrario los hechos de la demanda que se dejaron de contestar, conforme al artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles. **Así mismo, se hace efectivo el apercibimiento que le fuera formulado a la parte demandada en auto de fecha (15) quince de marzo**

**del año en curso, ordenándose notificarle por medio de cédula que se fije en los estrados de este Juzgado, las subsecuentes notificaciones que haya de hacerse aún las de carácter personal, hasta en tanto designe domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de este distrito judicial.-**-----

- - - **NOTIFÍQUESE.**- Así y con fundamento en los artículos 1, 2, 4, 59, 63, 108, 265, 268 y relativos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, lo acordó y firma el **LICENCIADO GILBERTO BARRÓN CARMONA**, Juez del Juzgado Cuarto de Primera Instancia del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, quien actúa con la **LICENCIADA ZULMA YARITZA SALAS RUBIO**, Secretaria de Acuerdos que autoriza y **DA FE.**-----

**LIC. GILBERTO BARRÓN CARMONA  
JUEZ DEL JUZGADO CUARTO CIVIL**

**LIC. ZULMA YARITZA SALAS RUBIO  
SECRETARIA DE ACUERDOS**

- - - Enseguida se hizo la publicación de ley.- Conste.- -----  
**DGGM.**

- - - EN ALTAMIRA, TAMAULIPAS, SIENDO LAS **TRECE HORAS DEL DIA VEINTISEIS DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO**, LA SECRETARIA DE ACUERDOS DEL JUZGADO CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL, LICENCIADA ROSA HILDA BOCK ESPINOZA, EN CUMPLIMIENTO AL AUTO DE FECHA DOS DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, PROCEDO A NOTIFICAR AL C. INSTITUTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD TAMAULIPAS, EL AUTO DE FECHA VEINTIDÓS DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO, POR MEDIO DE CÉDULA QUE SE FIJA EN LOS ESTRADOS EN EL TRIBUNAL ELECTRONICO ([tribunalelectronico.gob.mx](http://tribunalelectronico.gob.mx)), PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.- **DOY FE.**-----

**LIC. ROSA HILDA BOCK ESPINOZA  
SECRETARIA DE ACUERDOS**

DGGM/PPT.

Evidencia Criptográfica - Transacción

Transacción: 000031807331

Archivo Firmado: 18\_EX\_00192-2024\_823\_26-09-2025\_13-50-58.pdf

Autoridad Certificadora: SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS

Firmante	Nombre:	GILBERTO BARRÓN CARMONA	Validez:	OK	Vigente
Firma	# Serie:	00000000000000019292	Revocación:	OK	No Revocado
	Fecha: (UTC / Entidad Federativa)	2025-09-26T20:43:44Z / 2025-09-26T14:43:44-06:00	Status:	OK	Valida
	Algoritmo:	SHA256/RSA_ENCRYPTION			
	Cadena de firma:	04 6c da 62 bc 81 45 90 22 b5 27 fd ef cf 68 5f ed 7c c5 e4 1b 05 17 34 74 f5 00 19 3b 81 97 57 5a f7 7b 57 fa 3e 71 34 bc 3c 00 7c 10 dd b0 3e 2e 2c fd 1b 17 08 e5 dc c0 14 53 b9 20 66 dc c8 47 17 4e 39 c8 e0 5c f0 3f 20 68 be 35 76 12 b0 60 78 0c d4 ed d2 b1 14 e5 2b 7b 3c 6a 55 c1 57 6e 04 7b 86 89 ab 91 d0 52 6e 8b 86 d1 ad 54 0b b6 03 a0 a6 cc 7f 56 d5 55 f2 d2 ff 9f b6 ee 10 17 12 da 49 16 3f b3 19 4c 35 a4 dd e1 3c 81 ac a6 1b 6d d0 21 97 ae 70 7d 97 9d d3 f8 bc 6a 9a 18 ca 55 81 dc b2 3a 4d 14 ac d7 a3 ea 7d 75 99 c9 95 ae 6e 31 99 41 f9 6f 83 5f 42 b8 e8 8b 23 94 fd 00 54 28 ec 48 1e 5d 93 ea 00 67 e8 17 53 a3 63 da f0 4c 66 a9 d8 08 4c 58 60 99 31 f2 5f 80 77 ba 81 8e 08 3e 4e a1 07 4b de 76 14 37 45 06 b4 72 34 95 d9 42 52 f8 fc b9 20 e3 7c b1 23			
OCSP	Fecha: (UTC / Entidad Federativa)	2025-09-26T20:43:45Z / 2025-09-26T14:43:45-06:00			
	Nombre del respondedor:	OCSP			
	Emisor del respondedor:	SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS			
	Número de serie:	00000000000000019292			



**Evidencia Criptográfica - Transacción**

Transacción: 000031811543

Archivo Firmado: 18\_EX\_00192-2024\_823\_26-09-2025\_13-50-58.pdf

Autoridad Certificadora: SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS

<b>Firmante</b>	<b>Nombre:</b>	ROSA HILDA BOCK ESPINOZA	<b>Validez:</b>	OK	Vigente
<b>Firma</b>	<b># Serie:</b>	00000000000000021208	<b>Revocación:</b>	OK	No Revocado
	<b>Fecha: (UTC / Entidad Federativa)</b>	2025-09-26T22:24:30Z / 2025-09-26T16:24:30-06:00	<b>Status:</b>	OK	Valida
	<b>Algoritmo:</b>	SHA256/RSA_ENCRYPTION			
	<b>Cadena de firma:</b>	9b e5 29 53 b3 c8 09 36 6b ca 64 f7 2c 3e 63 f5 42 cf da fc b1 cf 82 cc a0 d9 f2 4c 6a e2 3e 30 16 49 5e c4 44 d3 5d 39 e5 d2 3a 14 50 9b bb 66 05 33 6c ce 34 d6 a0 ef 2f d4 73 da c0 41 a6 64 80 0e 94 4c 46 fc f7 13 bf 23 bd f8 fe 56 17 c8 1f a1 97 0e cb 2e 75 32 a2 0c 66 1c b5 09 b7 95 f3 0a a9 72 23 7e 8a bf 14 83 ef a4 65 21 24 f4 c0 f1 d9 9d bf 12 ef 27 fc 70 06 f7 32 72 01 c9 2a 77 b2 76 fd 45 9a 1d a7 60 de d1 03 ec f4 b6 b0 cf 7c 2f 5a 59 80 c5 26 21 f2 f9 d1 6d 38 85 66 b7 5b e1 6f 20 6b 01 81 dd 8b d4 78 da 9e 31 f4 ff 58 dd d7 80 ea 5e 1c cd 3d f3 30 11 38 69 13 da 82 b4 ff 53 2a 88 a6 2d 57 41 ec 49 b3 3e e9 93 46 d2 c2 0d d8 14 c8 75 52 7f 2f 86 ea e4 99 68 86 8a dc c5 b9 8a 29 6c 52 f9 19 3f e2 bf 26 9b 17 8b 90 b6 fa 20 91 2f 7f e6 ae 57 87 dc			
<b>OCSP</b>	<b>Fecha: (UTC / Entidad Federativa)</b>	2025-09-26T22:24:31Z / 2025-09-26T16:24:31-06:00			
	<b>Nombre del respondedor:</b>	OCSP			
	<b>Emisor del respondedor:</b>	SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS			
	<b>Número de serie:</b>	00000000000000021208			

