



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Sentencia número: 655/2024

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas; (18) dieciocho de octubre del año dos mil veinticuatro (2024).

Visto, para resolver en definitiva el expediente 421/2024, relativo al **Juicio Ordinario Civil sobre Cancelación de Hipoteca por Prescripción**, promovido por ***** en contra de la persona moral *****; y,

Resultando

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

“...A).- La declaración judicial que ha operado la prescripción negativa del crédito hipotecario a mi favor.

B).- Como consecuencia de lo anterior, se ordene la cancelación del contrato de hipoteca al operar la prescripción prevista en el artículo 1508 del código civil del estado.

C).- Se ordene la cancelación de la inscripción ante el Registro Público de la propiedad del contrato de hipoteca ante la prescripción negativa operada.

D) El pago de los gastos y costas.

E).- Se ordene al demandado emita la hoja de la suspensión de la retención del porcentaje correspondiente del salario en lo subsecuente...”

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

Segundo.- Se tuvo por recibida la demanda, ordenándose formar el expediente respectivo y emplazar a juicio a la parte demandada en el domicilio señalado por el demandante, con las

copias de traslado, para que dentro del término de diez días, posteriores a que fuera legalmente emplazado, produjera contestación conforme a lo que a sus derechos conviniera.

Tercero.- En la constancia de emplazamiento, se hizo constar la diligencia que se practicó para emplazar a la moral demandada, en el domicilio indicado por el actor; de la cual se desprende que **se dejó cita de espera** (en poder de ********* en su calidad de empleado en dichas oficinas), para efecto de que esperare **el apoderado legal de la moral demandada al actuario notificador**; sin embargo, no aguardó el representante legal buscado a dicha cita; en ese sentido se procedió a emplazar a *********; asentado que fueron cumplidos los requisitos legales para ello, firmando en el acta correspondiente a dicha diligencia los que en ellas intervinieron y así quisieron hacerlo.

Cuarto.- Se tuvo a la moral demandada declarándose la correspondiente rebeldía por auto de fecha **cinco de agosto del dos mil veinticuatro**, en virtud de no haber comparecido a producir contestación; no obstante el legal emplazamiento.

Quinto.- Se abrió el juicio a pruebas por el término de veinte días comunes a las partes; los primeros diez días para ofrecer y los diez días restantes para recibirlas y desahogarlas.

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

Considerando

Primero.- La suscrita, Jueza Primera de Primer Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado **es competente para conocer y resolver el presente asunto**, de conformidad con los artículos 14, párrafo II y 16, párrafo I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 173, 185 y 192, fracción II, del código



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

procesal civil del Estado de Tamaulipas; y, 38, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

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

Tercero.- Se encuentra acreditada la legitimación de *********, pues es propietario del bien ubicado en:

Calle ********* del municipio de Matamoros, Tamaulipas.

Inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo la **Finca número *******, del municipio de Matamoros, Tamaulipas.

Según se desprende de la escritura pública número ********* volumen Ducentésimo Trigésimo, de fecha tres de septiembre de dos mil quince, protocolo a cargo de la notaría pública número 131, con residencia en Matamoros, Tamaulipas; y a cargo de la Licenciada *********, misma que se agregó a la demanda en copia certificada.

Cuarto.- En el presente **Juicio Ordinario Civil sobre Cancelación de Inscripción de Hipoteca por Prescripción Negativa**, promovido por *********, la parte actora reclama como prestación principal del presente asunto, la declaración judicial de que ha operado a su favor la prescripción negativa respecto del crédito hipotecario que refiere en su demanda y su cancelación ante el Instituto Registral y Catastral del Estado; en cuanto hace al punto del capítulo de **hechos**; quedó como se advierte a continuación:

1.- En fecha tres de septiembre de dos mil quince, se celebró contrato de crédito con garantía hipotecaria con la moral demandada, tal y como se justifica con la documental adjuntada.

2.- Con motivo del crédito laboral adquirido, se dio en propiedad el bien inmueble ubicado en calle *****

3.- Se pactó en la cláusula vigésima primera de las condiciones generales de contratación publicadas el veinticuatro (24) de abril de dos mil ocho (2008) en el Diario Oficial de la Federación y que además obran en el portal de la página web oficial del instituto demandado https://portalmx.*****.org.mx, como una causa de rescisión o vencimiento anticipado del contrato de crédito, si el acreditado deja de pagar dos amortizaciones bimestrales continuas o tres discontinuas en el lapso de un año, por lo que, en ese orden de ideas, es de mencionarse que a partir del primer bimestre correspondiente a **enero-febrero de 2016**, no se ha cubierto el pago de esas amortizaciones de manera continua el ***** no ha recibido pagos por parte del acreditado; iniciando el término para que operara la prescripción negativa, **del primero de mayo de 2016 al último día de mayo de 2021**, transcurriendo más de los 5 cinco años que exige la ley para que operara la prescripción negativa, ante la falta de pago de las amortizaciones, actualizándose la causal de rescisión y/o vencimiento anticipado, siguiendo transcurriendo el termino para que el Instituto demandado ***** (*****) ejercitara la acción hipotecaria conforme al Código Civil, pues el contrato de crédito con garantía hipotecaria ya está vencido anticipadamente, y si bien fue ejercitado según oficio número J2C/***** , de fecha seis de septiembre de dos mil veinticuatro, signado por el Licenciado ***** , Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, el expediente ***** , relativo al Juicio Hipotecario, promovido por la Licenciada ***** , por lo que el citado expediente lo es del año dos mil veinticuatro, y si bien el demandado dejó de pagar en el año dos mil dieciséis, y también lo es que la prescripción opero desde el año dos mil veintiuno; motivo por el cual se ejercita la presente acción a fin de que se declare judicialmente que ha operado la prescripción negativa ante la omisión de la demandada a ejercitar la acción hipotecaria en contra del acreditado a partir de esa fecha, al actualizarse el supuesto previsto en el contrato de la falta de cumplimiento de la obligación principal de pago de las



amortizaciones y en consecuencia, al transcurrir en exceso el termino para que operara la prescripción, es procedente se ordene por su Señoría se cancele la inscripción de la hipoteca ante el Instituto Catastral y Registral del Estado de Tamaulipas

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

La parte demandada no compareció a juicio; por lo que se le **declaró en rebeldía** por auto de fecha **cinco de agosto de dos mil veinticuatro**.

Quinto.- Para acreditar su acción, la parte actora ofertó durante el periodo de ofrecimiento de pruebas; medios de convicción para acreditar su acción; los que son valorados conforme a lo establecido por los artículos 392, en relación con los artículos 306, 385, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas es menester de este juzgador advertir si son eficaces o no para acreditar su acción; lo cual se hace a continuación:

1.- Confesional a cargo del representante legal y/o apoderado general para pleitos y cobranzas de la moral demandada, desahogada en fecha veintisiete de agosto de dos mil veinticuatro; el cual se declaró confeso de las siguientes posiciones:

“....SE DECLARA CONFESO

H. Matamoros, Tamaulipas; siendo **LAS DIEZ HORAS CON TREINTA MINUTOS DEL DÍA (27) VEINTISIETE DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2024)**.

La suscrita Ciudadana Licenciada *********, Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado con residencia en esta ciudad, se hace constar que dentro del expediente **00421/2024**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL sobre CANCELACIÓN DE HIPOTECA POR PRESCRIPCIÓN** promovido por ********* en contra del ******* (*****)**, no se llevó a cabo la prueba confesional ofrecida por la parte actora, a cargo de la parte demandada, por la inasistencia de la parte absolvente, en ese sentido, se hace efectivo el apercibimiento decretado en auto de fecha **doce de agosto de dos mil veinticuatro**, mismo que fuera notificado

mediante cédula en fecha **veinte de agosto del presente año.**

Se hace constar que para el desahogo de esta diligencia el apoderado legal del *********, no compareció al desahogo de la misma, no obstante estar debidamente notificado y apercibido de ser declarado confeso como se desprende de autos.

Seguidamente se procede a la CALIFICACIÓN DEL PLIEGO DE POSICIONES, sobre que se encuentra cerrado y el cual consta de **25 posiciones** de los cuales **se desecharon** las marcadas con los números **3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 21, 22, 23 y 24** en razón de que no es un hecho lo que se cuestiona; **admitiéndose las restantes** de conformidad con el artículo 309 del Código de Procedimientos Civiles.

PLIEGO DE POSICIONES

1.- que su representada *********, celebró contrato de crédito con garantía hipotecaria con el suscrito.

LEGAL

2. Que su representada reconoce y admite que se pactó que en caso de incumplimiento de dos amortizaciones consecutivas o tres no consecutivas en el lapso de un año, operaría la rescisión del contrato de hipoteca ante el vencimiento anticipado.

LEGAL

3.- Que se encuentran insolutas por falta de pago las amortizaciones correspondientes al bimestre de ENERO-FEBRERO DE 2016.

NO SE CALIFICA DE LEGAL POR LA TITULAR, EN RAZÓN DE QUE NO ES UN HECHO LO QUE SE CUESTIONA.

4- Que se encuentran insolutas por falta de pago las amortizaciones correspondientes al bimestre de MARZO ABRIL DE 2016.

NO SE CALIFICA DE LEGAL POR LA TITULAR, EN RAZÓN DE QUE NO ES UN HECHO LO QUE SE CUESTIONA.

5.- Que se encuentran insolutas por falta de pago las amortizaciones correspondientes a los meses de ENERO A ABRIL de 2016.

NO SE CALIFICA DE LEGAL POR LA TITULAR, EN RAZÓN DE QUE NO ES UN HECHO LO QUE SE CUESTIONA.

6- Que su representada ha omitido demandar la rescisión del contrato ante el incumplimiento de pago de las amortizaciones correspondientes a los meses de MAYO DE 2016 A MAYO DE 2021.

LEGAL

7-Que su representada, ante el incumplimiento observado respecto del contrato de crédito con garantía hipotecaria por la falta de pago de las amortizaciones consecutivas correspondientes de ENERO-FEBRERO Y MARZO-ABRIL de 2016, tuvo expedida la acción para hacer efectiva la hipoteca a partir del mes de MAYO de 2016.

NO SE CALIFICA DE LEGAL POR LA TITULAR, EN RAZÓN DE QUE NO ES UN HECHO LO QUE SE CUESTIONA.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

8. Que su representada sabe que, desde la fecha del incumplimiento de pago de la amortización correspondiente a MARZO-ABRIL de 2016, se actualizó la causal de rescisión y/o vencimiento anticipado del contrato de crédito con garantía hipotecaria.

NO SE CALIFICA DE LEGAL POR LA TITULAR, EN RAZÓN DE QUE NO ES UN HECHO LO QUE SE CUESTIONA.

9.- Que a partir del primer día del mes de MAYO de 2016 al último día del mes de MAYO de 2021, operó el vencimiento anticipado para que ejercitara la acción hipotecaria.

NO SE CALIFICA DE LEGAL POR LA TITULAR, EN RAZÓN DE QUE NO ES UN HECHO LO QUE SE CUESTIONA.

10.- Que omitió ejercitar la acción hipotecaria en el periodo que corresponde del primer día del mes de mayo de 2016 al último día de MAYO de 2021 ante el incumplimiento del pago de las amortizaciones correspondientes a los bimestres de enero-febrero y marzo-abril de 2016.

LEGAL

11.- Que su representada, imitó ejercitar la acción hipotecaria en el periodo que corresponde del primer día del mes de mayo de 2016 al último día de MAYO de 2021 ante el incumplimiento del pago de las amortizaciones correspondientes a los bimestres de enero-febrero y marzo-abril de 2016, actualizándose la prescripción negativa.

NO SE CALIFICA DE LEGAL POR LA TITULAR, EN RAZÓN DE QUE NO ES UN HECHO LO QUE SE CUESTIONA.

12.- Que su representada reconoce que desde la fecha del incumplimiento de pago de la amortización correspondiente a MARZO-ABRIL de 2016, se actualizó la causal de rescisión y/o vencimiento anticipado del contrato de crédito con garantía hipotecaria.

NO SE CALIFICA DE LEGAL POR LA TITULAR, EN RAZÓN DE QUE NO ES UN HECHO LO QUE SE CUESTIONA.

13.- Que su representada admite que a partir del mes de MAYO de 2016 empezó a transcurrir el término de 5 años para que operara la prescripción negativa.

NO SE CALIFICA DE LEGAL POR LA TITULAR, EN RAZÓN DE QUE NO ES UN HECHO LO QUE SE CUESTIONA.

14.- Que su representada desde el primer día del mes de MAYO del año 2016 a la actualidad ha omitido demandar la rescisión y/o vencimiento anticipado del contrato de crédito con garantía hipotecaria.

LEGAL

15.- Que su representada a partir de la fecha en que se hizo exigible el derecho para reclamar el pago de la hipoteca a la actualidad ha transcurrido en exceso el plazo de 5 años.

NO SE CALIFICA DE LEGAL POR LA TITULAR, EN RAZÓN DE QUE NO ES UN HECHO LO QUE SE CUESTIONA.

16. Que su representada admite que desde el mes de MAYO de 2016 el contrato de crédito con garantía hipotecaria que celebramos se encuentra vencido anticipadamente.

NO SE CALIFICA DE LEGAL POR LA TITULAR, EN RAZÓN DE QUE NO ES UN HECHO LO QUE SE CUESTIONA.

17.- Que su representada tuvo el plazo de 5 años para demandar el vencimiento anticipado del contrato de crédito hipotecario a partir del mes de MAYO DE 2016.

NO SE CALIFICA DE LEGAL POR LA TITULAR, EN RAZÓN DE QUE NO ES UN HECHO LO QUE SE CUESTIONA.

18.- Que su representada omitió demandar la acción hipotecaria dentro del periodo del 1º de MAYO de 2016 al último día de MAYO de 2021.

LEGAL

19.- Que su representada omitió demandar la acción hipotecaria dentro del plazo de 5 años posteriores a la fecha del incumplimiento de pago de la segunda amortización consecutiva correspondiente del año 2016.

LEGAL

20.- Que su representada omitió demandar la acción hipotecaria dentro del plazo de 5 años posteriores a la fecha del incumplimiento de pago de la segunda amortización consecutiva correspondiente del mes de marzo-abril de 2016.

LEGAL

21.- Que su representada admite sumisión a los hechos de la demanda.

NO SE CALIFICA DE LEGAL POR LA TITULAR, EN RAZÓN DE QUE NO ES UN HECHO LO QUE SE CUESTIONA.

22.- Que su representada admite conformidad con lo manifestado en la demanda.

NO SE CALIFICA DE LEGAL POR LA TITULAR, EN RAZÓN DE QUE NO ES UN HECHO LO QUE SE CUESTIONA.

23- Que su representada está de acuerdo en que ha operado el vencimiento anticipado del crédito objeto del presente juicio.

NO SE CALIFICA DE LEGAL POR LA TITULAR, EN RAZÓN DE QUE NO ES UN HECHO LO QUE SE CUESTIONA.

24-Que su representada es conforme en que se cancele la hipoteca al operar el vencimiento anticipado del contrato de crédito.

NO SE CALIFICA DE LEGAL POR LA TITULAR, EN RAZÓN DE QUE NO ES UN HECHO LO QUE SE CUESTIONA.

25- Que pactamos expresamente y de común acuerdo que en caso de incumplimiento de dos amortizaciones continuas,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

operaría la rescisión del contrato de hipoteca ante el vencimiento anticipado. **LEGAL**

Se extiende la presente constancia la cual es firmada electrónicamente por la Licenciada ***** Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, y la Licenciada ***** , Secretaria de Acuerdos de Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado; quienes autorizan y dan fe.-
DAMOS FE...”

Medio de prueba el cual se proveyó conforme al numeral 311 fracción II, 286 fracción I, 307 y 308 fracción V; 315 fracción I del Código de Procedimientos Civiles; lo anterior en virtud de no haber comparecido a juicio; haciéndose efectivo el apercibimiento de ley; en dicho desahogo se le tuvo asintiendo de las preguntas que fueron calificada de legales por este juzgador; y que, le favorecen a la parte actora.

2.- Presuncional legal y humana consistente todas y cada una de las deducciones que haga su señoría y que lleven a la conclusión de la procedencia de su acción.

Medio de prueba eficaz en términos del artículo 387 del Código de Procedimientos Civiles en correlación con el 268 del mismo ordenamiento legal, en virtud de la declaración el rebeldía de la parte demandada; teniéndole por admitidos los hechos contenidos en el escrito inicial de demanda.

3.- Instrumental de Actuaciones, consistente en todas y cada una de las actuaciones que formen convicción en su señoría y que lleven a la conclusión de la procedencia de su acción.

Medio de prueba eficaz en términos del artículo 325 fracción I del Código de Procedimientos Civiles.

Las cuales fueron desahogadas por su propia y especial naturaleza en términos del artículo 325 del Código de Procedimientos Civiles.

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

De manera previa a exponer las consideraciones que soportan la afirmación anterior y con el propósito de contextualizar la materia litigiosa base de la acción, debe partirse que la actora ejerce su acción con base lo pactado con la demandada en la Escritura Pública **Número *******, de fecha **tres de septiembre de dos mil quince**; que contiene contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria a favor de *****; la que tiene pleno valor probatorio y que fuera ofrecida por la parte actora; y que, de dicho documento se advierte que las partes celebraron un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, respecto del bien inmueble ubicado en:

Calle ***** del municipio de Matamoros, Tamaulipas; inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo la **Finca número *******, del municipio de Matamoros, Tamaulipas.

Las partes se sujetaron entre sí, a los términos y condiciones contenidas en dicho contrato base de la acción; que contiene las causales de rescisión de contrato o vencimiento anticipado; y que, ante el incumplimiento del pago desde el **primer bimestre** correspondiente a **enero-febrero de dos mil dieciséis**, es decir, iniciando el término para que operara la prescripción negativa a **partir del primero de mayo de dos mil dieciséis al último día de mayo de dos mil veintiuno**, sin haber cubierto el pago; y subsecuentes, es que han pasado más de cinco años; actualizándose ante tal omisión la rescisión de contrato; así como el vencimiento anticipado; sin que la parte actora ejercitara la acción hipotecaria en su contra.

Debe de precisarse, que una de las causales pactadas es que, en caso de incumplimiento de dos amortizaciones consecutivas o tres no consecutivas en el curso de un año operaría la rescisión del contrato de hipoteca ante el vencimiento anticipado por la falta de pago; por lo que, no está controvertido en este juicio, que con motivo de un crédito se le asignó al actor el inmueble referido; y en caso de incumplimiento de dos amortizaciones consecutivas o tres no



consecutivas operaría la rescisión del contrato de hipoteca ante el vencimiento anticipado por la falta de pago, lo cual la parte actora aduce que tal omisión fue desde el **primer bimestre** correspondiente a **enero-febrero de dos mil dieciséis**.

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

- **El incumplimiento de las obligaciones contraídas; y,**
- **El transcurso del tiempo fijado previamente en la ley.**

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

que da lugar a que no sea exigible la obligación, solo debe de probar la existencia de la obligación, cuándo fue exigible y cuándo expiró, mientras que el acreedor debe de demostrar que si requirió el pago o se actualizó algunos de los casos de la interrupción de la prescripción contemplados en el mismo ordenamiento legal.

Requisitos anteriores se encuentran debidamente justificados, toda vez que la parte actora, fundó esencialmente en que a partir del **primer bimestre** correspondiente a **enero-febrero de dos mil dieciséis**, dejó de cubrir los pagos correspondientes a las amortizaciones pactadas en el contrato base de la acción; es decir iniciando el término para que operara la prescripción negativa a partir del **primero de mayo de dos mil dieciséis al último día de mayo de dos mil veintiuno**; actualizándose la rescisión de contrato y/o vencimiento anticipado, obligaciones contenidas en el documento base de la acción; por lo que al transcurrir el término para que el ********* ejerciera la acción hipotecaria; también se actualiza que ha operado la prescripción de la acción hipotecaria, sin que el instituto demandado hubiere promovido la acción referida; por ende manifiesta que operó la acción de prescripción negativa en términos del artículo 1508 del Código Civil del Estado de Tamaulipas.

Circunstancia que se encuentra debidamente probada, bajo la premisa de que la actora (deudor) sólo debe de probar la existencia de la obligación, cuándo fue exigible y cuándo expiró, mientras que el acreedor debe de demostrar que si requirió el pago; en ese sentido bajo la premisa de que no hubo manifestación de la parte demandada para desvirtuar las pretensiones de la parte actora; se le tiene por aceptados los hechos contenidos en la demanda en su contra (parte demandada).

Ahora bien, se advierte que la parte actora funda su acción en la omisión de pago de las amortizaciones pactadas en el contrato base de la acción; y que para ello ofreció pruebas de su intención la documental pública consistente en contrato de crédito con constitución de garantía hipotecaria celebrado entre las partes, con el que se advierte la obligación respecto de las amortizaciones del



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

crédito, y que en efecto no ha pagado de la forma en que se otorgó y periodicidad en que se obligó; por lo que se actualiza la prescripción negativa.

Es orientador, el criterio sustentado del Octavo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Primera Región, con residencia en Naucalpan de Juárez, Estado de México, Numero de Registro 2015342, Décima Época, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tesis (I Regional) 80.1 C (10a.), Libro 47, Octubre de 2007, Tomo IV, Pagina 2430, Tesis Aislada. Materia Civil, con rubro y texto siguiente:

“...DEMANDA. SU FALTA DE CONTESTACIÓN IMPLICA TENER POR ADMITIDOS LOS HECHOS AFIRMADOS POR EL ACTOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 228 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES). Del precepto citado se advierte que el legislador impuso al demandado la obligación de contestar la demanda, refiriéndose a todos y cada uno de los hechos, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, y que se tendrán por admitidos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario. Ahora bien, los numerales 223 a 233 del ordenamiento mencionado, que regulan "la demanda y su contestación", no contienen precepto específico que establezca la consecuencia de la falta de contestación de la demanda (como lo hacen otras legislaciones), por lo que, en el supuesto de que el demandado no asumiera esa carga procesal, a pesar de haber sido emplazado, la consecuencia es que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, atento al principio que dice: "donde la ley no distingue, el juzgador no debe hacerlo...".

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

Como es de conocimiento general, los hechos negativos sustanciales no se prueban por quien los afirma (a menos de que su afirmativa envuelva una afirmación, lo cual no es el caso); sino que, la carga de probar que aquel hecho negativo afirmado que es falso, le corresponde a la contraparte del que sostiene la negación; circunstancia que no pasó por que la parte demandada no

compareció a dar contestación a la demanda instaurada en su contra.

Lo anterior encuentra sustento en la lógica de que le resultaría imposible a aquel que afirma no haber realizado algo, probar que efectivamente, no lo realizó; por ello, es que la carga probatoria se revierte a la contraparte, quien está obligado, en el caso de suscitar explícita controversia en relación a la negación de su adversario, a comprobar que es falso que aquel no haya hecho algo; es decir que lo hizo. Apoya estas consideraciones la siguiente tesis, aplicable por identidad de razón:

“...Registro digital: 170306 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materia(s): Civil Tesis: I.3o.C.663 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVII, Febrero de 2008, página 2299 Tipo: Aislada. HECHOS NEGATIVOS. FORMA EN QUE DEBEN DEMOSTRARSE POR LA PARTE QUE LOS FORMULA CUANDO CON BASE EN ELLOS SUSTENTA UNA ACCIÓN DE INCUMPLIMIENTO (INTERPRETACIÓN DE LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 282 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL). El artículo 282 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece que el que niega está obligado a probar cuando su negativa constituya un elemento constitutivo de su acción; esta regla no puede interpretarse literalmente, sino que debe tomarse en consideración la naturaleza tanto de la acción como de los hechos en que se funda, toda vez que sólo puede ser demostrado aquello que existe (hecho positivo), mas no así algo que no existe (hecho negativo sustancial). En este orden de ideas, la hipótesis normativa que nos ocupa atiende a la circunstancia de que no puede pretender obtener sentencia favorable quien sólo demanda con hechos negativos y pretende acreditar los mismos con su dicho, para así arrojar la carga de la prueba a la parte demandada; sino sólo aquel que, en todo caso, demuestra el hecho positivo que da origen al hecho negativo que se reclama. En consecuencia, cuando se demanda el incumplimiento de una obligación (aspecto negativo del cumplimiento), el actor tiene el deber procesal de acreditar la existencia de dicha obligación a efecto de demostrar que su incumplimiento es susceptible de actualizarse, mas no así la carga probatoria respecto del incumplimiento en cuestión, ya que éste constituye un hecho negativo sustancial que no es susceptible de ser demostrado. Más aún si se toma en consideración que el cumplimiento de una obligación se traduce en un hecho positivo, que debe ser demostrado por la parte demandada, ya que es ésta quien tiene la necesidad y facilidad lógica de acreditar esa situación a efecto de desvirtuar la acción ejercitada en su contra. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO...”

Con base en lo anterior, se tiene que, en el presente asunto la actora señaló como base de su acción, el no haber efectuado el pago de las amortizaciones, relativo al bien motivo del crédito otorgado por la moral oficial demandada, mismo que se garantizó con la hipoteca del inmueble adquirido; en el modo y tiempo en que se comprometió;



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

por ello, al tratarse de un hecho sustancialmente negativo, la carga de acreditar lo contrario le correspondía al *********; sin embargo, no lo hizo, ya que, no compareció a juicio, quedando expedita la acción entonces a partir del **primero de mayo de dos mil dieciséis al último de mayo de dos mil veintiuno**; es por tanto que, se presume acreditada la acción de la parte actora; se presume que la parte actora dejó de pagar y por tanto se actualiza la figura de rescisión de contrato y prescripción negativa a favor de la parte actora, en términos del artículo 1508 del Código Civil del Estado de Tamaulipas.

En ese contexto, y para concluir, siguiendo los lineamientos previstos en el numeral 2295 del Código Civil, si en la especie la acción relativa a la obligación principal garantizada con la hipoteca consiste en un contrato de apertura de crédito simple con constitución de garantía hipotecaria, y el numeral 1508 del Código Civil dispone que se necesita el lapso de cinco años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento, y si en el juicio cuya resolución nos ocupa; en el que el instituto omitió demandar la acción hipotecaria a partir de **mayo de dos mil dieciséis**, fecha que se hizo exigible; y ante el incumplimiento del pago de las amortizaciones referidas; esto es, cinco años, contados desde que la obligación pudo exigirse, para que se extinguiera el derecho de pedir su cumplimiento, de acuerdo con el artículo 1508 del Código Civil, sin que tampoco exista prueba alguna de que cualquiera de las partes hubiere interrumpido dicha prescripción, en términos del ordinal 1516 del citado ordenamiento; entonces, por todo ello este tribunal considera que se encuentran debidamente acreditados los elementos necesarios para que la presente acción de prescripción negativa se encuentre fundada; a lo anteriormente expuesto tiene aplicación la tesis de rubro y texto siguiente:

“...ACCIÓN HIPOTECARIA. SU TÉRMINO PRESCRIPTIVO ES EL MISMO DEL DE LA ACCIÓN DERIVADA DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL QUE GARANTIZA (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2295 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS). De la interpretación del artículo 2295 del Código Civil del Estado, que textualmente dispone: "La acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la obligación principal. El

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

Ahora bien, la afirmación de que se encuentra acreditada la acción descansa en el hecho de que la actora afirma un hecho negativo. En efecto, señala que no ha pagado las amortizaciones del crédito otorgado en la forma y periodicidad en que se obligó.

Como es de conocimiento general, los hechos negativos sustanciales no se prueban por quien los afirma (a menos de que su afirmativa envuelva una afirmación, lo cual no es el caso); sino que, la carga de probar que aquel hecho negativo afirmado es falso, corresponde a la contraparte del que sostiene la negación.

En consecuencia, deberá decretarse la prescripción negativa respecto de las obligaciones pecuniarias derivadas del contrato fundatorio de esta acción y cancelarse el gravamen hipotecario que a favor del ***** pesa sobre el bien inmueble ubicado en:

Calle ***** del municipio de Matamoros, Tamaulipas; inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo la **Finca número *******, del municipio de Matamoros, Tamaulipas.

Lo anterior, una vez que causa ejecutoria esta sentencia, debiendo expedirse a la parte actora copia certificada de la misma, previo pago de derechos, y girarse oficio al Director del Instituto



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Registral y Catastral del Estado, con residencia en esta ciudad, para que proceda a la cancelación del gravamen respectivo.

En ese sentido, al encontrarse prescrita la acción hipotecaria derivada del contrato de mutuo con garantía hipotecaria base de esta acción, y que ya no existe obligación legal del actor de cumplir con el mismo, se ordena a la institución demandada que emita la hoja de la suspensión de la retención del porcentaje correspondiente del salario del actor en lo subsecuente y se abstenga de hacerle algún cobro por concepto de pago del crédito sobre el cual ya se ha declarado judicialmente su prescripción.

Finalmente, como no se observó temeridad o mala fe por parte de la institución crediticia demandada; por lo tanto, no se hace especial condena en el pago de gastos y costas generadas por la tramitación de este asunto.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos 105 fracción III, 109, 113 y 118 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se:

Resuelve

Primero.- Resultó fundada la acción ejercitada dentro del expediente **421/2024**, relativo al **Juicio Ordinario Civil sobre Cancelación de Hipoteca por Prescripción**, promovido por ********* en contra de la persona moral *********.

Segundo.- Se decreta judicialmente la prescripción negativa respecto de las obligaciones pecuniarias derivadas del contrato fundatorio de esta acción y se ordena la cancelación del gravamen hipotecario que a favor del ********* pesa sobre el bien inmueble ubicado en Calle ********* del municipio de Matamoros, Tamaulipas; inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo la **Finca número *******, del municipio de Matamoros, Tamaulipas.

Tercero.- Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, expídase a la parte actora copia certificada de la misma, previo pago de derechos, y gírese oficio al Instituto Registral y Catastral del Estado, con sede en esta ciudad para que proceda a la cancelación de los gravámenes precisados con antelación.

Cuarto.- Se ordena a la institución demandada que emita la hoja de la suspensión de la retención del porcentaje correspondiente del salario del suscrito en lo subsecuente y se abstenga de hacer algún cobro a la parte actora por concepto de pago del crédito sobre el cual ya se ha declarado judicialmente su prescripción negativa; ya que en caso de hacerlo deberá satisfacer daños y perjuicios

Quinto.- No se hace especial condena en el pago de gastos y costas generadas por la tramitación de este asunto.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió la licenciada *****, Jueza Primera de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, quien actuando asistido de la licenciada *****, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe, lo firman electrónicamente, en virtud de lo previsto por el Acuerdo General 32/2018, así como el punto de acuerdo Quinto del Acuerdo General 11/2020 y reiterado por el oficio SEC/1215/2020, de la Secretaria Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte.

Enseguida se publicó y fijó en lista del día en el expediente **421/2024**. Conste.
L'PZPC/L'CPEJ/l'sjcr



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

*El Licenciado(a) ***** , Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (VIERNES, 18 DE OCTUBRE DE 2024) por el JUEZ, constante de (número de fojas) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.
Versión pública aprobada en la Quinta Sesión Ordinaria 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.