



SENTENCIA NO.350

Ciudad Reynosa, Tamaulipas a los **Diecinueve días del mes de Septiembre del año dos mil Veinticuatro.**

V I S T O S para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número **459/2022**, relativo al Juicio Sumario Civil sobre Prescripción Negativa, Extinción y Cancelación de Gravamen de Hipoteca, interpuesto por la *********, en su carácter Apoderada de los **C.C. ***** Y *******, en contra de **HIPOTECARIA NACIONAL, S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, Y DEL INTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, dentro del que fue llamado a juicio la empresa **BIENES E INMUEBLES TRES PICOS S.A. DE C.V.** Como tercero , y ;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito recibido con fecha **Veinticinco Siete de Septiembre del año dos mil Veintidos**, compareció ante este Juzgado la *********, en su carácter Apoderada de los **C.C. ***** Y *******, promoviendo Juicio Sumario Civil sobre Prescripción Negativa, Extinción y Cancelación de Gravamen de Hipoteca, en contra de **HIPOTECARIA NACIONAL, S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, Y DEL INTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, de quienes reclama las siguientes prestaciones:

A).- De la persona moral denominada **HIPOTECARIA NACIONAL, S.A DE C.V, SOCIEDAD FINANCIERA DE**

OBJETO MULTIPLE ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, la prescripciòn de reclamar la acciòn real hipotecaria, y como consecuencia de lo anterior se reclama la extinciòn y Cancelaciòn de la Hipoteca.

B).- La declaraciòn en sentencia ejecutoriada, de que ha Prescrito y por lo tanto se ha extinguido la Hipoteca efectuada a favor de la Instituciòn de credito HIPOTECARIA NACIONAL, S.A DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, para responder por la cantidad de 60,844.03 UNIDADES DE INVERSION (SESENTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PUNTO TRES), Unidades de Inversion que equivale a \$ 217,671.22 (DOSCIENTOS DIECISIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 22/100 MONEDA NACIONAL), derivado del CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA, celebrado en fecha DIECINUEVE DE MAYO DEL AÑO DE MIL CINCO (2005) con HIPOTECARIA NACIONAL, S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, por una parte y por la otra parte sus poderdantes los C.C. ***** Y ***** . Y en razòn de ello la cancelaciòn de la inscripciòn de la misma en el Instituto Registral y Catastral del Estado, cuyo datos de inscripciòn de este gravamen son SECCION SEGUNDA, LEGAJO 2277, NUMERO 22 DE FECHA 18 DE AGOSTO DEL 2006.

C).- De la persona moral denominada INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS



TRABAJADORES, la prescripción de reclamar la acción real hipotecaria, y como consecuencia de lo anterior se reclama la extinción y cancelación de la hipoteca.

D).- La declaración en sentencia ejecutoriada, de que ha prescrito y por lo tanto se ha extinguido la hipoteca efectuada a favor de la Institución de crédito INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, para responder por la cantidad 28.2048 S.M.M.D.F. que equivale a **\$40,127.53 (CUARENTA MIL CIENTO VEINTISIETE PESOS 53/100 M,N,)**, derivado del CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE Y GARANTIA HIPOTECARIA, celebrado en fecha DIECINUEVE DE MAYO DEL AÑO DE MIL CINCO (2005) con el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, por una parte y por la otra parte sus poderdantes los CC. ******* Y *******, y por tanto la cancelación del gravamen que obra inscrito en la SECCION SEGUNDA, LEGAJO 2277, NUMERO 23 DE FECHA 18 DE AGOSTO DEL 2006.

C).- El pago de los gastos y costas.

SEGUNDO.- En fecha **Doce de Septiembre del año dos mil Veintidos**, se tuvo a la promovente promoviendo Juicio Sumario Civil sobre Prescripción Negativa, Extinción y Cancelación de Gravamen de Hipoteca, en contra de **HIPOTECARIA NACIONAL S.A DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**, Asi como del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (*****)**, por lo que encontrándose

ajustada a derecho la demanda de mérito, éste Juzgado la radicó, la registró y se formó el expediente respectivo, ordenándose emplazar en el Domicilio de la demandada, corriéndole traslado, con las copias simples allegadas, previamente requisitadas para que dentro del término de DIEZ DÍAS acudieran a éste Juzgado a producir su contestación si a sus intereses conviniera. Así también, se le tuvo señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones en este asunto, y autorizando para tales efectos a los profesionistas que indicó.- Consta en autos que con fecha **Catorce de Septiembre del año dos mil Veintidos**, se emplazo a juicio a la demandada **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES** , por el Actuario Adscrito a este Juzgado, con los resultados que obran en el acta que por tal motivo se levantara.- Por auto de fecha **Veintiocho de Septiembre del dos mil Veintidos**, se tuvo a la **LIC. *******, en su carácter de Autorizada Legal de la parte actora, haciendo la aclaración que la parte demandada la persona moral denominada **HIPOTECARIA NACIONAL S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER** es actualmente **BBVA MEXICO S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO**, así como señalando su domicilio , para efecto de ser emplazada.- Consta en autos que en fecha **Cinco de Octubre del año dos mil Veintidos**, se llevo a cabo el emplazamiento a la demandada la persona moral **BBVA MEXICO S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO**, por el C.Actuario adscrito, con los resultados que obran en el acta que por tal motivo se levantara.- Por auto de fecha **Veintiuno de Octubre del año dos mil Veintidos**, se tuvo al LIENCIADO



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

GUILLERMO USCANGA FERRA, en su caracter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de BBVA MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE , GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO, en tiempo y forma dando contestacion a la demanda instaurada en contra de su representada, en los terminos referiddos en su ocurso de merito, y por opuestas diversas Excepciones a cuyo estudio y decision se procedera, en su momento procesal oportuno.- Asimismo se ordeno llamar a juicio como Terceros, a la persona moral denominada **BIENES E INMUEBLES TRES PICOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** .- Por auto de fecha Treinta y Uno de Octubre del año dos mil Veintidos, se tuvo al Autorizado Legal de la parte actora, desahogando la vista que se le diera, respecto a la contestacion realizada por la parte demandada,, en los terminos referidos en su ocurso de merito.- Asimismo se le tuvo señalando domicilio en esta Ciudad del Tercero llamado a juicio, a fin de que se le corra traslado con con el escrito de contestacion y demas documentos, a fin de que en el termino legal, conteste la demanda si a sus intereses convinieren.- Consta en autos que en fecha Diez de Abril del año dos mil Veintitres, se llevo acabo el emplazamiento a la Empresa denominada BIENES E INMUEBLES TRES PICOS S.A DE C.V. POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL.- Por auto de fecha Veintiocho de Abril del año dos mil Veintitres, se tuvo al Licenciado DANIEL CASTRO ROSALES, en su caracter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de la Empresa denominada BIENES E INMUEBLES TRES PICOS S.A. DE C.V. En su caracter de Tercero llamado a juicio, en tiempo y forma dando contestacion a la demanda instaurada en contra de su representada, en la forma y terminos señalada en su ocurso de merito, y por opuestas diversas Excepciones

que se resolveran en su momento procesal oportuno, ordenandose dar vista a la parte actora, por el termino de tres dias, a fin de que manifestara, lo que a sus intereses convinieran.- Por auto de fecha **Nueve de Mayo del año dos mil Veintitres**, se tuvo a la LIC. *********, en su carácter de Apoderada de la parte actora desahogando la vista ordenada, respecto a la contestacion del Tercero llamado a juicio, en los terminos de su ocurso de mrito; Asimismo se le tuvo promoviendo **Incidente de Falta de Personalidad**, admitiendose la misma, con suspencion del procedimiento, sustanciandose por cuerda separada, corriendosele traslado al Tercero llamado a juicio, por el término de tres dias, a fin de que manifestara, lo que a sus intereses convinieran.- Por auto de fecha Seis de Junio del año dos mil Veintitres, se señalo fecha y hora para la celebracion de la Audiencia Incidental.- Consta en autos que en fecha Trece de Junio del año dos mil Veintitres, se llevo acabo la Audiencia Incidental, por via remota a travez de la Plataforma ZOOM, con los resultados que obran en la videograbacion.- Consta en autos que en fecha Veintiuno de Junio del año dos mil Veintitres, se dicto resolucion al Incidente de Falta de Personalidad interpuesto por la LIC. ZORAIDA LARA CRUZ, en los terminos del mismo.- Por auto de fecha Trece de Junio del año dos mil Veinticuatro, y toda vez que las partes no interpusieron recurso alguno, en contra de la resolucion dictada en fecha Veintiuno de Junio del año dos mil Veintitres, se declaro fime para todos los efectos legales.- Asi mismo se ordenó abrir el juicio a pruebas , por el termino común de veinte días, dividido en dos periodos de diez días cada uno, el primero para ofrecer y el segundo para desahogar las probanzas aportadas por las partes, levantando el computo respectivo por el Secretario de Acuerdos.- Por auto de fecha



Veintisiete Uno de Julio del año dos mil Veinticuatro, se tuvo a la parte actora ofreciendo probanzas de su intención, tales como DOCUMENTALES PUBLICAS, INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA, las cuales se admitieron a tramite, con citación de la parte contraria, y se tuvieron por desahogadas por su propia y especial naturaleza; Con lo anteriormente actuado y por acuerdo de fecha Cuatro de Septiembre del año do mil Veinticuatro, se citó a las partes para oír sentencia, y

CONSIDERANDOS

a) COMPETENCIA.- Éste Juzgado es competente para conocer y decidir en el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto en los artículos 101 y 102 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, los ordinales 109, 113, 115, 172, 182, 185, 192, 195 y demás relativos del Código Procedimientos Civiles en vigente en el Estado, y en los numerales 4°, 7° y 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

b) PERSONALIDAD.- La personalidad de las partes resulta ser otro presupuesto procesal necesario para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal siendo que, por lo que la personalidad de la parte actora, la **LIC. *******, en su caracter de Apoderada Legal de los **C. C. ***** Y *******, se acredita con el PODER GENERAL LIMITADO PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACION Y DE DOMINIO DE CARACTER IRREVOCABLE, de fecha 29 de Octubre del año 2012, otorgado ante la fe del Licenciado RODOLFO PARAS GARZA, Notario Publico Numero 69, con ejercicio en esta Ciudad.

La personalidad del **LICENCIADO GUILLERMO USCANGA FERRA**, en su caracter de Apoderado Legal de **BBVA MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO**, se acredita con el INSTRUMENTO NUMERO 100,600 (CIENTO MIL SEISCIENTOS, LIBRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO, DEL PROTOCOLO ORDINARIO, FOLIO TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE, de fecha **Veintidos de Febrero del año dos mil Veintidos**, otorgado ante la fe del LICENCIADO GUILLERMO OLIVER BUCIO, Titular de la Notaria 246 de la Ciudad de Mexico, la cual contiene PODERES que otorga BBVA MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO, representada por sus Apoderados EUGENIO BERNAL CASO Y LUIS IGNACIO DE LA LUZ DAVALOSA, a favor de GUILLERMO USCANGA Y OTRO.

La personalidad del **LIC *******, acredita su personalidad con la que comparece como Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de **BIENES E INMUEBLES TRES PICOS S.A DE C.V.** , con la ESCRITURA 11372, FOLIO 10, VOLUMEN DLXXXII QUINGENTESIMO OCTAGESIMO SEGUNDO, otorgada ante la fe del LICENCIADO CESAR AMILCAR LOPEZ GONZALEZ, Notario Publico Numero 295 con ejercicio en el Quinto Distrito Judicial del Estado, el cual contiene PODER GENERAL otorgado por BIENES E INMUEBLES TRES PICOS S.A DE C.V. , a favor del LIC *********, de fecha Veinticinco de Febrero del año dos mil Veintidos.

c).- VIA.- La VIA SUMARIA CIVIL, elegida por la actora, también deviene procedente en virtud de lo dispuesto por el



artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

SEGUNDO.- La parte actora, reclama en la vía Sumaria Civil, la Prescripción negativa, Extincion y Cancelacion de Gravamen de Hipoteca, que derivan del **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA**, en términos de los artículos 1499, 1508, 2295, y 2335 fracción VII del Código Civil en vigor en el Estado, ya que según refiere, han pasado más de los cinco años, computados a partir del **TREINTA Y UNO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL TRECE**, término señalado para liberarse de las obligaciones mediante el transcurso del tiempo, basando su demanda en los hechos que precisa en su escrito inicial, mismo que se tiene por reproducido a su letra, como si en este espacio obrase, atendiendo al principio de economía procesal, pues no menos cierto es que la parte demandada **BBVA MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO** comparecio a dar contestacion a la demanda instaurada en contra de su por conducto de su Representante Legal el **LICENCIADO *******, en los terminos referidos en su ocurso de merito, el cual en aras de la economia procesal, se tiene por reproducida su letra, como si en este espacio obrase. Asimismo el **LIC *******, en su caracter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de **BIENES E INMUEBLES TRES PICOS S.A DE C.V.**, como **Tercero llamado a juicio**, comparecio a dar contestacion a la demanda instaurada en contra de su representada en los terminos referidos en su ocurso de merito, el cual en aras de la economia procesal, se tiene por reproducida su letra, como si en este

espacio obrase., y así quedó entablada la litis en el presente juicio.-

TERCERO.- El artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, dispone que *“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquéllos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos.”* Por lo que se procede a analizar las pruebas aportadas en el juicio, advirtiendo que obran en autos, por haber sido exhibidas por la parte actora, las siguientes probanzas.-

DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en copia certificada de la ESCRITURA 6118 (SEIS MIL CIENTO DIECIOCHO), LIBRO CCCXVII (TRICENTESIMO DECIMO SEPTIMO), de fecha Diecinueve de Mayo del año dos mil Cinco, otorgada ante la fe del Licenciado ALFONSO FUENTES GARCIA, Notario Publico Numero, 233 con ejercicio de este quinto distrito judicial, en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, y que contiene **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA**, celebrado por el *********, representada por el Licenciado *********, y por la otra parte la **C. ***** Y *******. El cual se encuentra debidamente inscrito en la **SECCION PRIMERA, NUMERO 11897, LEGAJO 2-238, Y SECCION SEGUNDA, NUMERO 13822, LEGAJO 2-277, DE FECHA 18 DE AGOSTO DEL AÑO 2006, DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS.**



Probanza a la cual se le otorga valor probatorio al tenor de los artículos 324, 325 y 397 del Código de procedimientos civiles en vigor.

DOCUMENTAL PRIVADA:- Consistente en copia certificada del Estado de Cuenta expedido por el contador facultado de **HIPOTECARIA NACIONAL** del crédito otorgado a la **C. ***** Y *******.

Documentales a las cuales se les concede valor probatorio pleno de conformidad con lo que disponen los artículos 324, 325, 329, 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES:- Consistente en todas las actuaciones a parte demandada no dio contestación a la demanda; ni ofreció pruebas de su intención.

Probanza a la cual se le otorga valor probatorio al tenor de los artículos 385, 392 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA:- Consistente en las deducciones razonamientos lógicos Jurídicos que resulten dentro del presente juicio en cuanto la benefician.

Probanza a la cual se le otorga valor probatorio al tenor de los artículos 385, 386 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

CUARTO.- Ahora bien, de una interpretación literal del artículo 2295 del Código Civil en vigor, dispone *“La acción hipotecaria prescribe en igual tiempo que la obligación principal.*

El plazo se contará desde que puedan ejercerse los derechos que aquella obligación y esta acción confieren al acreedor.” Mientras que el diverso 1508 del mismo ordenamiento legal en comento, cita que: “Fuera de los casos de excepción, se necesita el lapso de cinco años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.”- Por último, el diverso 2335 en su fracción VII, del mismo ordenamiento civil en comento, previene que “ 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;...”

Bajo el marco legal de referencia, así como analizadas las pruebas aportadas por la actora, resulta ahora procedente entrar al estudio relativo a la acción de prescripción negativa de la obligación de pago, que deriva, según lo hace valer la parte actora, en la prescripción a su vez de la acción hipotecaria, por lo que en el presente caso, la misma debe acreditar:

a) La existencia de una obligación y...

b) El transcurso del tiempo previsto por la ley, contado a partir del incumplimiento.

Elementos los cuales, se advierten acreditados en autos, el primero con la copia certificada del Acta 6118 (SEIS MIL CIENTO DIECIOCHO), LIBRO CCCXVII (TRICENTESIMO DECIMO SEPTIMO), de fecha Diecinueve de Mayo del año dos mil Cinco, otorgada ante la fe del Licenciado ALFONSO FUENTES GARCIA, Notario Publico Numero, 233 con ejercicio



en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, y que contiene **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA**, celebrado por HIPOTECARIA NACIONAL SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE , SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, así como el diverso CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA que celebra la parte actora, con el el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, representada esta ultima, por el Licenciado *********, El cual se encuentra debidamente inscrito en la **SECCION PRIMERA, NUMERO 11897, LEGAJO 2-238, SECCION SEGUNDA, NUMERO 13822 , y 13823 LEGAJO 2-277, DE FECHA 18 DE AGOSTO DEL AÑO 2006, DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS**, del cual se advierte tanto el crédito otorgado a favor de la actora así como la forma y término de pago, y el objeto de garantía hipotecaria, recayendo en el bien inmueble descrito, propiedad de la accionante.

Así también, en cuanto al segundo elemento base de la acción, se tiene que se encuentra acreditado en autos, con el propio Instrumento al que nos hemos referido con antelación, en el cual se estipuló la forma de pago del crédito otorgado a la accionante, la tasa de intereses establecidas y calculadas sobre saldos insoluto; ahora bien, la actora, manifiesta que dejó de pagar el crédito adquirido con su acreedora, desde el día **treinta y uno de julio del dos mil trece**, no obstante que conforme al principio de división de la prueba, este segundo elemento le correspondía acreditar a la parte demandada, pues se trata de un hecho negativo consistente en la omisión de pago, que no se encuentra obligada a acreditar la actora, en términos

del artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, sino que en todo caso la demandada, debió comparecer y acreditar que contrario a lo manifestado por su demandante, existieron pagos que pudiera interrumpir la prescripción ahora reclama, luego entonces, si desde el mes de julio de dos mil trece, a la fecha de presentación de la demanda, han transcurrido en exceso el termino de CINCO AÑOS, que alude el artículo 1508 del Código Civil en vigor, así como que la acción hipotecaria fue exigible desde la misma fecha del incumplimiento, la misma en efecto, se encuentra prescrita, atento a demás a lo dispuesto por el artículo 2295 del mismo ordenamiento legal en comento, es por lo que deviene acreditado el segundo elemento, relativo al transcurso del tiempo necesario para la prescripción de la acción que deriva del CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA, descrito con antelación. Lo anterior, con apoyo en la siguiente Jurisprudencia, identificada con el número de registro 178668, que textual dice: **PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA. EL PLAZO PARA QUE OPERE DEBE COMPUTARSE A PARTIR DE QUE SE INCUMPLE CON LA OBLIGACIÓN DEL CONTRATO PRINCIPAL Y NO DESDE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO ORIGINALMENTE PACTADO EN EL MISMO (LEGISLACIONES FEDERAL Y DEL ESTADO DE JALISCO).** El Código Civil Federal y el Código Civil del Estado de Jalisco coinciden en señalar que la prescripción de la acción hipotecaria comienza a computarse una vez que la obligación principal se hace exigible. Además, ambas legislaciones establecen que la exigibilidad de una obligación de pago acontece desde el momento en que su pago no puede rehusarse conforme a derecho, lo cual



sucede desde el vencimiento de la obligación, porque en tanto no se produzca dicho vencimiento, el deudor se puede rehusar al cumplimiento conforme a derecho. Por tanto, esta clase de obligaciones es exigible desde el momento en que se incumple con ellas, incluso cuando se otorga al acreedor el derecho para declarar el vencimiento anticipado del plazo originalmente pactado en el contrato por incumplimiento del deudor, ya que lo que determina la exigibilidad de la obligación es el incumplimiento y no ese vencimiento anticipado. Por lo anterior, el plazo para que opere la prescripción de la acción hipotecaria debe computarse desde el momento en que se incumple con la obligación del contrato principal, y no cuando el plazo originalmente pactado en éste se termina o vence anticipadamente, ya que considerar lo contrario contravendría el principio de seguridad que inspira al sistema jurídico mexicano, porque se estaría facultando al acreedor para determinar desde cuándo comienza el cómputo del plazo de la prescripción, cuestión que al ser de orden público, no puede quedar al arbitrio de los contratantes. Contradicción de tesis 121/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados en Materia Civil, Quinto del Tercer Circuito y Séptimo del Primer Circuito. 26 de enero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza. Tesis de jurisprudencia 18/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dieciséis de febrero de dos mil cinco.”

Ahora bien, no pasa por inadvertido la suscrita Juzgadora que la parte demandada, BBVA MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO

BBVA MEXICO, produjo contestación a la demanda interpuesta en su contra, oponiendo como excepción la FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA, en virtud de que según manifestó el actual titular de los derechos derivados del crédito que se contienen en los contratos motivo del presente juicio lo es la moral denominada BIENES E INMEUBLES TRES PUCOS SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, lo anterior según CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS DE FECHA TRS DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTE, el cual exhibe en copia certificada, mismo que no obstante su valor probatorio conforme lo previsto por el artículo 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, carece de relevancia demostrativa, pues a la fecha en que este se celebró, esto es en mes de abril del dos mil veinte, la acción hipotecaria que derivaba del crédito cedido, ya se encontraba prescrita, habida cuenta que el último pago del mismo, lo fue en JULIO DEL DOS MIL TRECE; además de que no se acreditó además, que dicha cesión se hubiere notificado a la parte ahora actora, por lo que se incumple con lo previsto por el artículo 1425 del Código Civil en vigor, que dispone “ *Para que el cesionario pueda ejercer sus derechos contra el deudor, deberá hacer a éste la notificación de la cesión, ya sea judicialmente, ya en lo extrajudicial ante dos testigos o ante notario*”.

-----Por su parte, el tercero llamado a juicio, BIENES E INMUEBLES TRES PICOS S.A. DE.C.V. Produjo contestación al llamamiento a juicio que se le hiciera, con el fin de que le pare perjuicio a la sentencia que se dicte, advirtiendo al tenor de lo argumentado en el párrafo que antecede, que no existe legitimación alguna a favor, toda vez que si bien se acredita que existe un contrato de cesión de derecho del crédito que da origen a los contratos de los cuales se reclama la acción de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

prescripción, de ninguna manera se acreditó el cumplimiento de lo previsto por el mencionado artículo 1425 del Código Civil en vigor; así también, por lo que hace a que con fecha SEIS DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL TRECE, se presentó demanda que interrumpe la acción de prescripción, conociendo de la misma este juzgado, y que se ventiló bajo el número de 997/2013, lo cual si bien resulta cierto, no menos resulta que se advierte la CADUCIDAD de dicho expediente por auto de fecha dieciocho de agosto del dos mil veintidos, según la copia certificada incorporada a solicitud de la parte actora, por el C. SECRETARIO DE ACUERDOS adscrito al juzgado, en fecha dos de septiembre del dos mil veinticuatro, en el cual consta que por auto de fecha dieciocho de agosto del dos mil veintidos, se decretó la caducidad de la instancia en aquel juicio, por ende, dejó de surtir efectos la demanda a que se refiere el tercero llamado a juicio y por ende, es improcedente su excepción, lo anterior con apoyo en la siguiente jurisprudencia que textual dice:

PRESCRIPCIÓN NEGATIVA. LA CADUCIDAD DE LA INSTANCIA NO ES APTA PARA INTERRUMPIRLA (CÓDIGO DE COMERCIO Y LEGISLACIONES CIVILES DE QUINTANA ROO, ESTADO DE MÉXICO, JALISCO Y GUERRERO).

En diversos juicios ordinarios civiles o ejecutivos mercantiles, había operado la caducidad de la instancia y en juicio posterior la parte demandada adujo como excepción la prescripción negativa de la acción, con fundamento en las legislaciones aludidas. Los Tribunales Colegiados que conocieron de los juicios de amparo directo respectivos sostuvieron criterios distintos consistentes en determinar si la presentación de una demanda en un juicio en el que después se decreta la caducidad

de la instancia interrumpe el plazo de prescripción. La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación consideró que el criterio que debe prevalecer es que la presentación de una demanda en un juicio en el que después se decreta la caducidad de la instancia no interrumpe el término para la prescripción. Lo anterior, en virtud de que la caducidad es una consecuencia de la inactividad en el juicio, que se traduce en una falta de interés de los justiciables en su prosecución; de ahí que, estimar que la presentación de una demanda en un juicio en el que después se decreta dicha figura, interrumpe la prescripción de la acción, atentaría contra la seguridad jurídica, pues implicaría otorgar una prerrogativa a quien no está pendiente de ejercer sus derechos en la forma y términos que precisan las leyes.

QUINTO.- Ante tales circunstancias, se declara que ha procedido Juicio Sumario Civil sobre Prescripción Negativa, Extinción y Cancelación de Gravamen de Hipoteca, interpuesto por la *********, en su carácter Apoderada de los **C.C. ******* Y *********, en contra de **HIPOTECARIA NACIONAL, S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, Y DEL INTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, dentro del que fue llamado a juicio la empresa BIENES E INMUEBLES TRES PICOS S.A. DE C.V., por lo que se declara prescrita la acción hipotecaria que deriva de los contratos de apertura de crédito contenidos en el Acta 6118 (SEIS MIL CIENTO DIECIOCHO), LIBRO CCCXVII (TRICENTESIMO DECIMO SEPTIMO), de fecha Diecinueve de Mayo del año dos mil Cinco, otorgada ante la fe del Licenciado ALFONSO FUENTES GARCIA, Notario



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Publico Numero, 233 con ejercicio en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, y que contiene **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA**, celebrado por HIPOTECARIA NACIONAL SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE , SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, así como el diverso CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA que celebra la parte actora, con el el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, representada esta ultima, por el Licenciado *********, El cual se encuentra debidamente inscrito en la **SECCION PRIMERA, NUMERO 11897, LEGAJO 2-238, SECCION SEGUNDA, NUMERO 13822 , y 13823 LEGAJO 2-277, DE FECHA 18 DE AGOSTO DEL AÑO 2006, DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS,** En consecuencia, en su oportunidad procesal, gírese atento oficio al **INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DE COMERCIO**, con residencia en esta ciudad, a fin de que cancele la hipoteca inscrita en el bien inmueble propiedad de la actora, **con los datos de registro antes anotados.**

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

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 112, 113, 114, 115, 118, 472 y

relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse y se:-

RESUELVE:

PRIMERO.- Se declara que ha procedido Juicio Sumario Civil sobre Prescripción Negativa, Extinción y Cancelación de Gravamen de Hipoteca, interpuesto por la *****, en su carácter Apoderada de los C.C. ***** Y *****, en contra de **HIPOTECARIA NACIONAL, S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE ENTIDAD REGULADA, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, Y DEL INTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, dentro del que fue llamado a juicio la empresa BIENES E INMUEBLES TRES PICOS S.A. DE C.V., por lo que.

-----**SEGUNDO.-** Se declara prescrita la acción hipotecaria que deriva de los contratos de apertura de credito contenidos en el Acta 6118 (SEIS MIL CIENTO DIECIOCHO), LIBRO CCCXVII (TRICENTESIMO DECIMO SEPTIMO), de fecha Diecinueve de Mayo del año dos mil Cinco, otorgada ante la fe del Licenciado ALFONSO FUENTES GARCIA, Notario Publico Numero, 233 con ejercicio en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, y que contiene **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA**, celebrado por HIPOTECARIA NACIONAL SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE , SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, así como el diverso **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA** que celebra la parte actora, con el el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

PARA LOS TRABAJADORES, representada esta ultima, por el Licenciado *********, El cual se encuentra debidamente inscrito en la **SECCION PRIMERA, NUMERO 11897, LEGAJO 2-238, SECCION SEGUNDA, NUMERO 13822 , y 13823 LEGAJO 2-277, DE FECHA 18 DE AGOSTO DEL AÑO 2006, DEL MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS,** En consecuencia,

-----**TERCERO.-** En su oportunidad procesal, gírese atento oficio al **INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DE COMERCIO**, con residencia en esta ciudad, a fin de que cancele la hipoteca inscrita en el bien inmueble propiedad de la actora, **con los datos de registro antes anotados.**

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

QUINTO.- Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES Y CUMPLASE. Así lo resolvió y firma la Ciudadana **LICENCIADA *******, Jueza Primero de Primera Instancia de

lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con Secretario de Acuerdos **LICENCIADO *******, que autoriza y da fe. **DOY FE.-**

LIC. *****

JUEZA

LIC. *** .**

SECRETARIO DE ACUERDOS

- - - Enseguida se publicó en lista del día.- CONSTE.- - - - -

L`MIRL/L`MSC/ L' AOG.*

El Licenciado(a) ADRIANA OLVERA GARZA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número 350) dictada el (JUEVES, 19 DE SEPTIEMBRE 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

legalmente como (reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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