



**SENTENCIA NÚMERO: (21).**

Ciudad Mante, Tamaulipas., a los veintiséis (26) días del mes de Abril de dos mil veinticuatro (2024).

**VISTOS** para resolver en definitiva los autos que integran el Expediente Número **0046/2022**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA Y DE COBRO**, promovido por los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , quienes fueron Asesorados Legalmente por los CC. Licenciados FIDEL GALLARDO RAMÍREZ, NESTOR GABINO MALDONADO TURRUBIATES y SALVADOR ENRIQUE RODRÍGUEZ CEPEDA, en contra de \*\*\*\*\* , y d \*\*\*\*\* ., y;

**RESULTANDO:**

**PRIMERO.-** Por escrito de fecha de presentación trece (13) de junio de dos mil veintidós (2022), comparecieron ante éste Juzgado Segundo Civil y Familiar Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , promoviendo JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA Y DE COBRO, en contra de \*\*\*\*\* , y d \*\*\*\*\* , de quienes reclama:

“...De: \*\*\*\*\* **TAMAULIPAS.**

**A.-** La cancelación de la hipoteca que pesa sobre un inmueble propiedad del compareciente \*\*\*\*\* , registrada a favor de \*\*\*\*\* TAMAULIPAS, propiedad ubicada en el ex ejido Carolina y Yucatán con superficie de 270.00 m2, Ubicado en el lote 4, manzana 17, Zona 1 de ésta Ciudad Mante Tamaulipas, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE.- en 27.00 mts con lote número 3, AL SUR.- en 10.00 mts con calle Cerón; AL ESTE en 27.00 mts con lote 16 y el Oeste en 10.00 mts, con lote número 11, misma que fuera adquirida por compraventa según inscripción primera mediante contrato privado de fecha 21 de marzo de 1991, otorgado por la COMISION PARA LA

REGULACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORETT), y que ante el Instituto Registral se identifica como finca 10518, con datos SECCIÓN I, NUMERO 12455, LEGAJO 250 DEL Municipio de MANTE Tamaulipas con fecha de Inscripción 21 de Mayo de 1991 a nombre del C. \*\*\*\*\*, quedando inscrita dicha hipoteca a favor de la \*\*\*\*\* TAMAULIPAS, en el Registro Público de la Propiedad, hoy Instituto Registral y catastral gravamen que quedo inscrito bajo los datos Sección II, Numero 605 legajo 5013 año 2001 del Municipio de Mante Tamaulipas, para responder por la cantidad de \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS).

**B.-** El pago de daños y perjuicios que se han ocasionado al suscrito, \*\*\*\*\* por encontrarse mi propiedad sujeta a un Gravamen de hipoteca desde el año 2001 a la actualidad y por tanto sin poder disponer de la misma.

**C.-** El pago de los Gastos y costas Judiciales que se ocasionen con motivo de este procedimiento.

**AL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS con sede en el Mante Tamaulipas.**

**A.-** La cancelación de la Hipoteca que pesa sobre un inmueble propiedad del compareciente \*\*\*\*\*, registrada a favor de \*\*\*\*\* TAMAULIPAS, propiedad ubicada en el ex ejido Carolina y Yucatán con superficie de 270.00 m<sup>2</sup>, Ubicado en el lote 4, manzana 17, Zona 1 de ésta Ciudad Mante Tamaulipas, con las siguientes medidas y colindancia: AL NORTE.- en 27.00 mts con lote número 3, AL SUR.- en 10.00 mts con calle Cerón; AL ESTE en 27.00 mts con lote 16 y el Oeste en 10.00 mts, con lote número 11, misma que fuera adquirida por compraventa según inscripción primera mediante contrato privado de fecha 21 de marzo de 1991, otorgado por la COMISION PARA LA REGULACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORETT), y que ante el Instituto Registral se identifica como finca 10518, con datos



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Sección I, NUMERO 12455, LEGAJO 250 DEL Municipio de Mante Tamaulipas con fecha de Inscripción 21 de Mayo de 1991, quedando inscrita dicha hipoteca a favor de la \*\*\*\*\* TAMAULIPAS, para responder por la cantidad de \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS), en el Registro Público de la Propiedad, hoy Instituto Registral y catastral gravamen que quedo inscrito bajo los datos Sección II, Numero 605 legajo 5013 año 2001 del Municipio de Mante Tamaulipas...".

Fundó su demanda en los hechos y consideraciones que estimó aplicables al presente caso, anexando a la misma los documentos que consideró fundatorios de su acción.

**SEGUNDO.-** Por auto de fecha veintitrés (23) de junio de dos mil veintidós (2022), se admitió a trámite la demanda en la vía y forma legal propuesta por la parte actora, ordenándose notificar a los demandados en los domicilios indicados en autos para que dentro del término de diez (10) días ocurrieran al local que ocupa el Tribunal en mención a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, ya sea confesándola, negándola u oponiendo excepciones si a sus intereses conviniere.

**CUARTO.-** Por auto de fecha treinta (30) de noviembre de dos mil veintidós (2022), se ordenó la búsqueda de la parte reo FINANCIERA SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA DEL FONDO DE GARANTIA Y FOMENTO DE LA MICROINDUSTRIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, a través de los medios oficiales, ordenándose girar atento oficio al Representante Legal del Instituto Federal Electoral, al Representante Legal de la Comisión Federal de Electricidad, al Jefe de la Oficina Fiscal, al Representante Legal de la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, y al Gerente de Teléfonos de México S. A. B. de C. V., a efecto de que dieran a conocer si se encuentra registrado en sus listas o base de datos el domicilio del demandado, y

en virtud de que no fue posible la localización por proveído del día tres (03) de marzo de dos mil veintitrés (2023), se ordenó emplazar a FINANCIERA SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA DEL FONDO DE GARANTIA Y FOMENTO DE LA MICROINDUSTRIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, por medio de edictos que se publicaron en el Periódico Oficial del Estado y en uno de mayor circulación en ésta Ciudad, "El Tiempo", por tres veces consecutivas y se fijaron además en la puerta de éste H. Juzgado, donde se comunicó a la demandada que debería presentar su contestación dentro del término de sesenta (60) días, a partir de la fecha de la última publicación, y haciéndosele del conocimiento a la demandada en cita que las copias de la reclamatoria, auto de radicación y escrito que se provee, quedarían a disposición en la Secretaría de éste Tribunal, hecho que se cumplimentó, según constancias que corren agregadas en autos a fojas de la 92 a la 117 del expediente en estudio, y en virtud de que la parte demandada no dió contestación a la demanda dentro del término legal concedido, por auto de fecha dieciocho (18) de enero de dos mil veinticuatro (2024), se declaró la rebeldía en que incurrieron, en esa propia fecha se ordenó la apertura del periodo probatorio en el que únicamente la parte actora ofertó probanzas de su intención, citándose los autos a resolución definitiva, la cuál hoy se dicta al tenor del siguiente:

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Es competente éste Tribunal para conocer y resolver del presente Juicio, conforme a lo que disponen los artículos artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República, 15 del Código Civil, 172, 173, 182, 184 fracción I, 185, 192 Fracción II, 195 Fracción III del Código Adjetivo Civil, 1, 2, 3 Fracción II Inciso a), 4 Fracción II, 38 Fracción II y 47 Fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**SEGUNDO.-** La legitimación activa de la parte actora se acredita con la **Documental pública** consistente en el CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO REFACCIONARIO CON GRANTIA HIPOTECARIA, numero 45, celebrado el veintisiete (27) de abril de dos mil uno (2001), entre FINANCIERA SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA DEL FONDO DE GARANTIA Y FOMENTO DE LA MICROINDUSTRIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, y los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , ante la fe del Licenciado CLAUDIO DÍAZ CASTAÑO, Notario Público 45, con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas.

Asimismo la legitimación pasiva de la parte demandada, también se encuentra acreditada con la documental exhibida en virtud de que aparece a su favor la inscripción de la hipoteca que se pretende cancelar.

**TERCERO.- Fijación de la Litis.-** En el presente caso, han comparecido los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , promoviendo JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA Y DE COBRO, en contra de la FINANCIERA SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA DEL FONDO DE GARANTIA Y FOMENTO DE LA MICROINDUSTRIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, y en contra d\*\*\*\*\* , de quienes reclama las prestaciones que han quedado señaladas y descritas en el Resultando Primero de éste fallo, basándose para tal efecto en los siguientes hechos:

“...1.- Con fecha 27 de Abril del año de 2001, acudimos a celebrar contrato de Crédito Refaccionario con garantía hipotecaria por una parte NACIONAL FINANCIERA SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA DEL FONDO DE GARANTIA Y FOMENTO A LA MICROINDUSTRIA DEL ESTADO DE

TAMAULIPAS como acreedor, representada en ese entonces por el C. LIC. NICOLAS DIAZ REYNOSO, y de la otra parte como ACREDITADOS, los comparecientes \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, acto jurídico que acredito con la copia certificada del señalado contrato, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado con Oficina en esta Ciudad Mante Tamaulipas cuyos datos de registro son Sección Segunda número 605 legajo 5-013 de fecha 11 de Septiembre del 2001 en el Municipio de Mante.

2.- La garantía hipotecaria, que se constituyó, en el citado contrato de referencias, fue sobre el bien inmueble propiedad del señor \*\*\*\*\*, el cual es identificado como propiedad ubicada en el ex ejido Carolina y Yucatán con superficie de 270.00 m2, Ubicado en el lote 4, manzana 17, Zona 1 de ésta Ciudad Mante Tamaulipas, con las siguientes medidas y colindancia: AL NORTE.- en 27.00 mts con lote número 3, AL SUR.- en 10.00 mts con calle Cerón; AL ESTE en 27.00 mts con lote 16 y el Oeste en 10.00 mts, con lote número 11, adquirido por compraventa según inscripción primera mediante contrato privado de fecha 21 de marzo de 1991, otorgado por la COMISION PARA LA REGULACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORETT), y que ante el Instituto Registral se identifica como finca 10518, con datos SECCIÓN I, NUMERO 12455, LEGAJO 250 DEL Municipio de MANTE Tamaulipas con fecha de Inscripción 21 de Mayo de 1991 a nombre del C. \*\*\*\*\*, quedando inscrita dicha hipoteca a favor de la NACIONAL FINANCIERA SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO, EN SU CARACTER DE FIDUCIARIA DEL FONDO DE GARANTIA Y FOMENTO A LA MICROINDUSTRIA DEL ESTADO TAMAULIPAS, bajo los datos Sección II, Numero 605 legajo 5013 año 2001 del Municipio de Mante Tamaulipas, para responder por la cantidad de \$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS), en el Registro Público de la Propiedad, hoy Instituto Registral y catastral.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Exhibiéndose al efecto también la certificación de fecha 29 de Junio del año 2021, expedida por el director del Instituto Registral y Catastral del Estado con sede en esta Ciudad del Mante Tamaulipas, donde aparece el gravamen de Hipoteca que pesa sobre la propiedad del Suscrito \*\*\*\*\* consistente en la hipoteca a favor de NACIONAL FINANCIERA S.N.C. por la cantidad de \$25,000.00 (veinticinco mil pesos 00/100 m.n.), documentales que exhibo y agrego al presente escrito de demanda como prueba de mi parte.

3.- En el citado contrato de Crédito Refaccionario, la \*\*\*\*\* TAMAULIAPS, se obligó a otorgar un crédito refaccionario por la cantidad de \$25,000.00 (veinticinco mil pesos), para destinarlo a la microempresa que en aquel entonces teníamos los comparecientes que lo era un salón de belleza ubicado en calle Canales número 110 de la Zona centro de esta Ciudad.

4.- Dentro de lo pactado, en el contrato de referencias se estableció en la cláusula quinta, como Amortización del Crédito y Plazo, en donde la ACREDITADA se obligó a cubrir al FONDO, el monto total del crédito en un plazo de dos años, mediante 23 pagos mensuales consecutivos de capital, liquidables a partir del 20 de Junio del año 2001, siendo la fecha del ultimo vencimiento el día 20 de Abril del año 2003.

5.- Una vez transcurrido el plazo otorgado para cubrir el crédito concedido, sin que jamás se haya acudido a exigir el cumplimiento de esta obligación de parte de la acreedora a través de la autoridad judicial, y que a la fecha actual, desde el vencimiento de la obligación contenida, que lo fue en 20 de Abril del año 2003, han transcurrido 19 años, sin que la \*\*\*\*\* TAMAULIPAS por conducto de quien legalmente lo represente, haya ejercitado alguna acción legal en nuestra contra y tampoco ha sido cancelada la hipoteca que pesa sobre el inmueble de MI PROPIEDAD es por eso que en los términos

del artículo 1508 en relación con el artículo 2307 y 2335 fracción VII del Código Civil en Vigor, acudimos a promover el presente Juicio con el fin de que declare que ha prescrito cualquier tipo de acción de cobro en nuestra contra, por parte de la demandada y por consecuencia resulta procedente decretar la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el inmueble ubicada en el ex ejido Carolina y Yucatán con superficie de 270.00 m<sup>2</sup>, Ubicado en el lote 4, manzana 17, Zona 1 de ésta Ciudad Mante Tamaulipas, con las siguientes medidas y colindancia: AL NORTE.- en 27.00 mts con lote número 3, AL SUR.- en 10.00 mts con calle Cerón; AL ESTE en 27.00 mts con lote 16 y el Oeste en 10.00 mts, con lote número 11, propiedad del suscrito actor compareciente. Para que una vez hecha tal declaración, le ordene al Instituto Registral y Catastral del Estado con oficina en esta Ciudad Mante que deberá proceder a realizar las anotaciones tendientes a la cancelación del citado gravamen...”.

Mientras que la FINANCIERA SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA DEL FONDO DE GARANTIA Y FOMENTO DE LA MICROINDUSTRIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores del Estado, omitieron comparecer dando contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se declaró la rebeldía en que incurrieron.

**CUARTO.- Pruebas.-** Así las cosas, es de señalarse que conforme a lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, el actor debe probar los hechos constitutivos de la acción y el reo los de sus excepciones.

Para acreditar los hechos constitutivos de su acción, la parte actora ofreció como pruebas de su intención las siguientes:

**DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la Certificación de fecha veintinueve (29) de junio de dos mil veintiuno (2021), expedida



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

por \*\*\*\*\*; **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada de la Escritura pasada ante la fe del Licenciado CLAUDIO DÍAZ CASTAÑO, Notario Público número 45 de Ciudad Victoria, Tamaulipas., la que contiene el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO REFACCIONARIO CON GARANTIA HIPOTECARIA, celebrado entre los promoventes y la FINANCIERA SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA DEL FONDO DE GARANTIA Y FOMENTO DE LA MICROINDUSTRIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS; probanzas a las que se les confiere valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 324, 325, 334, 392, y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, consistente en lo que refiere la parte oferente en cuanto a sus intereses legales beneficie; **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**, relativa a todas y cada una de las actuaciones que integran el presente asunto; mismas que serán analizadas al resolver sobre la procedencia de la acción.

Por su parte los demandados FINANCIERA SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA DEL FONDO DE GARANTIA Y FOMENTO DE LA MICROINDUSTRIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS e Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, omitieron ofrecer probanzas de su intención.

#### **QUINTO.- Análisis Jurídico.**

En el presente asunto tenemos, que los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , comparecen promoviendo JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA Y DE COBRO, en contra de la Financiera Sociedad Nacional de Crédito, en su carácter de Fiduciaria del Fondo de Garantía y Fomento de la Microindustria del Estado de Tamaulipas, y en contra d\*\*\*\*\* , por lo que, en éste apartado corresponde abordar el estudio de la acción ejercida y de las excepciones opuestas, a fin de concluir si

la actora o bien la parte demandada, cumplieron con la carga probatoria que les impone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

Al respecto, los artículos 124, 126, 128, 130, 138, 141 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, señalan:

*“...Las inscripciones y anotaciones se cancelarán mediante la presentación de solicitud, acompañada del documento en que conste la extinción del derecho registrado, sea por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona, por confusión, por consentimiento de las partes, por declaración judicial o por disposición de la ley...”, “...Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total cuando: ... VI. Por prescripción en los términos del artículo 130 de esta ley...”, “...El registro puede ser cancelado a petición de parte cuando el derecho quede extinguido por disposición de la ley o mandamiento judicial...”, “...Fuera de los casos expresamente señalados, sólo por resolución judicial podrán cancelarse las inscripciones que estuvieren hechas en el Registro Público...”, “...Siempre que ante un tribunal se pida la nulidad o cancelación de una inscripción, el Juez ante quien se haya solicitado lo participará al Director de la Oficina del Registro, quien practicará un asiento dejando constancia de dicha circunstancia...”.*

Por su parte, los artículos 1499, 1508 y 2335 del Código Civil del Estado, disponen: *“...Prescripción es un medio de liberarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo...”, “...Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de cinco años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento...”, “...La hipoteca se extingue, debiendo declararse judicialmente su cancelación, a petición de parte interesada en los siguientes casos: VII.- Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria, o la obligación principal...”.*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**Elementos de la acción.-** Se encuentran integrados por: **a).-**

La existencia de una obligación; **b).-** Que a partir de que la obligación se hizo exigible haya transcurrido el término previsto en la ley para que opere la prescripción negativa<sup>2</sup>.

**PRESCRIPCIÓN NEGATIVA. CARGA DE LA PRUEBA DE LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN.**

De la interpretación sistemática y teleológica de los artículos 1135, 1136, 1158, 1159 y 1168 del Código Civil para el Distrito Federal, se advierte la existencia de dos elementos estructurales de la prescripción negativa, a saber: la existencia de una obligación y el solo transcurso del tiempo contado a partir de que aquélla pudo exigirse por el tiempo previsto por la ley, lo cual demuestra que se atribuye implícitamente una inactividad al acreedor de ejercer el derecho de crédito que tiene a su favor, que permite establecer la intención del legislador de sancionar la inercia de las partes en el cumplimiento de una obligación y, fundamentalmente, del abandono del titular del derecho durante un tiempo determinado, conforme al cual el ordenamiento jurídico se desentiende de dicho interés privado impidiendo el cobro coactivo de dicha obligación. Derivado de lo anterior, cuando se ejerce la acción de prescripción negativa se desprende de manera clara que los hechos que deben probarse por el actor son: **a. La existencia de una obligación, y b. Que a partir de la fecha en que la obligación se volvió exigible ha transcurrido el tiempo previsto en la ley para que opere la prescripción negativa.** En ese sentido, si bien es cierto que el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal dispone que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, y que la fracción IV del artículo 282 del mismo ordenamiento señala claramente que el que niega sólo está obligado a probar cuando la negativa sea un elemento constitutivo de la acción, dicha regla general no es aplicable al caso de la acción de 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 que implica atribuirle al acreedor demandado una conducta de abstención o negativa, que no es propia del actor; como porque la ley sustantiva al configurar la institución de la prescripción negativa estableció una presunción a favor del deudor en el sentido de que la falta de cumplimiento proviene de una inactividad del acreedor, por lo cual si la enjuiciante hace valer las consecuencias de la expiración de un plazo que dará lugar a que no sea exigible una obligación, sólo debe probar la existencia de la obligación, cuándo fue exigible y cuándo expiró, y el acreedor debe demostrar que sí requirió de pago o se actualizó alguno de los casos de interrupción de la prescripción previstos en el ordenamiento jurídico. **TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER**

**CIRCUITO. [TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXVI, Agosto de 2007; Pág. 1779**

En el anterior orden de ideas se concluye, que en el caso que nos ocupa ha operado la prescripción negativa, y de igual manera la obligación principal, y la accesoria hipotecaria, a favor de los actores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , lo anterior se considera así en virtud de que el primero de los elementos de la acción se acredita con el contrato de apertura de crédito refaccionario con garantía hipotecaria, de fecha veintisiete de abril de dos mil uno, en el cuál aparece la Financiera Sociedad Nacional de Crédito, en su carácter de Fiduciaria del Fondo de Garantía y Fomento de la Microindustria del Estado de Tamaulipas como acreedor, y los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , como deudores, contrato que se celebró por un monto de \$25,000.00 (veinticinco mil pesos 00/100 m. n.), la cuál se pagaría dentro del plazo de dos años, según lo establece la clausula quinta de dicho contrato, y dicho plazo iniciaría a partir del día veinte de junio de dos mil uno, mientras que por lo que hace a el segundo de los elementos de la acción relativo a que hayan transcurrido cinco años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento, se encuentra colmado, dado que la parte demandada omitió comparecer en tiempo y forma dando contestación a la demanda, y si los accionantes refieren que desde el vencimiento del contrato que lo fue el veinte de abril de dos mil tres a la fecha han transcurrido 19 años, aunado a que el artículo 2295 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, establece que: *"...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 confiere el acreedor"*. Así como también que éste Juzgador no advierte que el Código Civil ni el Código de Procedimientos Civiles del Estado, establezcan un plazo de prescripción especial para el cobro de un



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

crédito garantizado con hipoteca. De manera que en el caso debe prevalecer el plazo previsto en el artículo 1508 del Código en cita, el cual prevé 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...”; en consecuencia se advierte que ha transcurrido en exceso el término previsto en la ley para que opere la prescripción negativa, pues el acreedor estuvo en posibilidad de ejercer la acción hipotecaria, sin que lo hubiera hecho, por lo que se acredita que ha transcurrido el plazo de cinco años previsto en el artículo 1508 del Código Civil del Estado, desde que la obligación pudo exigirse, extinguiéndose por ello el derecho de pedir su cumplimiento actualizándose a favor de la acreditada, la prescripción negativa, es decir, que se libera la obligación con el deudor, por el simple transcurso del tiempo.

*Al respecto, sirve de apoyo la Tesis Registro: 178,668 Jurisprudencia Materia(s): Civil Novena Epoca Instancia: Primera Sala Fuente Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXI, Abril de 2005 Tesis: 1a.IJ. 1812005 Pagina: 501 **PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA. EL PLAZO PARA QUE OPERE DEBE COMPUTARSE A PARTIR DE QUE SE INCUMPLE CON LA OBLIGACIÓN DEL CONTRATO PRINCIPAL Y NO DESDE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO ORIGINALMENTE PACTADO EN EL MISMO (LEGISLACIONES FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO).**- El Código Civil Federal y el Código Civil del Estado de Jalisco coinciden en señalar que la prescripción de la acción hipotecaria comienza a computarse una vez que la obligación principal se hace exigible. Además, ambas legislaciones establecen que la exigibilidad de una obligación de pago acontece desde el momento en que su pago no puede rehusarse conforme a derecho, lo cual sucede desde el vencimiento de la obligación, porque en tanto no se produzca dicho vencimiento, el deudor se puede rehusar al cumplimiento conforme a derecho. Por tanto, esta clase de obligaciones es exigible desde el momento en que se incumple con ellas, incluso cuando se otorga al acreedor el derecho para declarar el vencimiento anticipado del plazo originalmente pactado en el contrato por incumplimiento del deudor, ya que lo que determina la exigibilidad de la obligación es el incumplimiento y no ese vencimiento anticipado. Por lo anterior, el plazo para que opere la prescripción de la acción hipotecaria debe computarse desde el momento en que se incumple con la obligación del contrato principal, y no cuando el plazo originalmente pactado en éste se termina o vence anticipadamente, ya que considerar lo contrario contravendría el principio de seguridad que inspira al sistema jurídico mexicano, porque se estaría facultando al*

*acreedor para determinar desde cuándo comienza el cómputo del plazo de la prescripción, cuestión que al ser de orden público, no puede quedar al arbitrio de los contratantes."*

En esa tesitura quien esto resuelve decreta la procedencia del presente JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA Y DE COBRO, promovido por los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* , y d \*\*\*\*\* , y;

En consecuencia, al probarse por la actora que transcurrió el término para que operara la prescripción, sin que se hubiere hecho efectiva la hipoteca a que nos hemos referido en esta resolución, tal hecho trae como consecuencia el decretar procedente la cancelación de la hipoteca y su inscripción, pues ésta subsiste y depende de la existencia de aquélla, resultando innecesario que continúe inscrita ante la dependencia registral demandada.

En ese tenor, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio al Registro Público de la Propiedad (hoy Instituto Registral y Catastral del Estado, oficina Mante, para que realice las anotaciones respectivas y cancele la inscripción de la hipoteca que pesa sobre sobre el siguiente inmueble: FINCA NÚMERO 10518 de éste Municipio, ubicado en el Ejido Carolina y Yucatán con superficie de 270.00 m2, identificado en el lote 4, manzana 17, zona 1, con las siguientes medidas y colindancia: AL NORTE.- en 27.00 mts con lote número 3, AL SUR.- en 10.00 mts con calle Cerón; AL ESTE en 27.00 mts con lote 16 y al OESTE.- en 10.00 mts, con lote número 11. Inscrita bajo los siguientes datos de registro: sección II, número 605, legajo 5-013, de fecha once (11) de septiembre de dos mil uno (2001), de éste Municipio.

**SEXTO.- Estudio de los Gastos y Costas.**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Tratándose la presente de una sentencia declarativa no ha lugar a condenar a ninguna de las partes al pago de los gastos y costas judiciales, por no obrar con temeridad o mala fe dentro del presente juicio, conforme a lo dispuesto por el artículo 131 fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Por lo anteriormente expuesto y además con fundamento en lo dispuesto por los artículos 112, 113, 114, 115 y 118 del Código de Procedimientos Civiles, se:

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** La parte actora justificó los hechos constitutivos de la acción.

**SEGUNDO.-** Se declara procedente el **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA Y DE COBRO**, promovido por los CC.

\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*, y d\*\*\*\*\*.

**TERCERO.-** En consecuencia, al probarse por la actora que transcurrió el término para que operara la prescripción, sin que se hubiere hecho efectiva la hipoteca a que nos hemos referido en esta resolución, tal hecho trae como consecuencia el decretar procedente la cancelación de la hipoteca y su inscripción, pues ésta subsiste y depende de la existencia de aquélla, resultando innecesario que continúe inscrita ante la dependencia registral demandada.

**CUARTO.-** Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio al Registro Público de la Propiedad (hoy Instituto Registral y Catastral del Estado, oficina Mante, para que realice las anotaciones respectivas y cancele la inscripción de la hipoteca que pesa sobre el siguiente inmueble: FINCA NÚMERO 10518 de éste Municipio, ubicado en el Ejido Carolina y Yucatán con superficie de 270.00 m2, identificado en el lote 4, manzana 17, zona 1, con las siguientes medidas y colindancia: AL NORTE.- en 27.00 mts con lote

número 3, AL SUR.- en 10.00 mts con calle Cerón; AL ESTE en 27.00 mts con lote 16 y al OESTE.- en 10.00 mts, con lote número 11. Inscrita bajo los siguientes datos de registro: sección II, número 605, legajo 5-013, de fecha once (11) de septiembre de dos mil uno (2001), de éste Municipio.

**QUINTO.-** No se realiza especial condenación al pago de los gastos y costas a ninguna de las partes, por lo que cada una deberá sufragar las que hubiere erogado.

**SEXTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo resolvió y firma el **C. Licenciado LEONEL ÁNGEL AYALA VILLANUEVA**, Juez Segundo Civil y Familiar de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado, que actúa con el **C. Licenciada CLAUDIA ADRIANA OBREGON BALLADARES**, Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

LIC. LEONEL ÁNGEL AYALA VILLANUEVA  
JUEZ SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA  
CIVIL Y FAMILIAR.

LIC. CLAUDIA A. OBREGÓN BALLADARES  
SECRETARIA DE ACUERDOS.

Enseguida se publicó en lista.- Conste.

ccm

*El Licenciado(a) CYNTHIA ADRIANA CRUZ MEDRANO, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL Y FAMILIAR DEL SEPTIMO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (VIERNES, 26 DE ABRIL 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*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

*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.*

ACTUACIONES

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.